

Bundel – Commissie Ruimte van 10 september 2026

- 1 Opening
- 2 Vaststellen van de agenda van 10 september 2026
- 3 Vaststellen van de behandelvoorraad
Ter vaststelling (Volgt uiterlijk 8 september 2026).
- 4 Toezeggingen/moties
Ter vaststelling:
Lijst Toezeggingen en moties commissie Ruimte 10 september 2026 (Volgt 3 september 2026)
Lijst aangenomen moties commissie Ruimte 10 september 2026 (Volgt 3 september 2026)
- 5 Ingekomen stukken
Volgt 3 september 2026.
- 6 Raadsvoorstel vaststellen TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat–Huizingalaan–Van Ginnekenlaan
Wethouder: Voortman, Beleidsterrein: Ruimtelijke Ontwikkeling
Indicatieve behandeltijd: 30 minuten
Het college stelt voor het omgevingsplan vast te stellen waarmee de bouw van 102 woningen (sociale huur, middenhuur en vrije sector huur), naar een supermarkt retailunits en een parkeergarage mogelijk wordt.
Eerder stelde de raad voor deze ontwikkeling een Stedenbouwkundig Programma van Eisen vast.
Dossier 5185 voorblad
Raadsvoorstel TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat
Vaststellingsrapport Omgevingplan Jan van Galenstraat–Huizingalaan–Van Ginnekenlaan
TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat–Huizingalaan–Van Ginnekenlaan_Regels
TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat–Huizingalaan–Van Ginnekenlaan_Motivering
wijzigingsbesluit
TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat–Huizingalaan–Van Ginnekenlaan_Bijlagen
motivering
TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat–Huizingalaan–Van Ginnekenlaan_Verbeelding
Link naar RO publiceer definitief TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat–Huizingalaan–Van Ginnekenlaan
- 7 Waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone; uitwerking amendement en vervolgstappen
Wethouder: Schilderman, Beleidsterrein: Ruimtelijke Ontwikkeling
Indicatieve behandeltijd: 30 minuten
Geagendeerd door: Maarten van Heuven (Partij voor de Dieren), Dirk-Jan van Vliet en Joost Vasters (D66) en Titus Stam (GroenLinks/PvdA).
De raad heeft recent een voortgangsbrief van het college ontvangen over de ontwikkelingen in de Merwedekanaalzone, waarin specifiek is ingegaan op het eind 2025 door de raad aangenomen amendement om waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone te behouden. De agenderende fracties gaan graag met het college in gesprek over de uitwerking van dit amendement, met als doel te komen tot een gedragen oplossing voor de in de raadsbrief omschreven knelpunten.
Dossier 5387 voorblad
RAADSB~1
A234 Behoud nog steeds waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone
M2018 12
- 8.a Raadsvoorstel SPvE Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde en Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde

Wethouder: Schilderman, Beleidsterrein: Ruimtelijke Projecten: Oostzijde

Indicatieve behandeltijd: 75 minuten (a+b)

Dit voorstel wordt in Samenhang met het Raadsvoorstel Wijziging Delegatiebesluit Omgevingswet voor herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde behandeld.

Het college stelt in het raadsvoorstel onder A. de gemeenteraad voor door middel van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen de ambities en randvoorwaarden vast te stellen voor een wijziging van het Omgevingsplan. Dit ten behoeve van een herontwikkeling van het Universitair Medisch Centrum (UMC Utrecht) in het Utrecht Science Park, de voormalige Uithof. De herontwikkeling omvat ook de nieuwbouw het Ronald McDonald Huis.

In het raadsvoorstel onder B. dat verband houdt met het raadsvoorstel onder A. stelt het college voor de bevoegdheid voor een besluit op aanpassing van het Omgevingsplan in verband met de herontwikkeling van het UMC Utrecht over te dragen naar het college. Dit om snelheid en voortgang in het proces van besluitvorming.

Dossier 5357 voorblad

Raadsvoorstel SPvE en Beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde

Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) USP UMCU Noordzijde

Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde, gemeente Utrecht

Samenwerkingsplan UMCU herontwikkeling noordzijde

Samenwerkingsverslag UMCU herontwikkeling noordzijde

8.b Raadsvoorstel Wijziging Delegatiebesluit Omgevingswet voor herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde

Wethouder: Schilderman, Beleidsterrein: Ruimtelijke Projecten: Oostzijde

Indicatieve behandeltijd: 75 minuten (a+b)

Dit voorstel wordt in Samenhang met het Raadsvoorstel SPvE Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde en Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde behandeld.

Het college stelt in het raadsvoorstel onder A. de gemeenteraad voor door middel van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen de ambities en randvoorwaarden vast te stellen voor een wijziging van het Omgevingsplan. Dit ten behoeve van een herontwikkeling van het Universitair Medisch Centrum (UMC Utrecht) in het Utrecht Science Park, de voormalige Uithof. De herontwikkeling omvat ook de nieuwbouw het Ronald McDonald Huis.

In het raadsvoorstel onder B. dat verband houdt met het raadsvoorstel onder A. stelt het college voor de bevoegdheid voor een besluit op aanpassing van het Omgevingsplan in verband met de herontwikkeling van het UMC Utrecht over te dragen naar het college. Dit om snelheid en voortgang in het proces van besluitvorming.

Dossier 5396 voorblad

Raadsvoorstel Wijziging Delegatiebesluit Omgevingswet voor herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde

Collegevoorstel bij RV Wijziging Delegatiebesluit Omgevingswet voor herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde

Besluit tot wijziging Delegatiebesluit Omgevingswet Utrecht

Delegatiebesluit Omgevingswet (VERSIE MET WIJZIGINGEN ZICHTBAAR)

Samenwerkingsplan UMCU herontwikkeling noordzijde

Samenwerkingsverslag UMCU herontwikkeling noordzijde

9 Raadsbrief Start voorhangprocedure herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)

Wethouder: Sienot, beleidsterrein: Grondzaken

Indicatieve behandeltijd: 45 minuten

Raadsleden zijn in de raadsbrief uitgenodigd tot en met 30 juni a.s. hun wensen en/of bedenkingen te uiten ten aanzien van de door het college opgestelde herziene versie van de Algemene bepalingen erfpacht 1974. Cf vastgestelde werkwijze in de voorhangprocedure ontvangt de raad daarna een reactie van het college op de ingediende wensen en/of bedenkingen.

Raadsbrief Start voorhangprocedure herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)

Concept Algemene erfpachtbepalingen 1974 – herziene versie 2026 + Toelichting

Concept Juridische toelichting Herziening AB 1974

Concept Financiële toelichting canonherziening einde tijdvak

Concept Beleidsregel kwijschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak

Compare HAB 1974 – versie 2024 vs versie 2026

Reactieverslag Herziening AB1974 derde reactieperiode – geanonimiseerd

Verantwoordingsverslag Herziening AB 1974 2026

Pels Rijcken Definitief Advies 13 mei 2026

9.1 Overzicht ingekomen wensen en bedenkingen voorhangprocedure

Overzicht ingekomen wensen en bedenkingen voorhangprocedure

Commissie Ruimte

Dossiernummer	5185
Vergaderdatum	10 september 2026
Agendapunt	6
Titel	Raadsvoorstel vaststellen TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat–Huizingalaan–Van Ginnekenlaan

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	25 juni 2026
Commissie Ruimte	10 september 2026
Commissie Ruimte	10 september 2026

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM-) omgevingsplan 'Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan'

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Jord Bodewitz
Kenmerk	34192009
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de 11 zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het TAM-omgevingsplan 'Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan' te verwerken.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan' vast te stellen, dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMGALEHUIZIGINN.-VA01 en dat het omgevingsplan aanvult met regels die binnen het plangebied een herontwikkeling mogelijk maakt met
 - a. 102 (betaalbare) huurwoningen, waarvan 40 sociale huurwoningen (40%),
 - b. 34 middenhuur woningen (33%) en 28 vrije sector huur woningen (27%),
 - c. een (mandjes)supermarkt van 850 m² winkelvloeroppervlakten en aanvullende retailunits van 650 m² brutovloeroppervlakten,
 - d. een ondergrondse parkeergarage met 50 auto parkeerplekken en
 - e. een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Het TAM-omgevingsplan 'Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan' maakt de herontwikkeling van de locatie mogelijk met een gedifferentieerd woonprogramma van 102 woningen, waarvan 40 sociale huur woningen (40%), 34 middenhuur woningen (33%) en 28 vrije sector huur woningen (27%), een (mandjes)supermarkt van 850 m² wvo en aanvullende retailunits van 650 m² bvo, een ondergrondse parkeergarage met 50 auto parkeer plekken en een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte.

De ontwerp wijziging heeft van vrijdag 6 december 2025 tot en met donderdag 15 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Tijdens deze periode zijn elf zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in de regels en de motivering bij het TAM-plan.

Context

Aanleiding

In augustus 2019 heeft het college het intentiedocument (IDOC) vastgesteld en is gestart met de uitwerking van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Na diverse intensieve participatieronden en aanpassingen van het planscenario is het project in de raadsvergadering van 11 mei 2023 behandeld. In het tweede deel van de raadsvergadering op 16 mei 2023 heeft de raad Motie 94-2023 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat' aangenomen. Dit heeft geleid tot een concept SPvE 'Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan' dat het college op 5 december 2023 heeft vrijgegeven voor consultatie. Op 12 december 2024 heeft de raad het SPvE vastgesteld. Naar aanleiding van dat besluit zijn onderzoeken gedaan en is het ontwerp TAM Omgevingsplan opgesteld. Het TAM plan is een vertaling van het SPvE en de resultaten van de vaststellingsprocedure SPvE.

Vaststellingsrapport

Er zijn elf zienswijzen ingediend en het vast te stellen TAM-omgevingsplan bevat wijzigingen in de regels en in de motivatie van het plan naar aanleiding van de zienswijzen. Daarom is er een vaststellingsrapport.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn aanvulling van de planregels voor wat betreft het borgen van de mandjessupermarkt en aanvulling van de motivering van het plan met nut en noodzaak van de supermarkt.

Bomen (motie 22/74)

Op het parkeerterrein achter het huidige gebouw staan zes bomen. Het nieuwe bouwwerk moet deze ruimte innemen en het behouden van deze bomen is dan ook niet mogelijk. Onderzoek heeft aangetoond aan dat verplanten niet mogelijk is. Ter compensatie van de te kappen bomen en als vergroening worden 15 nieuwe bomen in het plangebied geplant. Er wordt één boom vervangen ter hoogte van de kop van het gebouw in de Zeemanlaan. Deze boom moet worden vervangen vanwege nieuwe ondergrondse kabels en leidingen. De boom staat niet op de beschermde bomenlijst. De boom is geplant in 2007 en nog vrij jong. De boom wordt vervangen door een boom met een hoge ecologische waarde zoals een Sorbus aucuparia of een Prunus padus.

Juridische context

Wijzigen omgevingsplan

Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet is voor de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Het college is op grond van artikel 160, lid 1, onder b van de Gemeentewet bevoegd om beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden en uit te voeren. Op grond van artikel 3:11 van de Awb wordt een wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijze indienen.

Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad het omgevingsplan van de gemeente Utrecht vast. Nadat het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open voor belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 2 van bijlage 2 van de Algemene wet bestuursrecht). Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn

verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt (artikel 16.78 lid 1 van de Omgevingswet).

TAM-omgevingsplan

Omdat het nieuwe, digitale publicatiesysteem voor omgevingsplanwijzigingen nog niet goed werkt, wordt voor het wijzigen van het omgevingsplan voor een nieuwe gebiedsontwikkeling/bouwplan gewerkt met Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (zogenaamde TAM). Een TAM-omgevingsplan is juridisch wel een wijziging van het omgevingsplan, maar heeft technisch nog de opzet en vorm van een bestemmingsplan.

Oorspronkelijk kon conform artikel 11.1, lid 3 ('Tijdelijke voorziening omgevingsbesluiten') een jaar na de inwerkingtreding van de Omgevingswet gewerkt worden met TAM-plannen. Met de wijziging van het 'Besluit elektronische publicaties' die in werking is getreden op 1 januari 2025 is deze termijn verlengd met één jaar (tot 1 januari 2026). Deze termijn wordt niet meer verlengd. Als een TAM-plan voor 1 januari 2026 ter inzage is gelegd, kan deze wel nog als TAM-plan door de raad worden vastgesteld. Dit TAM-plan heeft al ter inzage gelegen en kan dus nog als TAM-plan worden vastgesteld, ook ná 1 januari 2026.

Er wordt zowel openbaar- als semi openbaar groen toegevoegd in het plangebied. Het initiatief draagt hiermee bij aan het vergroenen en klimaat adaptief maken van de buurt zoals is beschreven in de RSU2040. Er wordt circa 400 m² openbaar groen toegevoegd en circa 750 m² semi openbaar groen op het dak van de supermarkt. De gehele daktuin wordt voorzien van een retentielaag t.b.v. het vasthouden van hemelwater, ook onder de delen die verhard zijn. Hiermee wordt een oppervlakte van circa 870 m² klimaatadaptief gemaakt.

Beslistermijn

Een besluit is zo snel mogelijk gewenst. De gemeenteraad heeft op 12 december 2024 opgeroepen om besluitvorming rondom het project Jan van Galenstraat/Huizingastraat/Van Ginnekenlaan te versnellen en prioriteit te geven boven andere plannen (M521 [Versnel de bouw bij Jan van Galen](#)) omdat het project een belangrijke bijdrage levert aan het terugdringen van de woningnood in Utrecht, met name in het segment van sociale huur en middenhuur. Urgent. Om de woningen aan te kunnen sluiten op het energienetwerk moet de daadwerkelijke start van de bouw van het project uiterlijk 1 april 2029 zijn. Gelet op doorlooptijd aanvraag omgevingsvergunning en bezwaar- en beroepstermijnen is uiterlijk besluitvorming start vierde kwartaal 2026 nodig.

Beoogd effect

Met de in deze wijziging Omgevingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling worden (betaalbare) huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd, wordt een supermarkt aan de hoofdwinkelstructuur toegevoegd, worden vijf dagwinkels voor de hoofdwinkelstructuur behouden en krijgt de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- 31-03-2021: [SV 2021 nr. 61 Nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat \(met antwoord\) Utrecht](#).
- 11-10-2021: [Raadsbrief Onderzoeken in het kader van de herontwikkeling \(SPvE\) Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnekenlaan](#).
- 19 april 2022: [Raadsbrief "Tussenstand herontwikkeling Jan van Galenstraat"](#).
- 31 maart 2023: [Raadsbrief "Scenario's herontwikkeling Jan van Galenstraat"](#).
- 11 en 16 mei 2023: Raadsvergadering "Besluitvorming Tussenstand herontwikkeling Jan van Galenstraat". [Motie Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat](#).
- 5 december 2023: Collegebesluit vrijgave concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen 'Jan van Galenstraat' voor consultatie.
- 12 december 2024: [Raadsbesluit Vaststellen SPvE Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan](#). [Raadsbesluit 4^e Tranche deel c maatregelen op gang houden woningbouw](#).
- 01-10-2025 [Raadsbrief Voortgang herontwikkeling Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan](#).

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de 11 zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan te verwerken
Argumenten	
1.1	<u>De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassingen van de motivering van het TAM-plan.</u> De ingekomen zienswijzen bieden deels constructieve input om het omgevingsplan te verbeteren. De aanpassingen zitten voornamelijk in de motivering van het besluit (de toelichting). Deze wijziging aan de motivering heeft geen juridische gevolgen. Het onderzoek van Adviesbureau BSP 'Scenarioanalyse invulling Retail Huizingalaan Utrecht' d.d. 13 oktober 2021 en het recente nader onderzoek "Utrecht, Jan van Galenstraat behoefte en effectentoets supermarkt en aanvullende retail", SWECO 24 april 2026, worden toegevoegd aan de bijlagen van het TAM Omgevingsplan. Ook de motivering van het plan in paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hierop aangevuld. Deze onderzoeken, uitgevoerd door externe adviesbureaus, onderbouwen op afdoende wijze noodzaak en behoefte aan de supermarkt. Er is ook een aanpassing van de regels naar aanleiding van de zienswijzen, te weten het juridisch borgen van het uitgangspunt "mandjessupermarkt" door beperkingen op te leggen om met winkelwagentjes van en naar de supermarkt te komen. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een reactie voorzien. Een zienswijze heeft aanleiding gegeven om het TAM-plan aan te vullen. Door het vaststellingsrapport vast te stellen is duidelijk dat de raad een afweging heeft gemaakt over de zienswijzen.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijke verbeteringen aan het TAM-omgevingsplan</u> Ten opzichte van het ontwerp-TAM-omgevingsplan is een kleine aanpassing aan de motivatie van het TAM-omgevingsplan gedaan. De tekstpassage over netcongestie is geüpdatet. Een volledige beschrijving van de ambtshalve wijzigingen met daarbij ook de wijzigingen zichtbaar is opgenomen in paragraaf 3.2 van het vaststellingsrapport.
Besispunt	
2	Het TAM-omgevingsplan 'Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan' vast te stellen, dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMGALEHUIZIGINN.-VA01 en dat het omgevingsplan aanvult met regels die binnen het plangebied een herontwikkeling mogelijk maakt met: 102 (betaalbare) huurwoningen, waarvan 40 sociale huurwoningen (40%), 34 middenhuur woningen (33%) en 28 vrije sector huur woningen (27%), - een (mandjes)supermarkt van 850 m² winkelvloeroppervlakten en aanvullende retailunits van 650 m² brutovloeroppervlakten, - een ondergrondse parkeergarage met 50 auto parkeer plekken en - een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte.
Argumenten	
2.1	Het TAM-omgevingsplan past binnen de door de raad gestelde kaders

	Het TAM-plan is opgesteld conform de uitgangspunten van de op 12 december 2024 vastgestelde SPvE en de gedane toezegging van het college aan de raad om te onderzoeken of de 40 sociale huurwoningen bij een corporatie kunnen worden ondergebracht. De aanpassing ten opzichte van het SPvE met vijf woningen extra en het niet realiseren van een maatschappelijk centrum is het gevolg van de op 12 december 2024 gedane toezegging van het college om samen met de initiatiefnemer te onderzoeken of de 40 sociale huurwoningen konden worden ondergebracht bij een woningcorporatie. Portaal neemt de woningen in vol eigendom over van de initiatienemer. Omdat Portaal graag een brede groep huurders wil bedienen is het ontwerp van het bouwdeel met de sociale woningen en de ruimte, die was voorzien voor een maatschappelijke functie, aangepast om zo een gedifferentieerd sociaal huurprogramma te kunnen ontwikkelen met diverse woningtypes en oppervlakten. Er is een aantal woningen gecreëerd die met name zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt. Ook is een aantal woningen gecreëerd die een goed alternatief bieden voor de huidige bewoners die willen terugkeren in de nieuwbouw. Op 1 oktober 2025 is de raad met de Raadsbrief Voortgang herontwikkeling Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan geïnformeerd over het instappen van Portaal en de aanpassingen van het plan.
2.2	Het TAM-plan begrenst de omvang van de supermarkt Naar aanleiding van motie 94 - 2023 wordt het winkelverkoopoppervlak begrensd tot een maximale omvang van circa 1.250 m² bvo (= circa 850 m² wvo). Een supermarkt van deze omvang is, wat de levensvatbaarheid van de winkelstrip betreft, weliswaar met onzekerheid omgeven, maar economisch haalbaar en komt tegemoet aan de wensen van de buurt. Door de begrenzing van het oppervlak van de supermarkt is het 'opsnoepen' van de winkels niet mogelijk. Hierdoor is een gedifferentieerd aanbod van diverse winkels geborgd.
2.3	<u>Het TAM-plan draagt bij aan het ontmoedigen van het autogebruik en stimuleert dat bezoekers van de supermarkt en de winkels lopend, met het OV of met de fiets gaan</u> Op 12 december 2024 heeft de raad met de vaststelling van het SPvE ook besloten voor de functie supermarkt de lagere parkeernorm toe te passen die hoort bij zone A in plaats van zone B waar het plangebied zich in bevindt. Dat betekent dat er minder parkeerplaatsen zijn dan dat er woningen zijn. De bewoners van de nieuwe woningen kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning in de openbare ruimte, zodat er geen risico is op overloop naar openbare parkeerplekken. Om het gebruik van de andere, meer duurzame vormen van mobiliteit dan de auto te stimuleren, worden er deelauto's aangeboden en worden 170 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. In de Jan van Galenstraat bij de winkelplint en bij de huidige woningen aan de Van Ginnekenlaan bevinden zich nu circa 40 openbare fietsparkeerplekken. In de regels bij het TAM omgevingsplan is een regeling opgenomen over de te treffen maatregelen ter voorkoming dat winkelwagentjes van en naar de supermarkt meegenomen kunnen worden. Hiermee wordt het komen met de auto naar de supermarkt ontmoedigd.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten voor dit plan en eventuele nadeelcompensatie zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van dit plangebied is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer neemt de plicht op zich om de nieuwe functies, de bouwplannen voor eigen rekening en risico te realiseren. In de overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de door de gemeente voor het plangebied te maken kosten

(plankosten). Ook wordt vastgelegd dat eventuele nadeelcompensatie aan derden voor rekening en risico is van initiatiefnemer.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit en het TAM-omgevingsplan gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/omgevingsplan en [Regels op de kaart – Regels op de kaart](#). Het TAM-omgevingsplan wordt samen met het vaststellingsbesluit en rapport zes weken lang ter inzage gelegd. Na vier weken treedt het TAM-plan in werking. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit. Het woningbouwproject Jan van Galenstraat voldoet aan de criteria van de landelijke afspraak netbeheerders over transportcapaciteit en staat daarmee op de lijst (van Stedin) 'onder handen werk'. Het project krijgt dus zekerheid over transportcapaciteit, ook al is er nog geen huisnummerbesluit voor 1 juli 2026. De verwachting is dat de woningen aangesloten kunnen worden op de energie-infrastructuur.

Samen stad maken

Programma

Vanaf de start van de uitwerking van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen is intensief geparticipeerd met de buurt over de voorgenomen sloop-nieuwbouw en het richtinggevend programma dat gemeente en initiatiefnemer voor ogen hadden. In een aantal rondes is getracht de belangrijkste zorgpunten die uit de buurt naar voren kwamen weg te nemen of te verzachten. De belangrijkste zorgpunten waren: nut en noodzaak van de sloop-nieuwbouw versus renovatie, vrees voor verkeer aantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de grootte en de typologie (discounter) van de supermarkt en het volume van het aantal woningen. De buurt heeft aangegeven dat zij het liefst een kleine buurtsupermarkt (400 m² bvo – 700 m² bvo) in het speciaal segment wil met een in-/uitgang van de bevoorrading aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg.

Gedurende het proces zijn regelmatig gesprekken gevoerd met de buurtvereniging Ezelsdijk en zijn onderzoeken gedeeld en besproken, waarbij de initiatiefnemer meestal ook aanwezig was. Dit is gedaan om een open en transparant proces te creëren. De buurtvereniging is een belangrijke, goed georganiseerde gesprekspartner in de wijk en ziet zich als de belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de buurt. Hiernaast zijn gedurende het proces een viertal brede participatie/informatie momenten voor de hele buurt georganiseerd.

Door de inbreng vanuit de buurt is het plan aangepast zodat grotendeels wordt tegemoetgekomen aan de eerder gemaakte bezwaren. Het plan voorziet nu in een kleinere supermarkt, het laden/lossen is naar de zijde van de Kardinaal de Jongweg verplaatst.

Openbare Ruimte

Op initiatief van de gemeente en de initiatiefnemer, samen met het bestuur Bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan (huidige huurders met een vaste huurovereenkomst), de huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en een vertegenwoordiging van de Buurtvereniging Ezelsdijk een participatieplan gemaakt voor de herinrichting van de openbare ruimte rond het gebouw. Op 17 april 2024 zijn de ideeën en suggesties voor een deel van het openbaar gebied in co-creatie verder uitgewerkt in een eerste werkgroep met vijf deelnemers uit de buurt. Een tweede werkgroep vond plaats op 29 mei 2024. Voor het betrekken van de buurt bij de inrichting van het overige deel van de openbare ruimte zijn op 4 juni 2024 en 25 juni 2024 twee klankbordgroepen georganiseerd. Na vaststelling van het SPvE en de Reactienota door de raad is op 5 februari 2025 een brede buurtbijeenkomst georganiseerd om het inrichtingsplan ter reactie voor te leggen aan de gehele buurt. Het inrichtingsplan is positief ontvangen. Gedurende 2025 is het plan uitgewerkt tot een Functioneel Ontwerp (FO). Dit ontwerp is op een informatieavond over het TAM-plan gepresenteerd.

Communicatie

Zie het kopje vervolg. Voor vragen kunnen de omwonenden terecht bij de initiatiefnemer of de gemeentelijk projectmanager. Informatie is ook op de website van de initiatiefnemer en de website van de gemeente te vinden.

(Niet)Referendabel

Dit raadsbesluit is niet referendabel, er is een uitzonderingsgrond van toepassing omdat dit een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een omgevingsplanwijziging (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan via link ROpubliceer;
- Vaststellingsrapport.

Bijlagen informatief

- Pdf van TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan – regels, toelichting, Verbeelding
- Bevat persoonsgegevens - Originele zienswijze met watermerk

Vaststelling TAM– omgevingsplan Jan van Galenstraat

Vaststellingsrapport

Versie: mei 2026

1	SAMENVATTING.....	3
2	BESPREKING VAN VEEL GENOEMDE ONDERWERPEN	4
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	11
4	WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP	46
5	TOELICHTING	51

1 Samenvatting

1.1 Inhoud van het vaststellingsrapport

In het vaststellingsrapport staan:

1. Samenvattingen van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen en
2. De wijzigingen die de gemeente in het ontwerp aanbrengt.

In hoofdstuk 5 is algemene informatie over zienswijzen en over de procedure opgenomen.

1.2 Korte schets van de zienswijzen

Termijn voor het indienen van zienswijzen

De ontwerp wijziging heeft van vrijdag 28 december 2025 tot en met donderdag 8 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

Hoeveel zienswijzen zijn er ingediend?

Er zijn 11 zienswijzen ingediend.

1.3 Belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn aanvullingen op de planregels voor wat betreft het borgen van de mandjessupermarkt en aanvullingen op de motivering van het plan met nut en noodzaak van de supermarkt.

2 Bespreking van veel genoemde onderwerpen

2.1 (Mandjes) Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing

2.1.1 Zienswijzen over onderwerp 1

De conclusie van meerdere indieners is dat de noodzaak en behoefte aan de supermarkt en de ruimtelijke inpassing van de supermarkt (qua geluid van winklagens en parkeren etc.) op deze plek, onvoldoende is onderbouwd in de motivering van het plan, zeker gezien ervaringen in het verleden met deze winkelstrip én recente ontwikkelingen in het winkelaanbod in dit gebied. Ook ontbreekt er in de motivering een verwijzing naar de instructieregel Detailhandel in artikel 9 van de Provinciale Verordening. Deze instructieregel staat geen uitbreiding detailhandel toe en volgens indieners kan er geen gebruik gemaakt worden van de uitzonderingen.

De kans is reëel dat op termijn alleen een klassieke grote supermarkt overblijft, gebruikmakend van de overige m2 winkelvoorziening.

2.1.2 Reactie gemeente op onderwerp 1

Noodzaak/behoefte

De stad Utrecht groeit. De strategie om deze groeiopgave te faciliteren is vastgelegd in de RSU2040. Daarin is vastgelegd dat de grootste groei wordt gerealiseerd in nieuw te ontwikkelen knooppunten rondom de stad maar ook de bestaande wijken dragen bij aan deze groeiopgave. Door voorzieningen te verspreiden door – en toe te voegen aan de wijken wordt ervoor gezorgd dat deze bereikbaar blijven voor verschillende groepen bewoners, in het bijzonder voor ouderen. Utrecht wil zich hiermee ontwikkelen tot een ‘10 minutenstad’; een stad waar bewoners binnen 10 minuten loopafstand kunnen beschikken over vrijwel alle voorzieningen.

Om te zorgen voor een goede ruimtelijke inpassing van de (her)ontwikkeling moet een juiste balans worden gevonden tussen de stedelijke opgaven (woningopgave, verdichtingsopgave, vergroeningsopgave, opgave tot het meegroeien van voorzieningen en werkgelegenheid in de stad) en de omgeving en situatie in de buurt rondom de locatie. Verdichten doen we als gemeente Utrecht in balans: met de groei van het aantal woningen, groeien onder andere ook het voorzieningenaanbod, het groen en de werkgelegenheid mee.

De (her)ontwikkeling is – vanwege de al aanwezige voorzieningen en ligging aan de rand van de wijk, nabij een kruising van belangrijke fietsroutes en aan de zuidelijke kant van de Kardinaal de Jongweg – geschikt om naast de toevoeging van woningaantallen ook te groeien in voorzieningen en werkgelegenheid en om meer openbaar groen te realiseren. Met deze keuze wordt de 10 minutenstad vormgegeven voor omwonenden zoals de bewoners van het verzorgingstehuis aan de overzijde van de Jan van Galenstraat en bewoners van o.a. de Zeeheldenbuurt en Witte Vrouwen. Zij hebben de dagelijkse voorzieningen dan dichterbij dan nu het geval is.



Globaal Overzicht '10 minutenstad' met winkels met dagelijkse voorzieningen in het middelpunt

**De straal van de cirkels is ongeveer 500 meter. Voor de gemiddelde Utrechter is dit 10 minuten lopen. De een loopt 500 meter in 6 minuten, de ander in 15 (ouderen, ouders met kinderen).*

In de motivering van het TAM Omgevingsplan ontbreekt het DPO-onderzoek van Adviesbureau BSP 'Scenarioanalyse invulling Retail Huizingalaan Utrecht' d.d. 13 oktober 2021. Dit onderzoek geeft een goede onderbouwing van nut en noodzaak van de supermarkt. Het onderzoek behoefde een actualisering en daarom is er een nader behoefteonderzoek supermarkt uitgevoerd.

Uit het Rapport van SWECO "Utrecht, Jan van Galenstraat behoefte en effectentoets supermarkt en aanvullende retail" van 24 april 2026, blijkt zowel uit de dichthedenanalyse als het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) voldoende indicatieve marktruimte voor supermarktmeters binnen het totale verzorgingsgebied om de gewenste (mandjes)supermarkt van 850 m² wvo (winkelvloeroppervlakte) te verantwoorden. Ook voor de overige retailfuncties, zoals overig dagelijkse winkels, horeca en diensten, is ruimte voor uitbreiding van het aanbod (aantal vestigingen) binnen het verzorgingsgebied. De dichtheden voor al deze functies binnen het verzorgingsgebied liggen lager dan zowel het Utrechtse als het landelijk gemiddelde.

Geconcludeerd kan worden dat realisatie van de gewenste (mandjes)supermarkt van 850 m² wvo en aanvullende retailunits van 650 m² bvo passend zijn op de locatie Jan van Galenstraat/Huizingalaan en daarmee goed te motiveren. Er is kwantitatief voldoende marktruimte voor de supermarkt en aanvullende retailunits binnen het gehele verzorgingsgebied en er zijn voldoende kwalitatieve argumenten zoals de kwaliteitsimpuls van de voorgenomen ontwikkeling voor het gehele gebied, die de wenselijkheid van de ontwikkeling aantonen.

Levensvatbaarheid (kleinere) winkels

De toevoeging van 850 m² wvo aan supermarktmeters zal voor de bestaande winkels nauwelijks merkbaar zijn. Dit komt doordat de nieuwe supermarkt een andere functie (een mandjesfunctie) heeft dan het omliggende supermarktaanbod in Noordoost. De verwachte zeer beperkte omzeteffecten door de realisatie van de nieuwe supermarkt zullen zich bovendien over een groter gebied verspreiden. De grootste effecten worden verwacht bij de Albert Heijn en dagelijkse winkels in winkelcentrum De Gaard. Maar dit zal beperkt zijn vanwege de spreiding over een groot geografisch gebied en doordat winkelcentrum De Gaard goed functioneert en een blijvende aantrekkingskracht heeft.

Het aantal meters gereserveerd voor overig retail aanbod aan Jan van Galenstraat neemt af ten opzichte van de huidige gevestigde meters. Door deze afname zal op vergelijkbaar commercieel aanbod geen verdringingseffect merkbaar zijn.

De ontwikkeling brengt geen negatieve effecten met zich mee als het gaat om leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het is van positieve invloed op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat aan de Jan van Galenstraat en omgeving door de vernieuwing en versterking van het gebied.

Samenvattend

We voegen het onderzoek van Adviesbureau BSP 'Scenarioanalyse invulling Retail Huizingalaan Utrecht' d.d. 13 oktober 2021 en het recente nader onderzoek "Utrecht, Jan van Galenstraat behoefte en effectentoets supermarkt en aanvullende retail", SWECO 24 april 2026, toe aan de bijlagen van het TAM Omgevingsplan. Hiermee vullen we de motivering van het plan op dat onderwerp aan in paragraaf

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze onderzoeken, uitgevoerd door externe adviesbureaus, onderbouwen op afdoende wijze noodzaak en behoefte aan de supermarkt.

Beperking uitbreidingsmogelijkheid van het aantal m² supermarkt

In het TAM Omgevingsplan is de omvang van de supermarkt beperkt. Hiermee is het ook mogelijk shop-in-shop achtige ontwikkelingen niet toe te staan.

Winkelwagentjes

In de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is vastgelegd dat het Bouwplan niet zal voorzien in een mogelijkheid/faciliteiten om een winkelkarretje mee te nemen naar de supermarkt en vice versa (winkelwagentjes zullen de supermarkt niet verlaten). Wij zien aanleiding om in de regels een regeling op te nemen ter voorkoming van de mogelijkheid om een winkelkarretje mee te nemen naar de supermarkt en vice versa.

Provinciale verordening

Uit het provinciale en gemeentelijke beleid volgt dat realisatie van een nieuwe supermarkt alleen kansrijk is wanneer een duidelijke behoefte wordt aangetoond en de locatie binnen bestaand stedelijk gebied en binnen een bestaand winkelgebied ligt.

Het provinciale beleid sluit nieuwe retailontwikkelingen buiten bestaande winkelgebieden in principe uit en legt nadruk op het behoud van vitale, toekomstbestendige winkelstructuren. Nieuwe dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, moeten worden ingepast in bestaande centra met regionale of wijk gebonden functie.

Het Utrechtse gemeentelijke beleid sluit hier naadloos op aan: Alleen wanneer een supermarkt aantoonbaar bijdraagt aan de fijnmazige voorzieningenstructuur van de tien-minutenstad en past binnen de hoofdwinkelstructuur, kan uitbreiding worden overwogen.

De Jan van Galenstraat is opgenomen in deze structuur, waarbij uitbreiding met een supermarkt en dagwinkels is voorzien. Om die reden is de gewenste uitbreiding van het bestaande aanbod beleidsmatig mogelijk.

De omgevingsverordening vormt geen belemmering voor de uitbreiding aan de Jan van Galenstraat, omdat de uitbreiding wijkverzorgend blijft en goedgeмотiveerd kan worden.

In lijn met de provinciale Omgevingsverordening artikel 9.20 onder 1 sub e en sub g gaat het hier om uitbreiding van detailhandel aansluitend op het gebied Bestaand winkelgebied, noodzakelijk voor het maatschappelijk functioneren van dat winkelgebied, en waarvan aard en omvang geen negatieve gevolgen hebben voor detailhandel binnen het Bestaand winkelgebied.

De Jan van Galenstraat functioneert als buurt-/ wijkwinkelgebied. Het betreft hier een gematigde uitbreiding van dagelijkse, wijkverzorgende detailhandel. En de detailhandel is onderdeel van een bredere herontwikkeling.

We zullen de motivering van het omgevingsplan op dit punt aanvullen in paragraaf 2.1.3 (ladder voor duurzame verstedelijking). Zie hiervoor ook de wijziging 4.1.2.2 in dit vaststellingsrapport.

Gezien alle nieuwbouw-ontwikkelingen in Noordoost Utrecht en is er in onze ogen sprake van aantoonbare behoefte en kan van deze uitzonderingen uit de provinciale Omgevingsverordening gebruik worden gemaakt.

2.2 Parkeren

2.2.1 Zienswijzen over onderwerp 2

Indiener heeft bezwaren tegen de parkeeroplossingen in het TAM-plan, omdat de openbare parkeerplaatsen verdwijnen voor een parkeergarage die niet beschikbaar zal zijn voor huidige buurtbewoners, de parkeerbehoefte nu al hoog is en omdat het verdwijnen van de openbare parkeerplaatsen wordt afgewenteld op de wijk. Indiener benoemt dat dit leidt tot extra zoekverkeer in

woonstraten, hogere parkeerdruk voor bestaande bewoners, aantasting van de leefbaarheid en verkeersveiligheid en dat bewoners en bezoekers niet vanzelfsprekend zelf hun autogebruik zullen aanpassen.

2.2.2 Reactie gemeente op onderwerp 2

Parkeren wordt getoetst aan de kwaliteit- en kwantiteitseisen die zijn vastgelegd in de Parkeervisie 'Fiets- en auto parkeren in een groeiend Utrecht' (vastgesteld op 21 november 2021) inclusief onderliggende modules en de Beleidsregel Parkeernormen Fiets 2021 gemeente Utrecht, gepubliceerd op 23 december 2021. Zie Parkeerbeleid fiets en auto | Gemeente Utrecht – Omgevingsvisie. Het mobiliteits- en parkeerbeleid van de gemeente Utrecht is gericht op het verminderen van de automobilititeit, het verminderen van het aantal autoparkeerplaatsen en het stimuleren van andere, duurzame vormen van mobiliteit, zoals de fiets.

Met een ondergrondse parkeergarage voorziet de ontwikkeling conform het gemeentelijk beleid in zijn eigen parkeerbehoefte. De omvang van de parkeergarage is bepaald aan de hand van de parkeernormen voor de bewoners, medewerkers en bezoekers van de nieuwe woningen, nieuwe winkels, de supermarkt en het gezondheidscentrum. Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van 'dubbelgebruik' van de beschikbare capaciteit in de parkeergarage. De bezoekers van de winkels komen met name overdag. De nieuwe bewoners maken vooral in de avond gebruik van de garage. Nieuwe bewoners kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning.

Het mobiliteits- en parkeerbeleid van de gemeente zet in op meer gebruik van de fiets, het openbaar vervoer en lopen. Het autogebruik wordt ontmoedigd. De gemeente vermindert geleidelijk aan het aantal vergunningen dat wordt uitgegeven door 'natuurlijk verloop'. Mensen op de wachtlijst kunnen niet meer automatisch de vergunning overnemen van iemand die zijn vergunning opzegt (bijv. i.v.m. een verhuizing).

Ook zet de gemeente met haar groenbeleid en ambities op het gebied van Gezond Stedelijk Leven in op het vergroenen van de stad. Met het weghalen van de verharding van het parkeerterrein aan de van Ginnekenlaan kan het aantal vierkante meters openbaar- en privé groen toenemen. Het gevolg van het opheffen van het parkeerterrein en de plekken in de Van Ginnekenlaan vanwege de ontwikkeling zal wel zijn dat bewoners die nu gebruik maken van deze plekken elders in het rayon een plek moeten vinden, die waarschijnlijk verder weg is dan men gewend was.

In geval van de ontwikkeling Jan van Galen/Huizingalaan worden 40 woningen en ruim 1.500 m² BVO-winkels gesloopt. De parkeereis van de te slopen functies, het zogenaamde 'rechts verkregen niveau' mag verrekend worden met de parkeereis van de nieuwe functies. Zie Artikel 5 van de Beleidsregel. Uitgangspunt daarbij is dat bij het berekenen van de parkeereis van de oude/bestaande functie geen rekening gehouden wordt met dubbelgebruik. Bij het berekenen van de parkeereis van de nieuwe functies gebeurt dat wel. Bovendien mag een deel van de parkeereis van de nieuwe functies opgelost worden door inzet van extra fietsparkeerplekken en inzet van deelmobiliteit. Zie Artikel 7 van de Beleidsregel. Voor meer informatie wordt verwezen naar het bijgevoegde Mobiliteitsplan, opgesteld door Goudappel d.d. 20 november 2025.

De parkeereis van de nieuwe functies wordt opgelost binnen het plangebied en bedraagt 50 reguliere parkeerplaatsen, plus 3 parkeerplaatsen voor deelmobiliteit. De reguliere parkeerplaatsen en 1 deelmobiliteitsplek worden binnen het plangebied opgelost. Voor 2 deelauto's wordt nieuwe capaciteit gecreëerd in de openbare ruimte, zodat deze niet ten koste gaan van openbare parkeergelegenheid. Conform het parkeerbeleid bedraagt de parkeereis van de te slopen functies 62 parkeerplaatsen. Dat aantal is hoger dan het aantal parkeerplekken van 58 dat als gevolg van deze ontwikkeling komt te vervallen. Dat betekent dat de parkeerdruk in de openbare ruimte als gevolg van deze ontwikkelingen en als gevolg van het opheffen van genoemd parkeerterrein niet leidt tot hogere parkeerdruk in de omgeving. Wel erkennen wij dat de parkeerdruk in de openbare ruimte hoog is, en blijft. In juni 2023 is parkeeronderzoek in de buurt rondom de (her)ontwikkeling gedaan. Uit het onderzoek komt naar voren dat de parkeerdruk in de buurt direct rond de (her)ontwikkelingslocatie groot is; 89%. Op rayonniveau blijkt dat het vergunning quotum van 1276 nog niet bereikt is. Er zijn 1231 van de 1276 vergunningen uitgegeven in rayon 17300/ Zeeheldenbuurt.

2.3 (Openbaar) Groen in het gebied

2.3.1 Zienswijzen over onderwerp 3

De conclusie van indiener is dat de stelling in de toelichting dat in het plangebied sprake zal zijn van vergroening onjuist of in ieder geval niet verifieerbaar is op basis van de motivering in het omgevingsplan. Het omgevingsplan schiet hierin tekort.

Indiener stipt aan dat in de motivering het streven is opgenomen voor 17 m² extra groen per woning. De realisatie is daar niet van uitgewerkt. Per saldo neemt het aandeel publiektoegankelijk groen af, waarbij de aanwezige bomen op de huidige parkeerplaats verdwijnen en het groen van de binnentuin enkel toegankelijk is voor nieuwe bewoners.

2.3.2 Reactie gemeente op onderwerp 3

Op dit moment is er weinig openbaar groen in het plangebied. Met deze ontwikkeling wordt er meer groen toegevoegd aan het plangebied, waardoor mensen worden gestimuleerd om te bewegen, elkaar te ontmoeten, te sporten en spelen en te verblijven in het groen. De gemeente heeft de ambitie om 17 m² groen per nieuwe woning toe te voegen. Met de herontwikkeling worden 62 woningen toegevoegd. Het streven was daarmee om 1.054 m² groen toe te voegen aan het gebied. Uiteindelijk wordt er nu 1.010 m² groen toegevoegd. Onderstaand overzicht geeft aan hoeveel wordt gerealiseerd en behouden blijft.

	Groen m²
Groen bestaande situatie	2375
Parkeerplaats	511
Groen kardinaal de Jongweg	1864
Groen in nieuwe situatie	3385
Daktuin	472
Stadstuin (speelplek)	1002
Groene voortuin (jvangalenstraat)	416
Groen in de plint (rondom gebouw)	182
Groenzone (kardinaal de jongweg)	1313
Meer m² groen	1010

Met het wegnemen van de verharding ontstaat, naast ruimte voor de bebouwing, ook meer ruimte om de kwaliteit van de openbare ruimte rondom de bouwontwikkeling te verbeteren. De kwaliteit kan toenemen met een groene inrichting en het treffen van klimaatbestendige maatregelen tegen hittestress en wateroverlast. Een deel van de Van Ginnekenlaan en een strook van het parkeerterrein worden hiervoor gebruikt. Er kan een kleinere maar kwalitatief beter openbare ruimte ontstaan met minder 'autodominantie' in het straatbeeld en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen in het groen waarmee ook de sociale veiligheid wordt verbeterd. De daktuin is bedoeld als collectieve buitenruimte voor de nieuwe bewoners en krijgt een klimaat adaptieve inrichting om de hittestress van de versterking te verminderen.

De groenstrook aan de Kardinaal de Jongweg is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de stad. Op stedelijk niveau levert deze structuur een grote bijdrage aan de biodiversiteit en verscheidenheid van ecologie en diersoorten in de stad.

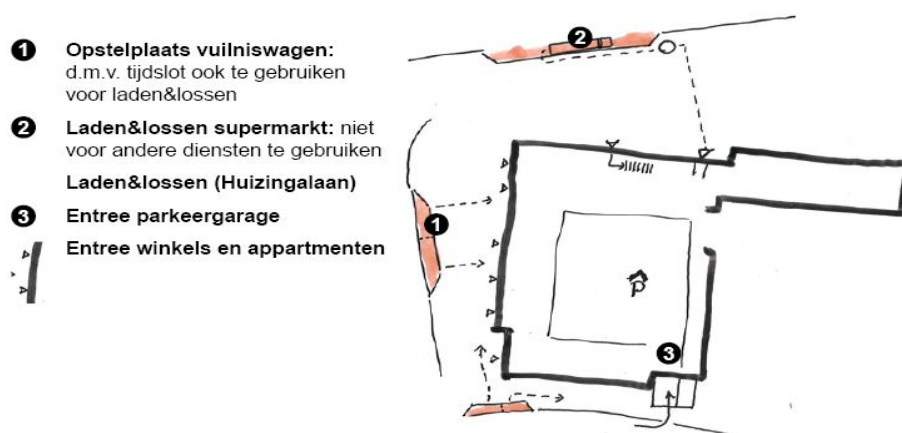
2.4 Laad- en losplekken

2.4.1 Zienswijzen over onderwerp 4

De conclusie van indiener is dat onvoldoende inzichtelijk gemaakt wordt dat het plan vanuit het oogpunt van (verkeers)veiligheid en ruimtebeslag uitvoerbaar is voor wat betreft het laden en lossen van de winkelvoorzieningen (m.u.v. de supermarkt).

2.4.2 Reactie gemeente op onderwerp 4

Er komen twee laad-/losplekken voor de dagwinkels. Hiermee wordt voorkomen dat bestelbusjes van leveranciers voor de winkels en bestelbusjes van de pakketbezorgers 'wild' gaan parkeren. Vanwege de beperkte ruimte om alle benodigde functies in te passen is ervoor gekozen en van de laad- en losplekken voor de dagwinkels tevens te gebruiken als opstelplek voor de vuilnisauto. De locaties van de laad- en losplekken voor de dagwinkels zijn relatief het dichtst bij de winkels, wat het risico op foutparkeren en overlast van laden/lossen significant vermindert. Het aantal te verwachten laad-/losbewegingen t.o.v. de intensiteit van het verwachte fietsverkeer is beperkt. De verkeersveiligheid van de fietsers komt niet in het geding. Zie ook onderstaande afbeelding.



2.5 Participatie en belangenafweging

2.5.1 Zienswijzen over onderwerp 5

In de onderbouwing is naar mening van indieners te weinig gekeken naar de behoeften van buurtbewoners en te veel naar de behoeften van de projectontwikkelaar.

2.5.2 Reactie gemeente op onderwerp 5

Eind 2020, eind 2021 en eind 2022 zijn een drietal informatieavonden voor de buurt georganiseerd. Gedurende deze periode is er ook zeer intensief contact geweest met de Buurtvereniging Ezelsdijk. Na het bespreken van de plussen en minnen van een aantal alternatieve scenario's – waaronder een scenario 'renovatie' en een scenario 'geen supermarkt' met alle belanghebbenden, heeft de raad op 16 mei 2023 een besluit genomen hoe het plan verder moet worden uitgewerkt.

Eerste participatie ronde

Bij de start van het SPvE is eind 2020/begin 2021 de buurt geconsulteerd over de voorgenomen sloop-nieuwbouw en het richtinggevend programma dat gemeente en initiatiefnemer voor ogen hadden. De belangrijkste zorgpunten die uit de buurt naar voren kwamen waren: nut en noodzaak van de sloop-nieuwbouw versus renovatie, vrees voor verkeer aantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de grootte en de typologie (discounter) van de supermarkt en het volume van het aantal woningen. De buurt heeft aangegeven dat zij het liefst een kleine buurtsupermarkt (400 m2 bvo – 700 m2 bvo) in het speciaal segment wil met een in-/uitgang van de bevoorrading aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg.

Tweede participatie ronde

Op 15 december 2021 zijn door de initiatiefnemer, in samenwerking met de gemeente, twee digitale buurtbijeenkomsten georganiseerd (in verband met de toen geldende Corona-maatregelen) en twee mogelijke uitwerkingen voor het plan gedeeld om gevoel te krijgen voor het draagvlak en verdere planuitwerking. In totaal hebben 55 mensen deelgenomen aan de bijeenkomsten. Ook enkele raadsleden hebben de bijeenkomsten gevolgd.

Derde participatieronde

Op 1 november 2022 is door de initiatiefnemer, in samenwerking met de gemeente, een derde participatiemoment georganiseerd om de buurt te consulteren over de verdere planuitwerking van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. In totaal hebben circa 50 mensen deelgenomen aan de bijeenkomst.

Raadscommissievergadering en rondetafelgesprekken

De raadsbrief van 19 april 2022 en de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022 waren aanleiding voor de buurtvereniging Ezelsdijk om de nieuwe raadsleden te informeren over het plan voor de herontwikkeling. Op 12 januari 2023 bespraken de raadsleden het plan in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken. Tijdens deze commissievergadering werd toegezegd de plussen en minnen van een aantal alternatieve scenario's – waaronder een scenario 'renovatie' en een scenario 'geen supermarkt' – op een rij te zetten en deze te bespreken met de belanghebbenden. Dit is gebeurd op 17 februari 2023 en 16 maart 2023 in twee gezamenlijke rondetafelgesprekken met het bestuur bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan (huidige huurders met een vaste huurovereenkomst), de initiatiefnemer/eigenaar Kerckebosch, de huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en een vertegenwoordiging van de buurtvereniging Ezelsdijk. Tijdens deze gesprekken is onder voorzitterschap van wethouder Eerenberg open met elkaar van gedachten gewisseld over wat de betrokkenen belangrijk vinden bij de verschillende scenario's, wat hun wensen, ideeën en zorgen zijn en is gezocht naar een gezamenlijk gedragen scenario.

Raadsvergadering

In de raadsvergadering van 11 mei 2023 is het project behandeld. In het tweede deel van de raadsvergadering op 16 mei 2023 heeft de raad Motie 94-2023 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat' aangenomen. In de motie draagt de raad het college o.a. op het plan met eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven.

Verdere uitwerking van het plan.

Op initiatief van de gemeente en de initiatiefnemer is, samen met het bestuur Bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan (huidige huurders met een vaste huurovereenkomst), de huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en een vertegenwoordiging van de Buurtvereniging Ezelsdijk een procesaanpak voor het vervolg van de participatie gemaakt.

Volgens de procesaanpak is er op 31 januari 2024 een creatief ontwerpatelier georganiseerd waarbij bij belanghebbenden en vanuit de gehele buurt input is opgehaald voor de gewenste inrichting van de openbare ruimte rond het gebouw met groen, een speeltuin en diverse andere functies zoals de inpassing van het fiets parkeren om de 'mandjessupermarkt' te faciliteren. In vervolg hierop vindt verdere uitwerking plaats in een werkgroep voor een deel van het plangebied (speel- en stadstuin) met participatie niveau 'co-creëren' en met een klankbordgroep met participatie niveau 'adviseren' voor de rest van het plangebied.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1 [Referentie nr.: 34049358]

Regels en toelichting

Hoe verhoudt de toelichting zich tot de regels en is de toelichting het kader voor verlening van de omgevingsvergunning?

Reactie

De toelichting (motivering) is niet juridisch bindend en kan daarom niet als kader dienen voor de vergunningverlening. De juridische regeling die het kader vormt voor de vergunningverlening bestaat uit de regels samen met de plankaart. De motivering is bedoeld voor de inhoudelijke onderbouwing voor de ontwikkeling, om aan te tonen dat wordt voldaan aan (hogere) wet- en regelgeving, beleidskaders van Rijk, Provincie en gemeente en om aan te tonen dat er sprake is van Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

Participatieproces

Indiener benoemt dat sinds 2020 bij ondertekening van de intentieverklaring de Huizingabuurt actief geworden is om invloed uit te oefenen op de plannen, waarin de invalshoek geweest is om te voorkomen dat de leefbaarheid aangetast zou worden en bij voorkeur zou worden versterkt. Volgens indiener is bij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen het participatieproces moeizaam verlopen en door bewoners zelf gedragen. In de onderbouwing is volgens indiener te weinig gekeken naar de behoeften van buurtbewoners, en te veel naar de behoeften van de projectontwikkelaar.

Reactie

Zie voor een antwoord op deze zienswijze bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.5 Participatie en belangenafweging.

Leefbaarheid

Het aspect leefbaarheid wordt volgens indiener niet goed genoeg meegenomen in deze wijziging van het omgevingsplan.

Reactie

Met deze ontwikkeling wordt er meer groen toegevoegd, waardoor mensen worden gestimuleerd om te bewegen, elkaar te ontmoeten, te sporten en spelen en te verblijven in het groen. Tegelijkertijd wordt hiermee een koele plek gecreëerd waar mensen kunnen verblijven op hete dagen. Omdat verwacht wordt dat de zomers steeds warmer zullen worden, is het voor de gezondheid en leefbaarheid van belang dat iedereen dicht bij huis een koele plek kan vinden.

Het toevoegen van (groene) verblijfsplekken en voorzieningen leidt ook tot meer sociaal contact. Ruimte maken voor ontmoeting draagt bij aan een prettiger ervaren leefomgeving. Sociale veiligheid wordt in deze ontwikkeling ook bevorderd door functies toe te voegen aan de begane grond aan de achterzijde van het gebouw aan de Kardinaal de Jongweg. Hierdoor ontstaat meer levendigheid aan de binnenzijde van het bouwblok waarmee de openbare ruimte waarschijnlijk als sociaal veiliger wordt ervaren.

Door voorzieningen toe te voegen in de buurt kunnen mensen hier naartoe wandelen en andere buurtgenoten ontmoeten. Door voorzieningen te verspreiden door de wijk wordt ervoor gezorgd dat deze bereikbaar blijven voor verschillende groepen bewoners, zoals ouderen. Zo blijft de wijk ook voor hen prettig en leefbaar.

Winkelvoorzieningen

Indiener benoemt dat er geen acht units, maar negen units in de winkelstrip zijn en dat dit consequenties heeft voor de kwantitatieve behoefte van de Ladder van duurzame verstedelijking. Daarnaast wordt opgemerkt dat in de toelichting geen afbakening van het relevante verzorgingsgebied

is gegeven, geen analyse van het bestaande winkelaanbod en geen onderbouwing is opgenomen voor additionele behoefte aan detailhandel of een supermarkt op deze locatie.

De supermarkt, noodzaak/ behoefte

De conclusie van indiener is dat de noodzaak en behoefte aan de supermarkt onvoldoende is onderbouwd, zeker gezien ervaringen in het verleden met deze winkelstrip én recente ontwikkelingen in het winkelaanbod in dit gebied.

Reactie

Zie voor een antwoord op deze zienswijze bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes) Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing

Levensvatbaarheid kleinere winkels

Conclusie van indiener is dat de stelling in de toelichting dat het winkel- en voorzieningenniveau wordt “versterkt en uitgebreid” onvoldoende is onderbouwd en vooral de levensvatbaarheid betwijfeld moet worden. De kans is reëel dat op termijn alleen een klassieke grote supermarkt overblijft, gebruikmakend van de overige m2 winkelvoorziening.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes) Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing

Shop-in-shop-model

Indiener verzoekt om een mogelijkheid tot uitbreiding van het aantal m2 supermarkt uit te sluiten in de omgevingsvergunning, ook niet via het ‘shop-in-shop-model’.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes) Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing

Vigerend gemeentelijk beleid te aanzien van detailhandel

De conclusie van indiener is dat de gemeenteraad afwijkt van, en zich niet kan baseren op het gemeentelijk beleid ten aanzien van de detailhandel en de winkelstrip in het plangebied in het bijzonder.

Reactie

In de RSU2040 is het winkelgebied aan de Jan van Galenstraat geduid als onderdeel van de Retail hoofdstructuur. Dit beleidskader is voor de gemeenteraad leidend. Het beleid uit het Ontwikkelingskader detailhandel 2012 is, door de groei van Utrecht, nu en in de toekomst, deels achterhaald. Met name de stelling dat schaalvergroting niet haalbaar zou zijn klopt niet meer. Behoud van een fijnmazig voorzieningenniveau is nog wel aan de orde. Dit is in de RSU2040 vastgelegd in de vorm van het 10-minuten-stad-principe.

Omgevingsverordening provincie Utrecht

De conclusie van indiener is dat niet onderbouwd is dat voor deze ontwikkeling de uitzonderingsmogelijkheid op grond van artikel 9.20 van de omgevingsverordening van toepassing kan worden verklaard.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes) Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing.

Mandjessupermarkt

Indiener acht het noodzakelijk om formeel te regelen dat in ieder geval uitgesloten wordt dat winkelwagens buiten de supermarkt kunnen komen. Te overwegen is om het gebruik van winkelwagens in zijn geheel uit te sluiten in het omgevingsplan en in de te verlenen omgevingsvergunning.

De kenmerken van een mandjessupermarkt moeten in de toelichting van het omgevingsplan opgenomen worden voor de beoordeling van de vestiging van een mandjessupermarkt.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes) Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing

Inpassing in de omgeving/ Hoogtes

Conclusie van indiener is dat niet gesproken kan worden van een goede aansluiting bij de bestaande bebouwde omgeving door twee zijden van de bebouwing buiten beschouwing te laten.

Reactie

De ruimtelijke inpassing van het gebouw sluit aan op de bestaande structuren aan de rand van de buurt. De locatie kent drie verschillende schaalniveaus: middelhoogbouw aan de Kardinaal de Jongweg (6 tot 9 bouwlagen), laag stedelijk aan de Jan van Galenstraat (3 tot 5 bouwlagen) en de schaal van de buurt (2 lagen met kap). De nieuwbouw zal die hoogteopbouw naar deze verschillende schalen volgen: 2 tot 3 bouwlagen aan de zijde van de buurt, 4 bouwlagen aan de Jan van Galenstraat en 5 tot 6 bouwlagen aan de Kardinaal de Jongweg. Hierbij moet worden aangemerkt dat de eerste bouwlaag (de plint) van de nieuwbouw 5 meter hoog is, vanwege de voorzieningen. Van grote schaalsprongen is geen sprake: de nieuwbouw aan de Huizingalaan is met 11 meter circa twee meter hoger dan de nok van de bestaande bebouwing; de nieuwbouw aan de Jan van Galenstraat is met 14 meter circa één meter lager dan de overliggende bebouwing (15,20 meter); en de bouwhoogte van 17-20 meter, of vaak zelfs 25-30 meter, komt al veel voor op de Kardinaal de Jongweg.

Behoud bomen

Indiener dringt erop aan dat in de omgevingsverordening wordt opgenomen dat adviezen over bomen worden uitgevoerd zodat er in ieder geval geen blijvende schade ontstaat. Er zijn maatregelen beschreven voor opname in de omgevingsvergunning maar tegelijkertijd is een uitweg ingebouwd door uit te gaan van de mogelijkheid dat financiële compensatie plaatsvindt aan de gemeente als een boom toch te gronde gaat. Conclusie van indiener is dat de passage over financiële compensatie moet verdwijnen om te voorkomen dat de plannen tot behoud van het bestaande groen worden ondermijnd.

Reactie

De financiële compensatie is als uiterste mogelijkheid opgenomen in het gemeentelijk beleid voor de herplantplicht bij kapvergunningen:

Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders.

Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders binnen de gemeente Utrecht. In het omgevingsplan van de gemeente Utrecht zijn in afdeling 8.1 de regels over het aantasten van bomen of andere houtopstanden opgenomen.

Groen in de openbare ruimte

De conclusie van indiener is dat de stelling in de toelichting dat in het plangebied sprake zal zijn van vergroening onjuist of in ieder geval niet verifieerbaar is op basis van de onderbouwing in het omgevingsplan. Het omgevingsplan schiet hierin tekort.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.3 Groen in het gebied

Hittestress

In de nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen – gezondheidsbeleid Utrecht 2024–2027 is als beleidsuitgangspunt vastgelegd dat binnen 200 meter van iedere woning een koele en groene verblijfsplek in de buitenruimte van minimaal 200 m² beschikbaar moet zijn, mede ter voorkoming van hittestress en ter bevordering van gezondheid en verblijfskwaliteit. In het omgevingsplan wordt dit beleidsuitgangspunt voor het plangebied niet concreet uitgewerkt. De conclusie van indiener is dat het omgevingsplan onvoldoende onderbouwt dat invulling wordt gegeven aan gezondheidsbeleid van de gemeente op het punt van hittestress.

Reactie

Met het wegnemen van de verharding ontstaat, naast ruimte voor de bebouwing, ook meer ruimte om de kwaliteit van de openbare ruimte rondom de bouwontwikkeling te verbeteren. De kwaliteit kan toenemen met een groene inrichting en het treffen van klimaatbestendige maatregelen tegen hittestress en wateroverlast. Een deel van de Van Ginnekenlaan en een strook van het parkeerterrein worden hiervoor gebruikt. Er kan een kleinere maar kwalitatief beter openbare ruimte ontstaan met minder 'autodominantie' in het straatbeeld en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen in het groen waarmee ook de sociale veiligheid wordt verbeterd. De daktuin is bedoeld als collectieve buitenruimte voor de nieuwe bewoners en krijgt een klimaat adaptieve inrichting om de hittestress van de versterking te verminderen.

Relatie met doorgaande fietsroutes

De beschrijving van de verkeerssituatie rondom het plangebied is naar het oordeel van indiener te beperkt. In het omgevingsplan wordt wel gesteld dat sprake is van een complexe verkeerssituatie, maar daarbij blijft onderbelicht dat het plangebied aan twee zijden grenst aan belangrijke doorgaande fietsroutes. Conclusie van indiener is dat het omgevingsplan en de onderbouwing daarvan op dat punt niet volledig is omdat deze belangrijke fietsverbindingen onvoldoende betrokken zijn bij de beschrijving en beoordeling van de verkeerssituatie én de nabijheid van deze routes niet vertaald is naar regels die deze relatie regelen,

Reactie

Dit is onderdeel van het project Doorfietsroute Utrecht – Amersfoort (zie ook Integraal Programma van Eisen/ Functioneel Ontwerp van de fietsroute: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/verkeer/fiets/fietsroutes/doorfietsroute-utrecht-amersfoort/> en niet van het project (her)ontwikkeling Jan van Galenstraat. De genoemde fietsverbindingen worden voor zover er aanknopingspunten zijn (denk aan bereikbaarheid van voorzieningen), nadrukkelijker betrokken in de motivatie van het plan.

Parkeren

In de toelichting wordt gesteld dat de parkeergarage primair bedoeld is voor de bewoners van de appartementen, de werknemers en de bezoekers van de winkels en supermarkt. In de toelichting wordt tevens gesproken over een openbare parkeergarage. Onduidelijk is volgens indiener

- Of en zo ja hoe de categorie “bezoekers winkels” en “bezoekers appartementen” onderscheiden worden bij het toegang verlenen tot de parkeergarage of krijgt iedereen toegang zolang er plaats is.
- Of nieuwe bewoners die al een parkeervergunning hebben in hetzelfde rayon als waarin het plangebied is gesitueerd, hun openbare parkeervergunning verliezen, dan wel deze behouden en in de omliggende woonstraten kunnen parkeren met vergunning.

Beiden vragen zijn relevant volgens indiener omdat zij iets zeggen over het realiteitsgehalte van de normering van het aantal parkeerplaatsen in het omgevingsplan. De conclusie van indiener is dat het omgevingsplan op het onderdeel parkeren ontoereikend is gemotiveerd.

Reactie

De categorieën medewerkers en bezoekers winkels, bewoners en bezoekers appartementen krijgen toegang tot de parkeergarage. Op grond van artikel 6 van de 'Nadere regel uitgifte parkeervergunningen en garageplaatsen gemeente Utrecht' komen nieuwe bewoners die al een parkeervergunning hebben in een ander rayon of in het

rayon waarin het plangebied zich bevindt, niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte.

Laad- en losplekken winkelvoorzieningen

Zonder nadere uitwerking is naar mening van indiener onduidelijk:

- Waar de laad- en losplaatsen voor de overige winkels worden gesitueerd;
- Hoe bevoorradend verkeer daar kan manoeuvreren;
- En of dit veilig kan plaatsvinden zonder conflicten met fietsverkeer en voetgangers.

De conclusie van indiener is dat onvoldoende inzichtelijk gemaakt wordt dat het plan vanuit oogpunt van met name verkeersveiligheid en ruimtebeslag uitvoerbaar is voor wat betreft het laden en lossen van de winkelvoorzieningen (m.u.v. de supermarkt).

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.4 Laad- en losplekken

Warmte

Gesteld wordt dat de woningen worden aangesloten op het hoge-temperatuur stadswarmtenet van Eneco. Dit is naar mening van indiener in strijd met de Transitievisie Warmte (TVW), waarin de gemeente expliciet heeft vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuurwarmtenet niet mag worden ingezet voor nieuwbouw. De conclusie van indiener is dat ten aanzien van de warmtevoorziening het omgevingsplan strijdig is met het gemeentelijk beleid.

Reactie

Op 12 december 2024 heeft de gemeenteraad besloten voor deze ontwikkeling af te wijken van de Transitievisie Warmte en gebruik te maken van de al bestaande aansluitingen op stadswarmte voor de woningen en winkels en zelfstandige warmte/koude installaties voor de supermarkt en het gezondheidscentrum (all electric) toe te passen.

Elektriciteit

De conclusie van indiener is dat vraagtekens gesteld moeten worden bij op afzienbare termijn kunnen realiseren van plannen voor de nieuwbouw en daarmee de wenselijkheid om nu al tot wijziging van de omgevingsvergunning over te gaan.

Reactie

Volgens de netbeheerder bevindt het gebied FGU (Flevopolders – Gelderland – Utrecht) zich op dit moment in fase 1 van netcongestie. Fase 1 betekent dat er een wachtlijst bestaat voor aansluitingen voor grootverbruikers (zoals bedrijven). Vanaf 1 januari 2026 is het nieuwe maatschappelijk prioriteringskader van het ACM van kracht. Hierin staat dat aanvragen voor kleinverbruikers (zoals woningen) vanuit gereserveerde capaciteit doorgaan tot 1 juli 2026. Na deze datum kan door de gemeente voor nieuwe aansluitingen prioriteit worden aangevraagd op basis van het ACM-prioriteringskader, voor zowel klein- als grootverbruik. Op basis van beschikbaarheid wordt capaciteit toegekend. Vanaf 1 januari 2027 wordt de eventueel resterende capaciteitsreservering vrijgegeven aan de wachtlijst.

In een persbericht (feb 2026) heeft TenneT aangegeven te verwachten dat de maximale capaciteit van het net in Utrecht zonder ingrijpende maatregelen in de zomer van 2026 wordt bereikt. Dit komt neer op een dreigende aansluitstop. In april 2026 is besloten dat er vanaf 1 juli een aansluitpauze (of een pas op de plaats) geldt. Dit geldt voor de gemeente Utrecht en de omliggende gemeenten. Dit betekent dat alle nieuwe aanvragen (ook voor woningbouwprojecten) vanaf 1 juli, voor zowel nieuwe aansluitingen als verzwaring van aansluitingen op een wachtlijst komen te staan.

Alhoewel de problematiek rondom netcongestie ook ten tijde van vaststelling van het SPVE was voorzien, vergroten de recente ontwikkelingen de onzekerheid van de mogelijke aansluiting van de woningen na 1 juli 2026. Als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk in 2035, kunnen de woningen met zekerheid worden aangesloten. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn uitvoerbaar.

Anterieure overeenkomst

Er is naar mening van indiener geen aandacht voor de handhaving en afdwingbaarheid van de afspraken die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst, terwijl in het omgevingsplan op meerdere plaatsen wordt gesteld dat voor de leefbaarheid in de buurt essentiële aspecten van het plan via die overeenkomst zijn geborgd. De conclusie van indiener is dat de bewoners niet kunnen beoordelen of de bescherming van een aantal belangen van buurtbewoners die samenhangen met de leefbaarheid in de Huizingabuurt daadwerkelijk en duurzaam zijn geborgd.

Reactie

Alle relevante afspraken in de anterieure overeenkomst die een publiekrechtelijke vastlegging vragen en kunnen worden vastgelegd in het Omgevingsplan zijn, dan wel worden naar aanleiding van de beantwoording van zienswijzen (alsnog), meegenomen in het TAM omgevingsplan. Voor zover noodzakelijk en mogelijk worden de relevante afspraken in de planregels opgenomen en anderszins in de motivatie bij het plan toegelicht en geduid. Zie verder de voorgestelde wijzigingen in het plan paragraaf 4.2.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de motivatie bij het plan gewijzigd. In paragraaf 4.1 is de wijziging precies beschreven.

Zienswijze 2 [Referentie nr: 34049314]

Aanleiding

Indiener geeft aan dat een groot deel van de buurt in dezelfde periode is gebouwd als de panden die gesloopt zullen worden. De bebouwing in de rest van de buurt is wel goed bewoonbaar. De noodzaak voor nieuwbouw zou daarmee gecreëerd zijn en gaat ten koste van huidige bewoners.

Reactie

Op 17 februari 2023 en 16 maart 2023 zijn tijdens twee gezamenlijke rondetafelgesprekken met het bestuur bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan (huidige huurders met een vaste huurovereenkomst), de initiatiefnemer/eigenaar Kerckebosch, de huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en een vertegenwoordiging van de buurtvereniging Ezelsdijk de plussen en minnen van een aantal alternatieve scenario's – waaronder een scenario 'renovatie' en een scenario 'geen supermarkt' – op een rij gezet en besproken met de belanghebbenden. Tijdens deze gesprekken is onder voorzitterschap van wethouder Eerenberg open met elkaar van gedachten gewisseld over wat de betrokkenen belangrijk vinden bij de verschillende scenario's, wat hun wensen, ideeën en zorgen zijn en is gezocht naar een gezamenlijk gedragen scenario. In de raadsvergadering van 11 mei 2023 zijn de scenario's besproken. In het tweede deel van de raadsvergadering op 16 mei 2023 heeft de raad Motie 94-2023 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat' aangenomen. In de motie draagt de raad het college o.a. op het sloop/nieuwbouwplan met de supermarkt met eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven.

Groen en omgevingskwaliteit

Indiener stipt aan dat in de toelichting het streven is opgenomen voor 17 m² extra groen per woning. De realisatie is daar niet van uitgewerkt. Per saldo neemt het aandeel publiektoegankelijk groen af, waarbij de aanwezige bomen op de huidige parkeerplaats verdwijnen en het groen van de binnentuin enkel toegankelijk is voor nieuwe bewoners. Ook heeft de binnentuin niet dezelfde ecologische en maatschappelijke waarde als openbaar groen.

Indiener vraagt concreet antwoord om antwoord op de volgende vragen:

- Hoeveel m² openbaar groen in het plangebied wordt gerealiseerd;
- Welk bestaand groen behouden blijft;
- Welk groen verdwijnt en op welke wijze dit wordt gecompenseerd;
- In hoeverre het genoemde streefgetal van 17 m² groen per woning haalbaar is en hoe en waar dit gerealiseerd wordt;
- Hoe het reduceren van hittestress en de opvang van regenwater wordt waargemaakt.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.3 Groen in het gebied

Verkeersdruk

Indiener geeft aan dat er geen inzicht is in actuele verkeersintensiteit en dat daarmee niet kan worden vastgesteld of de veronderstelde afname zoals beschreven in paragraaf 4.2.1 realistisch is. Daarnaast vindt indiener de aanname dat de combinatie van een parkeergarage met meer woningen én een middelgrote supermarkt zou leiden tot afname van de verkeersintensiteit ongeloofwaardig. Ook wordt niet genoemd dat de Huizingalaan een fietsstraat is en dat de Jan van Galenstraat mogelijk ook een fietsstraat wordt. Daarnaast wordt geen inzicht gegeven over laad- en loslocaties voor de overige winkels en hoe dit veilig kan plaatsvinden zonder conflicten met fietsverkeer en voetgangers.

Reactie

In de planvorming is zowel de verkeersgeneratie als de verkeersveiligheid zorgvuldig onderzocht.

De initiatiefnemer heeft bij zijn aanvraag om het Omgevingsplan te wijziging o.a. een mobiliteitsplan, opgesteld door Goudappel, aangeleverd met nieuwe berekeningen van de te verwachten verkeersgeneratie van het bouwplan (zie bijlage 12 bij de motivatie van het plan: rapport Goudappel 'Mobiliteitsplan Jan van Galenstraat'). De uitkomst hiervan is (door de gemeente) vergeleken met de eerdere onderzoeken en berekeningen van de verkeersgeneratie door RHDHV.

De verkeersgeneratie van het bouwplan, berekend door Goudappel, ligt wat lager dan de verkeersgeneratie berekend door RHDHV. Dit komt omdat de berekening van RHDHV eerder in de planvorming is gedaan en er toen sprake was van een ander programma en ander ontwerp. De supermarkt had toen een grotere omvang en de logistieke ingang was toen voorzien aan de Huizingalaan. RHDHV concludeerde dat de verkeersgeneratie van dit grotere bouwplan niet leidt tot een verkeersonveilige situatie in de buurt.

Met twee laad/losplekken voor de dag winkels wordt het gebruik van de laad-/ los plek voor de supermarkt voorkomen. Ook wordt hiermee voorkomen dat bestelbusjes van leveranciers voor de winkels en bestelbusjes van de pakketbezorgers 'wild' gaan parkeren. De locaties van de laad- en losplekken voor de dag winkels zijn relatief het dichtst bij de winkels, wat het risico op foutparkeren en overlast van laden/lossen significant vermindert. De verkeersveiligheid van de fietsers komt niet in het geding.

Noodzaak supermarkt

Indiener benoemt dat voor de herontwikkeling van de winkels en het toevoegen van een supermarkt niet voldoende onderbouwd is dat hier daadwerkelijk behoefte aan is. De toelichting bevat geen doelgroep analyse of afbakening van het relevante verzorgingsgebied, geen analyse van het bestaande winkelaanbod en geen kwantitatieve onderbouwing waaruit blijkt dat sprake is van een additionele behoefte aan detailhandel of een supermarkt op deze locatie. Daarnaast zijn er twee supermarkten in De Gaard op 500 meter van het plangebied volgens indiener, niet één, en zijn binnen een straal van 800 meter nog drie andere supermarkten gelegen aan de Biltstraat en Willem van Noortplein. Daarnaast is in het verleden een supermarkt gevestigd geweest in het huidige pand, die failliet gegaan is.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes) Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing

Hoogte en inpassing in de buurt

De hoogte van het plan sluit niet aan volgens indiener bij de laagbouwwoonings aan de Huizingalaan. De nieuwbouw zou stedenbouwkundig onderdeel moeten aansluiten bij de woonbuurt, wat leidt tot een onevenwichtige overgang in schaal en bouwhoogte. Indiener meent dat doordat niet alle aangrenzende bebouwing betrokken is bij de bepaling van de basishoogte de Visie Stedenbouw Utrecht

2040 onvoldoende toegepast is. Daarnaast merkt indiener op dat de hoogte van de nieuwbouw is aangeduid in bouwlagen, en dat de plint van de nieuwbouw hoger wordt in de huidige situatie.

Reactie

De ruimtelijke inpassing van het plan sluit aan op de bestaande structuren aan de rand van de buurt. De locatie kent drie verschillende schaalniveaus: middelhoogbouw aan de Kardinaal de Jongweg (6 tot 9 bouwlagen), laag stedelijk aan de Jan van Galenstraat (3 tot 5 bouwlagen) en de schaal van de buurt (2 lagen met kap). De nieuwbouw zal die hoogteopbouw naar deze verschillende schalen volgen: 2 tot 3 bouwlagen aan de zijde van de buurt, 4 bouwlagen aan de Jan van Galenstraat en 5 tot 6 bouwlagen aan de Kardinaal de Jongweg. Hierbij moet worden aangemerkt dat de eerste bouwlaag (de plint) van de nieuwbouw 5 meter hoog is, vanwege de voorzieningen. Van grote schaalsprongen is geen sprake: de nieuwbouw aan de Huizingalaan is met 11 meter ongeveer twee meter hoger dan de nok van de bestaande bebouwing; de nieuwbouw aan de Jan van Galenstraat is met 14 meter ongeveer één meter lager dan de overliggende bebouwing (15,20 meter); en de bouwhoogte van 17–20 meter, of vaak zelfs 25–30 meter, komt veelal voor de Kardinaal de Jongweg.

Overige fouten/ gebreken

Indiener vraagt om in het kader van rechtszekerheid en zorgvuldige voorbereiding enkele onjuistheden en gebreken aan te passen, te weten dat er in de stukken nog uitgegaan wordt van een gezondheidscentrum (zoals in paragraaf 4.1.1), dat de stoep rond het blok van de Huizingalaan 26 – 32 onderdeel uitmaakt van het plangebied en dat er tekst ontbreekt in paragraaf 5.11 bij het kopje ‘Diervriendelijk bouwen’.

Reactie

Abusievelijk is in paragraaf 4.1.1 nog het gezondheidscentrum benoemd. Deze tekst zal geschrapt worden.

In paragraaf 5.11 is tekst over diervriendelijk bouwen weggefallen en zal alsnog worden aangevuld, te weten: Uitgangspunt is diervriendelijke bouw door het integreren van nestkasten of andere verblijfplaatsen van gebouw gebonden soorten in de stad. Daarbij is uitgangspunt het realiseren van één verblijfplaats per gebouwde woning.

De openbare ruimte rondom blok huizen Huizingalaan 26–32 maakt onderdeel uit van het plangebied.

Vooringenomenheid en onvoldoende belangenafweging

Indiener vindt dat de mogelijkheid van de supermarkt vastgelegd is in een intentieovereenkomst van augustus 2019 tussen de gemeente en projectontwikkelaar, en dat het omgevingsplan ertoe leidt dat de initiatiefnemer voordelen krijgt. Zo neemt het aantal woningen toe met hogere huursegmenten, worden sociale huurwoningen verkocht en vindt er uitbreiding plaats van privaat eigendom, terwijl de huidige bewoners te maken krijgen met verdichting, verkeersdruk en aantasting van de woonkwaliteit. Indiener merkt op dat dit partijdigheid insinueert en dat niet voldaan wordt aan taakvervulling zonder vooringenomenheid, omdat er al een overeenkomst gesloten is met een commerciële partij voor de supermarkt.

Reactie

In augustus 2019 heeft de gemeente met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten om te onderzoeken of de door de initiatiefnemer gewenste herontwikkeling mogelijk zou zijn. Hiertoe zijn veel zaken onderzocht, waaronder een aantal alternatieve scenario's, zoals de scenario's die zijn voorgesteld door de buurtbewoners. Vanaf de start van de uitwerking van het SPvE is intensief geparticipeerd met de buurt over de voorgenomen sloop-nieuwbouw en het richtinggevend programma dat gemeente en initiatiefnemer voor ogen hadden. In een drietal rondes, waaronder de 'rondetafelgesprekken' met de buurt, zijn een aantal scenario's voor het plan onderzocht en is getracht de belangrijkste zorgpunten die uit de buurt naar voren kwamen weg te nemen of te verzachten. De thema's leefbaarheid, groen en ruimtelijke kwaliteit waren daarbij in beeld. Door de inbreng vanuit de buurt is het plan aangepast zodat grotendeels wordt tegemoetgekomen aan de eerder gemaakte bezwaren. Voor wat betreft de sociale huurwoningen is in de regels een verplichting opgenomen om de sociale huurwoningen voor minimaal 20 jaar beschikbaar te houden voor de doelgroep voor sociale huurwoningen. Deze doelgroep is ook in de planregels gedefinieerd.

De gemeenteraad heeft na een integrale belangenafweging een scenario vastgesteld dat verder uitgewerkt kon worden. Dit integraal gewogen scenario is een scenario met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Van vooringenomenheid is derhalve geen sprake.

Groen/ openbare ruimte

Tijdens informatiebijeenkomsten is benoemd dat bestaand groen zoveel mogelijk behouden en zelfs versterkt wordt. Dit geldt ook voor de volwassen bomen rondom het woonblok Huizingalaan 26 – 32. Deze bomen kunnen volgens indiener door de werkzaamheden sneuvelen. Indiener meent dat uit de plannen moet blijken hoe de begroeiing, de volwassen heesters en struiken beschermd blijven worden en hoe verlies wordt voorkomen.

Reactie

Hoe de openbare ruimte wordt ingericht en met begroeiing, heesters en struiken is uitgewerkt in het ontwerp van de openbare ruimte. Dit ontwerp is in nauwe samenwerking met de buurt gemaakt.

Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk bomen behouden kunnen blijven. Volgens de gemeentelijke beleidsregel worden bomen voor zover mogelijk verplant. Als dit niet mogelijk is, worden de bomen in en rondom het plangebied 100% fysiek gecompenseerd.

Zie ook antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.3 Groen in het gebied.

Leefbaarheid

Indiener noemt nogmaals dat de onderbouwing van de huidige en nieuwe verkeerssituatie ontoereikend is vanwege de toename van gemotoriseerd verkeer in een fietsstraat vanwege de aanzuigende werking van de supermarkt.

Reactie

De initiatiefnemer heeft bij zijn aanvraag om het Omgevingsplan te wijziging o.a. een mobiliteitsplan, opgesteld door Goudappel, aangeleverd met nieuwe berekeningen van de te verwachten verkeersgeneratie van het bouwplan (zie bijlage 12 bij de motivatie van het plan: rapport Goudappel 'Mobiliteitsplan Jan van Galenstraat'). Wij verwijzen naar dit onderzoek voor de door indiener gevraagde onderbouwing.

Privacy

Indiener benoemt dat een onderzoek naar de gevolgen van de bouwhoogte en positionering van de nieuwbouw voor de privacy van omliggende woningen ontbreekt. Dit geldt met name voor de bouw van de woonlaag boven de parkeergarage waarmee een directe zichtlijn ontstaat op het bestaande woonblok Huizingalaan 26 – 32.

Reactie

Er wordt geen apart privacy onderzoek verricht voor de omgevingsplanwijziging. Vermeende vermindering van privacy van bewoners van omliggende woningen maakt onderdeel uit van het in opdracht van de initiatiefnemer uitgevoerde onderzoek naar mogelijke nadeelcompensatie (voorheen Planschade) waar de initiatiefnemer rekening mee moet houden. In het bouwplan wordt rekening gehouden met zicht, bezonning en privacy van omwonenden. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis van de analyse, zoals weergegeven in de 'Zonnestudie Herontwikkeling Jan van Galenstraat', kan worden geconcludeerd dat de nieuwbouw geen nadelige effecten veroorzaakt op de bezonning van de aangrenzende woningen. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwbouw het onderzochte plan voldoet aan de geldende richtlijnen voor bezonning en daglichttoetreding, zoals vastgelegd in de 'Visie stedenbouw Utrecht 2040' van mei 2025.

Participatie en informatie

Indiener haalt aan dat participatie pas begon nadat enkele cruciale keuzes waren gemaakt (zoals een supermarkt), en dat de participatie enkel toezag op groen en leefbaarheid. Ook bij deze onderdelen stond de indeling al vast. De georganiseerde bijeenkomsten waren meer informatiemomenten op inloop en niet in lijn met participatie zoals dat bedoeld is onder de Omgevingswet en Samen Stad

Maken. Het is voor indiener onduidelijk hoe de uitkomsten van het participatieproces zijn uitgewerkt in de plannen. Daarnaast zijn veel afspraken geregeld in de anterieure overeenkomsten waar belanghebbenden geen inzicht in hebben.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.5 Participatie en belangenafweging. Alle relevante afspraken in de anterieure overeenkomst die een publiekrechtelijke vastlegging vragen en kunnen worden vastgelegd in het Omgevingsplan zijn, dan wel worden naar aanleiding van de beantwoording van zienswijzen (alsnog), meegenomen in het TAM omgevingsplan. Voor zover noodzakelijk en mogelijk worden de relevante afspraken in de planregels opgenomen of in de motivatie bij het plan toegelicht en geduid. Zie verder de voorgestelde wijzigingen in het plan paragraaf 4.2.

Onduidelijkheid over nadeelcompensatie

Indiener wil duidelijkheid over de inhoud en reikwijdte van de risicoanalyse, op welke schadecategorieën die ziet en hoe wordt gewaarborgd dat schade wordt vergoed. Dit geldt ook voor lange termijnschade, zoals bijvoorbeeld mogelijke funderingsschade. Indiener wil graag duidelijkheid gedurende welke perioden en op welke manier aanspraak kan worden gemaakt op nadeelcompensatie.

Reactie

Eventuele nadeelcompensatie (voorheen Planschade) die voortvloeit uit de wijziging van het Omgevingsplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Aanvragen van bewoners voor een tegemoetkoming in het kader van Nadeelcompensatie neemt de gemeente in behandeling conform de Omgevingswet (Hoofdstuk 15) en de Verordening Nadeelcompensatie Gemeente Utrecht. Voor informatie over de regeling voor nadeelcompensatie verwijzen wij indieners naar de [Verordening nadeelcompensatie gemeente Utrecht / Lokale wet- en regelgeving](#) en de bijbehorende toelichting. Het indienen van een verzoek tot nadeelcompensatie is mogelijk via de website van de gemeente Utrecht: [Nadeelcompensatie aanvragen / Gemeente Utrecht](#). Een aanvraag om vergoeding van schade kan worden ingediend nadat de omgevingsvergunning is verleend.

Na besluitvorming door de gemeente over een eventuele tegemoetkoming zal deze door de initiatiefnemer worden betaald. Om de hoogte van de mogelijk totaal te claimen nadeelcompensatie in te schatten heeft de initiatiefnemer een nadeelcompensatierapportage laten maken. In de anterieure overeenkomst wordt op basis van deze rapportage een bankgarantie dan wel een waarborgsom van de initiatiefnemer geëist.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de motivering bij het plan gewijzigd. In paragraaf 4.1 is de wijziging precies beschreven.

Zienswijze 3 [Referentie nr.: 34049118]

Indiener geeft aan dat het goed is dat er extra woningen komen, en dat veel woningen op een kleine plek vragen om een goed plan en een aantrekkelijke openbare ruimte. Indiener is van mening dat de herontwikkeling, zoals gepresenteerd op een inloopavond op 8 december 2025, leidt tot een verslechtering. Dit ziet toe op:

Afname van groen

Zoals het groen met zes bomen van het huidige parkeerterrein, een groen ingericht dakterras waar niet duidelijk is hoeveel groen daadwerkelijk gerealiseerd wordt en wat geen openbare ruimte is, groen wat

verdwijnt bij de Kardinaal de Jongweg en dat het groen aan de Jan van Galenstraat grotendeels in wordt gevuld met afvalcontainers en een laad- en losplek.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.3 Groen in het gebied

Afnemende verkeersveiligheid

Indiener verwacht dat het aantal verkeersbewegingen toe gaat nemen, terwijl ruimte voor verkeer kleiner wordt. Op de informatieavond is verteld dat bij de inrichting gelet wordt op groen voor voetgangers en fietsers. De Jan van Galenstraat wordt belangrijker voor fietsers, gezien het een fietsstraat wordt en het separate fietspad verdwijnt, en op de nieuwe fietsstraat (vuilnis)auto's rijden. Indiener hoopt dat aan de Kardinaal de Jongweg de kruising van de doorfietsroute met de logistieke ingang van de supermarkt veilig wordt.

Reactie

In de planvorming is zowel de verkeersgeneratie als de verkeersveiligheid zorgvuldig onderzocht. De initiatiefnemer heeft bij zijn aanvraag om het Omgevingsplan te wijziging o.a. een Mobiliteitsplan, opgesteld door Goudappel, aangeleverd met nieuwe berekeningen van de te verwachten verkeersgeneratie van het bouwplan (zie bijlage 12 bij de motivatie van het plan: rapport Goudappel 'Mobiliteitsplan Jan van Galenstraat'). De uitkomst hiervan is (door de gemeente) vergeleken met de eerdere onderzoeken en berekeningen van de verkeersgeneratie door RHDHV. De verkeersgeneratie van het bouwplan, berekend door Goudappel, ligt wat lager dan de verkeersgeneratie berekend door RHDHV. Dit komt omdat de berekening van RHDHV eerder in de planvorming is gedaan en er toen sprake was van een ander programma en ander ontwerp. De supermarkt had toen een grotere omvang en de logistieke ingang was toen voorzien aan de Huizingalaan. RHDHV concludeerde dat de verkeersgeneratie van dit grotere bouwplan niet leidt tot een verkeersonveilige situatie in de buurt. Met twee laad-/losplekken voor de dagwinkels wordt het gebruik van de laad-/losplek voor de supermarkt voorkomen. Ook wordt hiermee voorkomen dat bestelbusjes van leveranciers voor de winkels parkeren en bestelbusjes van de pakketbezorgers 'wild' gaan parkeren. De locaties van de laad- en losplekken voor de dagwinkels zijn relatief het dichtst bij de winkels, wat het risico op foutparkeren en overlast van laden/lossen significant vermindert. De verkeersveiligheid van de fietsers komt niet in het geding.

Parkeervoorzieningen

De parkeervoorziening in de wijk neemt af volgens indiener. Er verdwijnen circa 60 openbare parkeerplekken, waarvoor 50 ondergrondse niet-openbare parkeerplekken terugkomen terwijl het aantal woningen en het aantal bewoners toeneemt. Indiener vraagt zich af of het aanbod aan parkeerplekken in de wijk nog wel klopt en of het aanbod past bij de afgegeven parkeervergunningen.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2. 2 Parkeren.

Kwaliteit openbare ruimte

Indiener maakt zich zorgen over de kwaliteit van de openbare ruimte en vraagt zich af of het plan voldoet aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Er blijft minder buitenruimte over, waarin laad- en losplekken, fietsparkeerplekken en afvalcontainers staan. Het is onduidelijk voor indiener waar het groen komt en waar de fietsparkeerplekken komen. Daarnaast wordt de groenstrook voor de winkels bij de afvalcontainers aangeduid als sociale ontmoetingsplek. Indiener zou daar meer duidelijkheid over willen hebben.

Reactie

Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte dat samen met de buurt is uitgewerkt voldoet aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Op onderstaande tekening is aangegeven waar het groen

komt (groen delen). De fietsparkeerplekken bevinden zich rond het gebouw. De meeste plekken bevinden zicht aan de Jan van Galenstraat omdat daar de ingangen van de winkels zijn.



Fietsparkeren supermarkt

Indiener brengt in dat tijdens de informatieavond van 8 december benoemd is dat de omvang van de mandjessupermarkt 1000 m² zou zijn. In de laatste stukken staat een grootte van 1250 m² genoemd. Indiener vindt dat dit geen kleine supermarkt is, en vraagt zich af waar klanten hun fietsen kunnen parkeren.

Reactie

Op het plein aan de Jan van Galenstraat wordt voorzien in voldoende fietsparkeerplekken voor de bezoekers van de supermarkt.

Afvalcontainers

Indiener vindt dat er te weinig afvalcontainers zijn. Er komen 6 afvalcontainers, terwijl er momenteel 7 afvalcontainers zijn. De toename van afval zou opgelost worden door perscontainers. Waarschijnlijk zijn er volgens indiener meer containers nodig, en zullen die geplaatst worden op de zogenaamde groenstrook. Daarnaast wordt hiermee de entree van de wijk bepaald door afvalcontainers wat niet bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte. In het huidige plan zullen de afvalcontainers vanuit de Jan van Galenstraat geleegd worden. Indiener hoopt dat goed gekeken wordt naar het aantal afvalcontainers en of de plaatsing van deze afvalcontainers op de huidige plek (als entree van de wijk) passend is.

Reactie

Van alle, samen met de werkgroep van buurtbewoners onderzochte locaties in het plangebied en erbuiten, blijkt er één geschikt om de benodigde twee glascontainers, twee papiercontainers en twee restafval containers (pers) op de juiste wijze in te passen. Het aantal containers is samen met de afdeling afvalinzameling bepaald. Voor de inpassing van zes containers gebruiken we de oplossing en principes aan de Reigerstraat als inspiratie. Vanwege de beperkte ruimte om alle benodigde functies in te passen is ervoor gekozen de opstelplek voor de vuilnisauto te combineren met een van de laad- en losplekken voor de dag winkels.

Conclusie

De gemeente neemt kennis van deze zienswijze.

Zienswijze 4 [Referentie nr.: 34049022]

Geen belangenafweging en geen participatie

Indiener stelt dat het plan tot stand gekomen zonder een zorgvuldige belangenafweging en zonder daadwerkelijke participatie.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.5 Participatie en belangenafweging

De gemeente had redelijkerwijs niet tot dit besluit mogen komen

Zorgvuldigheid

- Dat het ontbreekt aan deugdelijk onderzoek voordat is besloten tot de opdracht een supermarkt in de plannen op te nemen.
- Dat de gemeente deze opdracht heeft gegeven voordat een participatiemogelijkheid en/of een degelijke belangenafweging heeft kunnen plaatsvinden.
- Dat de gemeente gerelateerde besluiten neemt of voornemens is om te nemen met het enkele doel om te voorkomen dat het voorgenomen plan niet aan gemeentelijke regels voldoet, zonder dat voor de besluitvorming verdere deugdelijke onderbouwing bestaat

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.5 Participatie en belangenafweging

Supermarkt past niet binnen het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen

Een supermarkt van de voorgestelde omvang past niet in de bestemming van het beoogde perceel in het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen.

Reactie

Het klopt dat de supermarkt van de voorgestelde omvang niet past in de huidige bestemming in het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen. Om de nieuwe ontwikkeling en de supermarkt mogelijk te maken is deze wijziging van het omgevingsplan nodig. Met het onderhavige TAM Omgevingsplan worden de toegestane functies en activiteiten in het plangebied gewijzigd. Voor de locatie van de supermarkt wordt een functie Wonen opgenomen met (onder andere) de aanduiding voor een supermarkt van maximaal 1250 m2. Deze functie en activiteiten komen in plaats van en vervangen daarmee de bestemming en het gebruik dat op grond van het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen mogelijk was.

Geluid winkelwagens

Dat in artikel 16.3 van dat plan is opgenomen dat de volgende activiteiten niet zijn toegestaan: het rijden met winkelwagentjes over een gladde ondergrond waarbij het bronvermogen meer is dan 80 dB(A) (lid 5) en grootschalige detailhandel (lid 6). Dat het bronvermogen van een winkelwagen over asfalt stelselmatig meetwaarden van meer dan 80dB(A) laat zien en over andere buitenoppervlakten nog hogere waarden. Dat hiermee is vast komen te staan dat het gebruik van winkelwagens in het perceelgebied niet is toegestaan. Dat hiermee vaststaat dat een supermarkt die het gebruik van winkelwagens faciliteert, in strijd is met het bestemmingsplan.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes) Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing. De nieuwe regeling van het TAM-plan komt in de

plaats van de oude regeling in het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen. In de nieuwe regels wordt een supermarkt mogelijk gemaakt. De fysieke inpassing daarvan is onderzocht (bijlage XXX). Voor wat betreft het gebruik van winkelwagentjes in de openbare ruimte zijn in artikel 4.3 regels opgenomen, die het gebruik van winkelwagentjes in de openbare ruimte moeten voorkomen.

Uitzicht

Indiener stelt dat het veranderende uitzicht vanuit de woning een negatief effect heeft op de leefbaarheid en daarmee op de aantrekkelijkheid van (het uitzicht vanuit) de woning.

Reactie

Er kan vanuit dit deel van de Huizingalaan verminderd uitzicht worden ervaren. In een stedelijke omgeving kan niet ieder verlies aan uitzicht worden voorkomen. Een zekere mate van verandering hoort bij stedelijke ontwikkeling. De ruimtelijke inpassing van het gebouw is zorgvuldig gekozen en sluit aan op de bestaande structuren aan de rand van de buurt. De nieuwbouw krijgt 2 tot 3 bouwlagen aan de zijde van de buurt. Van grote schaa sprongen is geen sprake: de nieuwbouw aan de Huizingalaan is met 11 meter circa twee meter hoger dan de nok van de bestaande bebouwing.

Eventuele nadeelcompensatie (voorheen Planschade) die voortvloeit uit de wijziging van het Omgevingsplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Aanvragen van bewoners voor een tegemoetkoming in het kader van Nadeelcompensatie neemt de gemeente in behandeling conform de Omgevingswet (Hoofdstuk 15) en de Verordening Nadeelcompensatie Gemeente Utrecht. Na besluitvorming door de gemeente over een eventuele tegemoetkoming zal deze door de initiatiefnemer worden betaald. Om de hoogte van de mogelijk totaal te claimen nadeelcompensatie in te schatten heeft de initiatiefnemer een nadeelcompensatierapportage laten maken. In de anterieure overeenkomst wordt op basis van deze rapportage een bankgarantie dan wel een waarborgsom van de initiatiefnemer geëist.

Parkeergarage

Indiener stelt dat het huidige parkeerterrein primair gebruikt wordt door (buurt-)bewoners en dat het vestigen van een supermarkt met parkeergarage een aantrekkende werking heeft op autoverkeer. Het gevaar van de verkeersbewegingen, de overlast van schijnende koplampen en het algemene ongemak van toenemend bestemmingsverkeer voor de deur kan een negatieve impact hebben op de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de woning.

Reactie

In paragraaf 4.2 van de motivering is de nieuwe verkeerssituatie vergeleken met de oude situatie. Daaruit blijkt dat in de toekomstige situatie het aantal verkeersbewegingen afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het huidige aantal verkeersbewegingen wordt geschat op 920 voertuigen per etmaal en het toekomstige aantal verkeersbewegingen wordt berekend op 664 bewegingen. Verder worden in artikel 4.3 regels opgenomen die het gebruik van winkelwagentjes in de openbare ruimte- en daarmee het bezoek van de supermarkt met de auto- voorkomen. Om het aantal autoverkeersbewegingen verder te beperken wordt een centraal ophaalpunt/pakketkluis gerealiseerd. Dit zijn White label pakketkluisen op logische en door bewoners drukbezochte plekken in de looproutes. Voor de koeriersdiensten goed en logisch bereikbaar en verkeersveilig. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie en het langdurige beheer daarvan.

Eventuele nadeelcompensatie (voorheen Planschade) die voortvloeit uit de wijziging van het Omgevingsplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Aanvragen van bewoners voor een tegemoetkoming in het kader van Nadeelcompensatie neemt de gemeente in behandeling conform de Omgevingswet (Hoofdstuk 15) en de Verordening Nadeelcompensatie Gemeente Utrecht. Na besluitvorming door de gemeente over een eventuele tegemoetkoming zal deze door de initiatiefnemer worden betaald. Om de hoogte van de mogelijk totaal te claimen Nadeelcompensatie in te schatten moet de initiatiefnemer een nadeelcompensatierapportage laten maken. In de anterieure overeenkomst wordt op basis van deze rapportage een bankgarantie dan wel een waarborgsom van de initiatiefnemer geëist.

Algemene leefbaarheid

Het vestigen van een supermarkt zorgt voor een grote toeloop aan mensen. Hierdoor wordt het karakter van de woonwijk, met rustige momenten in de avond, op zondagen en gedurende vakanties, aangetast.

Reactie

Er zijn verschillende aspecten aan de leefbaarheid van een woonwijk. Elke ontwikkeling doet wat voor die aspecten. In deze ontwikkeling verbetert de leefbaarheid met name, doordat de parkeerplaatsen uit de openbare ruimte verdwijnen en hier ruimte ontstaat voor voetgangers en het toevoegen van groen. Daardoor worden mensen gestimuleerd om te bewegen, elkaar te ontmoeten, te sporten en spelen en te verblijven. Het toevoegen van (groene) verblijfsplekken en voorzieningen leidt tot meer sociaal contact. Ruimte maken voor ontmoeting draagt bij aan een prettiger ervaren leefomgeving. Door (winkel)voorzieningen toe te voegen in de buurt kunnen mensen hier naartoe wandelen en andere buurtgenoten ontmoeten. Zo blijft de wijk ook voor hen prettig en leefbaar. Wij hebben begrip voor de belevenis van indiner dat de leefbaarheid in zijn perspectief ongunstig verandert, maar wij zijn van mening dat de ontwikkeling ook veel doet voor de leefbaarheid in de wijk.

Waardedaling woning

Indiener stelt recht te hebben op nadeelcompensatie als gevolg van indirecte schade en een waardedaling van de woning die de 4% overstijgt.

Reactie

Eventuele nadeelcompensatie (voorheen Planschade) die voortvloeit uit de wijziging van het Omgevingsplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Aanvragen van bewoners voor een tegemoetkoming in het kader van Nadeelcompensatie neemt de gemeente in behandeling conform de Omgevingswet (Hoofdstuk 15) en de Verordening Nadeelcompensatie Gemeente Utrecht. Na besluitvorming door de gemeente over een eventuele tegemoetkoming zal deze door de initiatiefnemer worden betaald. Om de hoogte van de mogelijk totaal te claimen nadeelcompensatie in te schatten moet de initiatiefnemer een nadeelcompensatierapportage laten maken. In de anterieure overeenkomst wordt op basis van deze rapportage een bankgarantie dan wel een waarborgsom van de initiatiefnemer geëist.

Grootschalige detailhandel

Indiener geeft aan

dat noch het voorliggende TAM Omgevingsplan, noch het Omgevingsplan Utrecht, noch het Chw Bestemmingsplan Wittevrouwen een definitie geeft van het begrip grootschalige detailhandel. Dat de specifieke situatie een rustige woonwijk betreft, waar de impact van een supermarkt van enige omvang met ruimere openingstijden een sterke negatieve invloed heeft op de leefbaarheid. In deze context moet dit gezien worden als grootschalige detailhandel. Indiener geeft aan dat voorheen door VNG werd gesproken over grootschalige detailhandel bij winkels van meer dan 1000 m² en dit ook in juridische context veelvuldig als richtlijn wordt gebruikt. Hiermee mag volgens indiener worden gesteld dat dit begrip zo moet worden uitgelegd dat elke winkel met een omvang van meer dan 1000 m² moet worden gezien als grootschalige detailhandel. Hieruit volgt volgens indiener dat bij een supermarkt met een omvang van ongeveer 1250 m² sprake is van grootschalige detailhandel en dat een dergelijke winkel in strijd is met het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen. Concluderend verzoekt indiener de gemeente(-raad) derhalve het TAM-omgevingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen en af te zien van de planologische mogelijkheid tot vestiging van een supermarkt op de beoogde locatie, althans het plan zodanig aan te passen dat grootschalige detailhandel, zijnde winkels met een omvang van meer dan 1000m², expliciet wordt uitgesloten en het gebruik van winkelwagens planologisch onmogelijk wordt gemaakt.

Reactie

De gehanteerde begrippen in onderhavig TAM-omgevingsplan volstaan. De gevraagde toevoeging van wat onder grootschalige detailhandel moet worden verstaan, staat los van het onderhavig plan. De term grootschalige detailhandel is in het omgevingsplan gemeente Utrecht en in dit TAM-plan niet gebruikt omdat de grootte van de winkel niet bepalend is voor de vraag of er sprake is van de detailhandel. De omvang van de winkel is wel bepalend voor de vraag of de betreffende winkel op een

specifieke locatie kan worden gevestigd. Voor deze ontwikkeling is dit uitgebreid onderzocht op meerdere aspecten.

In het detailhandelsbeleid wordt de term grootschalige of volumineuze detailhandel wel gebruikt als het gaat om perifere locaties zoals de meubelboulevard of de sportdetailhandel die bij stadion Galgenwaard is toegestaan. Het gaat niet over de metrage van supermarkten of de openingstijden. Het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen wordt bovendien vervangen door het TAM-Omgevingsplan, waardoor de verwijzing daarnaar niet relevant is..

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de regels en motivering van het plan gewijzigd. In paragraaf 4.1 is de wijziging precies beschreven.

Zienswijze 5 [Referentie nr.: 34048133]

Indiener geeft aan het plan onvoldoende recht doet aan bestaande ruimtelijke, groene en functionele kwaliteiten van het gebied en dat de gekozen ontwikkeling leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor de huidige buurtbewoners. In verschillende kopjes wordt ingegaan op deze genoemde bezwaren.

Onjuiste en onvolledige typering van het plangebied

Indiener is het niet eens met de typering van het plangebied. In het TAM-plan wordt het gebied omschreven als overwegend stenig, een beperkte ruimtelijke kwaliteit en een matige inrichting van de openbare ruimte. Naar mening van indiener vervult het huidige plangebied een duidelijke bufferfunctie tussen de grootschalige infrastructuur van de Kardinaal de Jongweg, de kleinschalige woonstraten van de Huizingalaan en omliggende buurt en de aanwezige voorzieningen van de Jan van Galenstraat. De combinatie van open ruimte, bomen, speelplek en parkeerterrein zorgt voor lucht, zicht, daglicht en een ruimtelijke rust, die voor de leefbaarheid van de buurt essentieel zijn.

Reactie

Onze constatering is dat er op dit moment weinig openbaar groen en een stenige omgeving is in het plangebied. Met deze ontwikkeling willen we juist een kwaliteitsimpuls geven aan het plangebied.

Structurele verstening en verlies van openbaar groen

Volgens indiener zal het plan zorgen voor een toename van verhard oppervlak op maaiveldniveau en een afname van daadwerkelijk openbaar, toegankelijk groen. Het huidige parkeerterrein en aangrenzende groene zones verdwijnen onder bebouwing en verharding, en toegevoegde groen bestaat uit een binnentuin op het dak van de parkeergarage die niet openbaar toegankelijk is en de groen op hoogte kan functioneel en ecologisch niet gelijkgesteld worden aan groen op maaiveldniveau. Dit betekent dat bestaande bewoners in hun directe leefomgeving achteruitgaan in hoeveelheid en kwaliteit van groen, de beleving van openheid, zichtlijnen en licht sterk afneemt en de wijk verder versteent. Indiener mist een concrete onderbouwing in het plan waaruit blijkt dat minimaal het huidige niveau van groen behouden blijft.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.3 Groen in het gebied

Parkeerdruk: onderschat, structureel en onopgelost

Indiener heeft bezwaren tegen de parkeeroplossingen in het TAM-plan, omdat de openbare parkeerplaatsen verdwijnen voor een parkeergarage die niet beschikbaar is voor huidige buurtbewoners, de parkeerbehoefte nu al hoog is en dat het verdwijnen van de openbare parkeerplaatsen wordt afgewenteld op de wijk. Indiener benoemt dat dit leidt tot extra zoekverkeer in woonstraten, hogere parkeerdruk voor bestaande bewoners, aantasting van de leefbaarheid en verkeersveiligheid en dat bewoners en bezoekers niet vanzelfsprekend zelf hun autogebruik zullen aanpassen.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.2 Parkeren.

Supermarkt: geen aantoonbare noodzaak of maatschappelijk belang

Indiener vindt dat er geen noodzaak of maatschappelijk belang bestaat voor de supermarkt, omdat winkelcentrum De Gaard op 10 minuten loopafstand is gelegen, er supermarkten en voorzieningen aan de Biltstraat en in omliggende wijken zijn gelegen en er geen voorzieningentekort is. Indiener vermoedt dat de supermarkt een financieel sluitstuk vormt voor de ontwikkeling en er vanuit de buurt geen concrete behoefte is aan een supermarkt, terwijl de negatieve effecten, zoals verkeersbewegingen, parkeerdruk en verstening, wel terecht komen bij bestaande bewoners.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes)

Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing

Onevenwichtige belangenafweging

Indiener benoemt dat er sprake is van een onevenwichtige belangenafweging, omdat het belang van verdichting, programmatische toevoeging en economische haalbaarheid zwaar weegt terwijl de belangen van bestaande bewoners, leefbaarheid, groen en ruimtelijke kwaliteit ondergeschikt blijven. Daarnaast vindt indiener dat de afzonderlijke effecten cumulatief beoordeeld moeten worden (op het gebied van verdichting, functietoevoeging van de supermarkt, verkeer- en parkeerdruk en verlies aan groen). Naar mening van indiener is bij een cumulatieve beschouwing van deze aspecten geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.5 Participatie en belangenafweging.

Vanaf de start van de uitwerking van het SPvE is intensief geparticipeerd met de buurt over de voorgenomen sloop-nieuwbouw en het richtinggevend programma dat gemeente en initiatiefnemer voor ogen hadden. In een drietal rondes, waaronder de 'rondetafelgesprekken' met de buurt, zijn een aantal scenario's voor het plan onderzocht en is getracht de belangrijkste zorgpunten uit de buurt n weg te nemen of te verzachten. De thema's leefbaarheid, groen en ruimtelijke kwaliteit waren daarbij in beeld. Door de inbreng vanuit de buurt is het plan aangepast zodat grotendeels wordt tegemoetgekomen aan de eerder gemaakte bezwaren. De gemeenteraad heeft na een integrale belangenafweging een scenario vastgesteld dat verder uitgewerkt kon worden. Dit integraal gewogen scenario is een scenario met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de motivatie bij het plan gewijzigd. In paragraaf 4.1 is de wijziging beschreven.

Zienswijze 6 [referentie is: 34047445]

Indiener begint zijn zienswijze met de opmerking dat in de praktijk weinig terecht komt van participatie en samenwerking met bewoners. Vaak worden alleen aanpassingen uitgevoerd als de gemeenteraad zich kritisch heeft uitgelaten. Indiener geeft aan dat bijvoorbeeld de eerder geschetste plannen een supermarkt bevatten met een grootte waarvan de buurt de nut en noodzaak niet zag, het parkeerterrein en de speelplaats wegvielen en dat er grote gevolgen waren voor de verkeersveiligheid, parkeerdruk en de leefomgeving van de hele buurt. Indiener geeft aan dat de plannen voor eenieder veilig, groen, sociaal en leefbaar moeten zijn en dat dit nog onvoldoende terugkomt in de plannen. Indiener behandelt vervolgens in haar zienswijze

Winkelwagens

In het omgevingsplan wordt niet aangegeven welke maatregelen worden genomen om te verhinderen dat winkelwagens buiten de supermarkt kunnen komen. Expliciet moet worden vastgelegd dat winkelbezoekers niet met winkelkarren naar buiten en/of via een lift naar de parkeergarage kunnen gaan. Deze concrete bepaling moet via vastlegging in het omgevingsplan of nadere overeenkomsten met de verhuurder worden geregeld.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes) onder het kopje 'Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing' en onder het kopje 'winkelmandjes'.

Uitzicht en privacy

Hier wordt gesproken over "Aan de overzijde van de Jan van Galenstraat bevindt zich een gebouw met in de basis vijf bouwlagen en een accent van acht bouwlagen. Er wordt met de planontwikkeling aangesloten bij de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Wel worden nieuwe gebouwen mogelijk gemaakt die effect kunnen hebben op de directe omgeving." Hier wordt niet aangegeven dat in de directe omgeving van het plangebied woonhuizen staan. Tegenover de huizen aan de oneven kant van de Huizingalaan komt een nieuw bouwdeel van 3 verdiepingen met de ingang van de parkeergarage en een blinde muur met daarboven 2 woonlagen op de begane grond. Dit heeft voor de genoemde bestaande woningen nadeligere gevolgen voor uitzicht en privacy dan in de huidige situatie.

Reactie

Zie hiervoor ook onze reactie onder het kopje 'uitzicht' bij zienswijze 4. Eventuele nadeelcompensatie (voorheen Planschade) die voortvloeit uit de wijziging van het Omgevingsplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Aanvragen van bewoners voor een tegemoetkoming in het kader van Nadeelcompensatie neemt de gemeente in behandeling conform de Omgevingswet (Hoofdstuk 15) en de Verordening Nadeelcompensatie Gemeente Utrecht. Na besluitvorming door de gemeente over een eventuele tegemoetkoming zal deze door de initiatiefnemer worden betaald. Om de hoogte van de mogelijk totaal te claimen Nadeelcompensatie in te schatten moet de initiatiefnemer een nadeelcompensatierapportage laten maken. In de anterieure overeenkomst wordt op basis van deze rapportage een bankgarantie dan wel een waarborgsom van de initiatiefnemer geëist.

Supermarkt

Er wordt gesproken over "De wens voor een supermarkt (in de vorm van een mandjessupermarkt) is expliciet voortgekomen uit de wensen van de buurt. De raad heeft zich daarnaast eveneens uitgesproken voor een mandjessupermarkt op 16 mei 2023" Dit is verdraaien van de werkelijkheid en achtergrond.

De buurt pleit al vanaf het begin voor met name buurtgerichte, kleinschalige winkels, mede op basis van een enquête die eind 2020 in de buurt is uitgevoerd. Het is de gemeente en initiatiefnemer die vanaf het begin heeft aangedrongen op het vestigen van een (grotere) supermarkt. Met het voldongen feit dat er een supermarkt moet komen heeft de buurt zich sterk gemaakt voor een supermarkt die vooral de omliggende buurten/wijk bedient en geen autoverkeer aantrekt, dit vanwege leefbaarheid en verkeersveiligheid (fietsstraten!) in de buurt. In een motie van de gemeenteraad is dit vertaald naar een kleinere "mandjessupermarkt". Dit is dus de keuze voor de minst slechte variant. Daarnaast zal een supermarkt openingstijden gaan hanteren die niet passend zijn voor de woonwijk.

Reactie

We passen de aangehaalde tekst aan tot: "Op basis van de participatie heeft een groep omwonenden uit de buurt aangedrongen op een zo klein mogelijke supermarkt. Mede op basis daarvan heeft de raad zich uitgesproken voor een mandjessupermarkt op 16 mei 2023."

De openingstijden zijn landelijk geregeld in de winkeltijdenwet.

Laad- en losplekken

Volgens indiener mist hier de bevoorrading van de overige winkelunits. Op diverse plattegronden in de bijlagen van het TAM-Omgevingsplan staan losplaatsen ingetekend voor busjes (geen vrachtwagens), echter niet eenduidig of op dezelfde positie. Op 1 plattegrond zijn deze ingetekend aan de Jan van Galenstraat aan de voorzijde van de winkelunits. Op enkele andere plattegronden zijn 2 losplekken ingetekend aan het begin van de Huizingalaan, tegen de kruising met de Jan van Galenstraat aan. Beide varianten zijn niet verkeersveilig en het is niet duidelijk wat de definitieve keuze is en dus ook niet welke gevolgen dit heeft en welke maatregelen er worden genomen voor de veiligheid.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.4 Laad- en losplekken.

Parkeren

Hier wordt niet ingegaan op het vervallen van de huidige openbare parkeerplaatsen voor bewonersparkeren in de Huizingabuurt die in het Plangebied zijn gesitueerd. Er vervallen ongeveer 60 parkeerplaatsen door de nieuwbouw. Indiener concludeert dat het aantal parkeerplaatsen voor de buurt minimaal met 10 (volgens de model-berekeningen) vermindert en dat in de praktijk dit aantal veel hoger ligt, terwijl tegelijkertijd sprake is van toename van parkeerdruk in onze buurt. Indiener vraagt zich af of de aannames rond het kunnen beperken van het beschikbare aantal parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen appartementen (bewoners en bezoekers) reëel zijn. Momenteel staat het parkeerterrein en de van Ginnekenlaan dagelijks 's avonds en 's nachts vol met auto's. Met het wegvallen van deze parkeerplaatsen dient dit opgevangen te worden door de parkeerplaatsen in de buurt. Indiener maakt zich zorgen over het risico dat de parkeerdruk wordt afgewenteld op omliggende woonstraten en de openbare ruimte. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat een plan alleen aanvaardbaar is als er structurele maatregelen worden getroffen om dit te voorkomen. Er moet een deugdelijk onderzoek zijn naar de huidige parkeerdruk én een concrete borging van maatregelen in het omgevingsplan of de vergunningvoorschriften.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2. 2 Parkeren.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt motivatie bij het plan gewijzigd. In paragraaf 4.1 is de wijziging precies beschreven.

Zienswijze 7 [Referentie nr: 34047766]

Parkeersituatie

Het voorliggende plan leidt tot een verslechtering van de parkeersituatie ter plaatse, doordat geen rekening is gehouden met het verlies van openbare parkeerplaatsen aan de Huizingalaan; Dit komt doordat de bestaande (parkeer)situatie niet in de beoordeling van de parkeerbehoefte is betrokken. Per saldo neemt het aantal parkeerplaatsen in het plangebied af, terwijl er een toename is van woningen en oppervlakte detailhandel. Daar komt nog bij dat de nieuwe parkeerplaatsen niet door bestaande

bewoners uit de omgeving kunnen worden gebruikt, omdat hun parkeervergunning in de aan te leggen parkeergarage niet geldt. In de beoordeling van de parkeersituatie in de toelichting bij het omgevingsplan is slechts berekend hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De 65 parkeerplaatsen die als gevolg van de onderhavige ontwikkeling verdwijnen, worden in de bestaande situatie volledig benut en voor een belangrijk deel door personen die buiten het plangebied wonen. De 65 parkeerplaatsen die verdwijnen als gevolg van de voorliggende ontwikkeling, moeten worden gecompenseerd. Vergelijk bijvoorbeeld ook ABRvS 17 december 2025, ECLI:NL: RVS:2025:6167, r.o. 13. e.v., waar de Afdeling in een vergelijkbare situatie tot eenzelfde oordeel komt.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2. 2 Parkeren. In dit plan wordt, in tegenstelling tot in de casus in Rotterdam waar indiener naar verwijst, niet alleen nieuw programma gerealiseerd, maar wordt ook bestaand programma gesloopt. In de casus Rotterdam komt er weliswaar programma bij, maar wordt er geen programma gesloopt dat gebruik maakt van de beschikbare parkeerplaatsen. Dit maakt dat beide casussen niet te vergelijken zijn. In geval van de ontwikkeling Jan van Galen/Huizingalaan worden 40 woningen en ruim 1.500 m² BVO-winkels gesloopt. De parkeereis van de te slopen functies, het zogenaamde 'rechtens verkregen niveau' mag verrekend worden met de parkeereis van de nieuwe functies (Zie Artikel 5 van [Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht / Lokale wet- en regelgeving](#)). Uitgangspunt daarbij is dat bij het berekenen van de parkeereis van de oude/bestaande functie geen rekening gehouden wordt met dubbelgebruik. Bij het berekenen van de parkeereis van de nieuwe functies gebeurt dat wel. Bovendien mag een deel van de parkeereis van de nieuwe functies opgelost worden door inzet van extra fietsparkeerplekken en inzet van deelmobiliteit (Zie Artikel 7 van [Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht / Lokale wet- en regelgeving](#)). Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 12 van de motivatie van het plan (Mobiliteitsplan Jan van Galenstraat, Goudappel d.d. 20 november 2025).

De parkeereis van de nieuwe functies wordt opgelost binnen het plangebied en bedraagt 50 reguliere parkeerplaatsen, plus 3 stuks deelmobiliteit. De reguliere parkeerplaatsen en 1 deelmobiliteitsplek worden binnen het plangebied opgelost. Voor de 2 deelauto's wordt nieuwe capaciteit gecreëerd in de openbare ruimte, zodat deze niet ten koste gaan van openbare parkeergelegenheid. Conform het parkeerbeleid bedraagt de parkeereis van de te slopen functies 62 parkeerplaatsen. Dat aantal is hoger dan het aantal parkeerplekken van 58 dat als gevolg van deze ontwikkeling komt te vervallen. Hiermee kan gesteld worden dat de parkeerdruk in de openbare ruimte als gevolg van deze ontwikkelingen en als gevolg van het opheffen van genoemde parkeerterrein niet leidt tot hogere parkeerdruk in de omgeving. Desondanks erkennen wij dat de parkeerdruk in de openbare ruimte hoog is, en blijft.

Verkeersgeneratie

De verkeersonderbouwing gaat ten onrechte uit van een afname van de totale verkeersgeneratie binnen het plangebied en er is ten onrechte geen beoordeling gemaakt van de verkeersveiligheid. De onderbouwing van het omgevingsplan maakt onvoldoende inzichtelijk waarom in de nieuwe situatie minder verkeer te verwachten is. Het plan maakt ook onvoldoende inzichtelijk hoe er in de nieuwe situatie wordt gegarandeerd dat sprake is van een verkeersveilige situatie. De toelichting op het omgevingsplan maakt niet inzichtelijk of en zo ja, hoe de nieuwe uitweg uit de parkeergarage verkeersveilig kan worden ontsloten.

Reactie

In de planvorming is zowel de verkeersgeneratie als de verkeersveiligheid zorgvuldig onderzocht. Het RHDHV-onderzoek bevat o.a. een beoordeling van de verkeersveiligheid van verschillende locaties voor de bevoorrading van de supermarkt. De initiatiefnemer heeft bij zijn aanvraag om het Omgevingsplan te wijzigen o.a. een Mobiliteitsplan, opgesteld door Goudappel, aangeleverd met nieuwe berekeningen van de te verwachten verkeersgeneratie van het bouwplan (zie bijlage 12 bij de motivatie van het plan: rapport Goudappel 'Mobiliteitsplan Jan van Galenstraat'). De uitkomst hiervan is

(door de gemeente) vergeleken met de eerdere onderzoeken en berekeningen van de verkeersgeneratie door RHDHV. De verkeersgeneratie van het bouwplan, berekend door Goudappel, ligt wat lager dan de verkeersgeneratie berekend door RHDHV. Dit komt omdat de berekening van RHDHV eerder in de planvorming is gedaan en er toen sprake was van een ander programma en ander ontwerp. De supermarkt had toen een grotere omvang en de logistieke ingang was toen voorzien aan de Huizingalaan. RHDHV concludeerde dat de verkeersgeneratie van dit grotere bouwplan niet leidt tot een verkeersonveilige situatie in de buurt.

In het Mobiliteitsrapport van Goudappel is in de bijlage een bouwtekening opgenomen die inzicht geeft hoe de in-/uitrit van de parkeergarage eruit komt te zien. Uit de tekening blijkt dat de aanbevelingen van RHDHV, gedaan om de verkeersveiligheid te borgen, zijn overgenomen. De in-/uitrit is zodanig ontworpen dat auto's zich bij het uitrijden van de garage al op een vlak stuk bevinden en niet meer op een helling zodat de automobilist zich geheel kan concentreren op het verlaten van het gebouw. Inhoudelijk kan de conclusie uit het Mobiliteitsplan dan worden gevolgd (zie bijlage 12 bij de motivatie van het plan: rapport Goudappel 'Mobiliteitsplan Jan van Galenstraat').

Mandjessupermarkt planologisch niet geborgd

De ETFAL-beoordeling gaat uit van de komst van een mandjessupermarkt met een lage parkeerbehoefte en verkeersgeneratie, maar de komst van een mandjessupermarkt is niet planologisch geborgd; Sinds de Parkhaven-uitspraak, ABRvS 9 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3076, moeten maatregelen die noodzakelijk zijn vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, planologisch geborgd worden. Het vastleggen dat ter plaatse van de functieaanduiding "supermarkt" alleen mandjessupermarkten toegestaan zijn is een dergelijke maatregel die planologisch geborgd moet worden.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes Supermarkt; onder het kopje 'Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing' en onder het kopje 'winkelmandjes'.

Voldoende parkeergelegenheid planologisch niet geborgd

Er is niet planologisch geborgd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid; Dat geldt ook voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid bij het verlenen van een vergunning voor het bouwen (omgevingsplanactiviteit). Zonder een uitdrukkelijke verwijzing naar het geldende parkeerbeleid, of de opname van een planregel omtrent het parkeren, is onvoldoende afdwingbaar dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en aanwezig blijft.

Reactie

In de algemene regels van het Omgevingsplan Gemeente Utrecht is geborgd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, zie hiervoor de voorwaardelijke verplichting over parkeergelegenheid in artikel 4.42. Het is niet nodig om dit in het TAM Omgevingsplan opnieuw te regelen.

Uitbreiding detailhandel in strijd met de omgevingsverordening van de provincie

De beoogde uitbreiding van de detailhandel is in strijd met de omgevingsverordening van de provincie Utrecht, Er zijn enkele uitzonderingen op het verbod uit artikel 9.20 van de Omgevingsverordening. Indien er stelt dat deze uitzonderingen op onderhavige casus niet van toepassing zijn. In ieder geval is onvoldoende gemotiveerd dat/waarom hieraan voldaan zou worden, doordat in de ruimtelijke onderbouwing helemaal niet op deze verbodsbepaling is ingegaan. Volgens indiener had geconcludeerd moeten worden dat de maximale oppervlakte detailhandel wordt vergroot in een gebied waar dat niet is toegestaan en waar een nieuwe vestiging van detailhandel evenmin is toegestaan, en dat het plan daarmee strijdig is met de instructieregel uit artikel 9.20 van het Omgevingsplan.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes) onder het kopje 'Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing' en onder het kopje 'winkelmandjes'.

.

Groen

Het plan maakt onvoldoende inzichtelijk op welke manier wordt voldaan aan het streven om per nieuwe woning 17m² groen aan te leggen. Bij de invulling van de plannen wordt het grootste deel van het toegevoegde groen gerealiseerd door de aanleg van de daktuin. Die daktuin wordt echter ontoegankelijk voor anderen dan de bewoners/gebruikers van de nieuw te bouwen gebouwen. Verder verdwijnt er het nodige groen op (het parkeerterrein van) de Van Ginnekenlaan.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.3 Groen in het gebied.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de regels en de motivatie bij het plan gewijzigd. In paragraaf 4.1 is de wijziging precies beschreven.

Zienswijze 8 [Referentie nr: 34047445]

Aanleiding

Het omgevingsplan leidt ertoe dat de initiatiefnemer aanzienlijke planologische voordelen verkrijgt, waaronder een toename van het aantal woningen, hogere huursegmenten, de verkoop van onrendabeler sociale huurwoningen aan een woningbouwcorporatie en uitbreiding van het private eigendom, terwijl de directe omgeving wordt geconfronteerd met negatieve gevolgen zoals verdichting, verkeersdruk en aantasting van woonkwaliteit. In de toelichting ontbreekt een expliciete afweging of deze voordelen voor de initiatiefnemer in redelijke verhouding staan tot de nadelen voor omwonenden.

Reactie

Het omgevingsplan is goeddeels een vertaling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Bij het SPvE is een integrale afweging van aspecten en belangen gemaakt. Vanaf de start van de uitwerking van het SPvE is intensief geparticipeerd met de buurt over de voorgenomen sloop-nieuwbouw en het richtinggevend programma dat gemeente en initiatiefnemer voor ogen hadden. In een aantal rondes is geprobeerd de belangrijkste zorgpunten die uit de buurt naar voren kwamen weg te nemen of te verzachten. De belangrijkste zorgpunten waren: nut en noodzaak van de sloop-nieuwbouw versus renovatie, vrees voor verkeer aantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de grootte en de typologie (discounter) van de supermarkt en het volume van het aantal woningen. De buurt heeft aangegeven dat zij het liefst een kleine buurtsupermarkt in het speciaal segment wil met een in-/uitgang voor de bevoorrading aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg.

Door de inbreng vanuit de buurt is het plan aangepast, zodat grotendeels wordt tegemoetgekomen aan de eerder gemaakte bezwaren:

- Het plan voorziet nu in een kleinere supermarkt, het laden/lossen is naar de zijde van de Kardinaal de Jongweg verplaatst.*
- Voor wat betreft de voordelen en nadelen van dit plan gaat het er niet om dat iedereen evenveel voordelen moet ondervinden. De gevolgen van het plan zijn voor verschillende belanghebbenden ook verschillend en niet goed te vergelijken. . Er ligt een uitgebalanceerd plan van initiatiefnemer dat zeker ook voordelen biedt voor de buurt en inwoners van dit deel van de stad: Er worden (betaalbare) huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd, een supermarkt wordt toegevoegd aan de hoofdwinkelstructuur vijf dag winkels voor de hoofdwinkelstructuur worden behouden en de openbare ruimte krijgt een kwaliteitsimpuls.*

Beschrijving winkelstrip

In de beschrijving van het plangebied staat dat er een winkelstrip is met acht units. Dit is onjuist: er zijn negen units. Deze feitelijke onjuistheid is relevant voor de Laddertoets, nu een correcte vaststelling van het bestaande aanbod essentieel is voor het beoordelen van de kwantitatieve behoefte als bedoeld in artikel 5.129g Bkl.

Reactie

Deze feitelijke onjuistheid is niet meegenomen voor de Laddertoets. Daarin is uitgegaan van de werkelijke oppervlakte van de overige retail (750m² bvo). Het aantal meters gereserveerd voor overig retail aanbod neemt overigens af ten opzichte van de huidige gevestigde meters. De ontwikkeling brengt dus geen negatieve effecten met zich mee als het gaat om leegstand en aantasting van het ondernemersklimaat.

Nut/noodzaak supermarkt

Gesteld wordt dat in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat de herontwikkeling van winkels en supermarkt voorziet in een behoefte. De behoefte van de supermarkt wordt niet onderbouwd en wordt ook door het verleden weersproken.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes) Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing. De supermarkt die in het verleden was gevestigd in de winkelstrip op de Jan van Galenstraat had een veel kleinere omvang, betrof een ander type supermarkt en was onderdeel van een ander vastgoedsegment dan de supermarkt die nu is voorzien. Ook de marktomstandigheden zijn veranderd. Een vergelijking is daarom niet zinvol.

Winkelstrip

Er wordt niet beargumenteerd waarom “het passend is om de verouderde winkelstrip te vervangen door een vernieuwde winkelstrip” en de wens voor een supermarkt, gericht op een groter verzorgingsgebied dan de directe woonbuurt, volgt niet logisch uit de geschetste bestaande situatie en past niet vanzelfsprekend bij het kleinschalige, buurtgerichte karakter van het gebied.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes) Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing. Vanuit detailhandel perspectief is een moderne (mandjes)supermarkt een waardevolle aanvulling en versterking. Dat hangt samen met de publieksaantrekkende werking, waar ook de overige winkelunits/ondernemers van kunnen meeprofiteren.

Beschrijving van de bestaande functies in de winkelstrip

De beschrijving van de bestaande detailhandelsfuncties is niet actueel (kruidenier en bloemist zijn inmiddels verdwenen). Er wordt niet vermeld dat een aanzienlijk deel van de winkelruimten nu wordt verhuurd tegen sterk gereduceerde huurprijzen en dat exploitatie bij reguliere markthuren niet rendabel is.

Reactie

De beschrijving van de bestaande detailhandelsfuncties zal actueel worden gemaakt in de motivering bij het plan. Zie hiervoor wijziging 4.1.7 in hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport.

Supermarkt

Er wordt gesteld: “Rondom de beoogde supermarkt is op afstand van 500 meter één andere supermarkt. Er zijn in de ruimere omgeving geen andere supermarkten.” Dit is onjuist.

Reactie

Afhankelijk hoe ruim de omgeving wordt gedefinieerd zullen er altijd andere supermarkten aanwezig zijn. In het directe verzorgingsgebied van de boogde supermarkt is één andere supermarkt aanwezig. Zie ook antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes) Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing.

Supermarkt

De toelichting stelt dat “de wens voor een supermarkt (in de vorm van een mandjessupermarkt) expliciet is voortgekomen naar aanleiding van wensen uit de buurt”. Deze bewering wordt echter niet onderbouwd en is feitelijk onjuist. Door zonder nadere onderbouwing te stellen dat de supermarkt voortkomt uit wensen uit de buurt, bevat de toelichting een onvoldoende zorgvuldig gemotiveerde en feitelijk onjuiste voorstelling van zaken, hetgeen in strijd is met artikel 3:46 Awb.

Reactie

We passen de tekst in de motivering n.a.v. uw opmerking aan tot: “Op basis van de participatie heeft een groep omwonenden uit de buurt aangedrongen op een zo klein mogelijke supermarkt. Mede op basis daarvan heeft de raad zich uitgesproken voor een mandjessupermarkt op 16 mei 2023.”. Zie hiervoor wijzigingen in hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport.

Horeca bestemming

Gesteld wordt dat de horeca-mogelijkheid “passend wordt geacht binnen de woonomgeving”. De toelichting maakt niet inzichtelijk op basis van welke ruimtelijke of beleidsmatige criteria wordt geconcludeerd dat horeca in de categorieën D1, D2 en D3 passend is binnen deze woonomgeving.

Reactie

Onder ‘passend’ (i.r.t. horeca-mogelijkheid) verstaan we dat er geen onevenredige overlast voor omwonenden ontstaat. Een horecazaak waar illegale handelingen plaatsvinden valt daar niet onder en daar zal door gemeente en politie ook tegen opgetreden worden. De horeca-categorieën zijn in het Ontwikkelkader Horeca Utrecht 2018 omschreven en vastgelegd. Daarmee is er in combinatie met de omschrijving in het TAM omgevingsplan genoeg afbakening om overlast te voorkomen, of om tegen overlast op te kunnen treden. Wij hebben het belang van betere voorzieningen voor de buurt afgewogen met de belangen van omwonenden. Uit de diverse onderzoeken naar o.a. verkeer en geluid blijkt in onze ogen dat er voldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.

Hoogtes

Er is sprake van een onevenwichtige overgang in schaal en bouwhoogte. Dat heeft tot gevolg dat het uitzicht wordt beperkt en er sprake is van toegenomen inkijk van bewoners aan de zuidzijde van de nieuwbouw. Met als gevolg een aantasting van de privacy. De gemeente heeft uitsluitend een bezonningsstudie laten uitvoeren. Een onderzoek naar de gevolgen van de bouwhoogte en positionering van de nieuwbouw voor de privacy van omliggende woningen ontbreekt. Daarmee is niet inzichtelijk gemaakt of en hoe de privacybelangen van bestaande bewoners zijn meegewogen in de besluitvorming.

Reactie

Er wordt in de herontwikkeling rekening gehouden met zicht, bezonning en privacy van omwonenden. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis van de analyse, zoals weergegeven in de Zonnestudie Herontwikkeling Jan van Galenstraat, kan worden geconcludeerd dat het onderzochte plan voldoet aan de geldende richtlijnen, zoals vastgelegd in de stedenbouwwis, voor bezonning en daglichttoetreding. Er wordt in principe geen apart privacy onderzoek verricht voor de omgevingsplanwijziging. Vermeende vermindering van privacy van bewoners van omliggende woningen maakt onderdeel uit van het in opdracht van de initiatiefnemer uitgevoerde onderzoek naar mogelijke nadeelcompensatie waar de initiatiefnemer rekening mee moet houden. Uit de jurisprudentie volgt overigens dat voor wat betreft de aanvaardbaarheid van vermindering aan privacy van belang is dat in een stedelijke omgeving niet ieder verlies aan privacy of uitzicht kan worden voorkomen en dat een zekere mate van verandering daarvan, hoort bij stedelijke ontwikkeling. Van belang is dat de gemeente inzichtelijk maakt waarom die gevolgen, gelet op de omstandigheden, acceptabel zijn. Met de gekozen afstand, situering, bouwhoogte en

stedenbouwkundige inpassing is de gemeente van oordeel dat hiervan sprake is."

Groen

Het omgevingsplan bevat meerdere ambities ten aanzien van vergroening, waaronder het inrichtingsprincipe 'groen, tenzij' en het streven om binnen het plangebied 17 m² groen per nieuwe woning toe te voegen in het kader van groeien in balans (RSU 2040). Deze ambities worden in het voorliggende plan echter niet concreet uitgewerkt en niet kwantitatief onderbouwd. Onvoldoende duidelijk is: hoeveel m² openbaar groen in het plangebied wordt gerealiseerd; welk bestaand groen behouden blijft; welk groen verdwijnt en op welke wijze dit wordt gecompenseerd; in hoeverre het genoemde streefgetal van 17 m² groen per woning haalbaar en realistisch is. Per saldo neemt het aandeel publiek toegankelijk groen af. De aanwezige bomen op deze locatie zullen daarbij verdwijnen.

Reactie

Zie verder antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.3 Groen in het gebied.

Beschrijving bestaand groen

De beschrijving van het aanwezige groen is onvolledig voor wat betreft de bomen en struiken op en rond de huidige parkeerplaats en groen rondom de bestaande speelplaats.

Reactie

De beschrijving van het aanwezige groen zal hierop worden aangevuld in de motivering van het plan. Zie hiervoor de wijzigingen in hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport.

Laad-/losplekken

Het omgevingsplan blijft onduidelijk over de laad- en losvoorzieningen voor de overige winkels. Het omgevingsplan geeft niet aan waar de laad- en losplaats voor deze vrachtauto's is gepland. Aan de voorzijde van de winkels en aan de zuidzijde van het plangebied zijn bovendien twee druk gebruikte snelfietsroutes gelegen. Zonder nadere uitwerking is onduidelijk waar de laad- en losplaatsen voor de overige winkels worden gesitueerd; hoe bevoorradend verkeer daar kan manoeuvreren; en of dit veilig kan plaatsvinden zonder conflicten met fietsverkeer en voetgangers.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.4 Laad- en losplekken.

Gezond stedelijk leven

In de nota 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen – gezondheidsbeleid Utrecht 2024–2027' is als beleidsuitgangspunt vastgelegd dat binnen 200 meter van iedere woning een koele en groene verblijfsplek in de buitenruimte van minimaal 200 m² beschikbaar moet zijn. Niet inzichtelijk wordt gemaakt:

- waar een dergelijke koele en groene verblijfsplek is of wordt gerealiseerd;
- of deze verblijfsplek openbaar en voor alle bewoners toegankelijk is;
- en of daadwerkelijk wordt voldaan aan de minimale oppervlakte van 200 m² binnen de gestelde afstand van 200 meter.

Door het ontbreken van deze uitwerking is niet toetsbaar of het plan in overeenstemming is met het vastgestelde gezondheidsbeleid van de gemeente Utrecht.

Reactie

In het plan wordt groen toegevoegd. Zowel openbaar als privé. Door een zo groen mogelijke openbare ruimte en het weghalen van verharding wordt de omgeving beter bestendig gemaakt tegen een veranderend klimaat. Een deel van de Van Ginnekenlaan en een strook van het parkeerterrein worden hiervoor gebruikt. Er wordt ook een daktuin en een park met een waterretentiebuffer aangelegd (privéterrein). Binnen een straal van 200 meter zijn er meerdere plekken met 200 m² groen aanwezig straks: de stadstuin (speelplek) 1002 m²; groenzone Kardinaal de Jongweg 1313 m².

Mandjessupermarkt en winkelwagens

In de toelichting wordt expliciet beschreven dat de mandjessupermarkt ook over winkelwagens beschikt. Echter, de gemeente heeft aangegeven dat winkelwagens het supermarktgebouw niet mogen verlaten: niet naar de openbare ruimte en niet naar de ondergrondse parkeergarage. Deze beperking is niet vastgelegd in het omgevingsplan. Nu dit aspect relevant is voor het gebruik van de openbare ruimte, verkeersveiligheid en overlast, had deze randvoorwaarde expliciet en juridisch geborgd moeten worden.

Reactie

Deze beperking is als randvoorwaarde voor de vergunning opgenomen in artikel 4.3 van het omgevingsplan. Zie verder het antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes) Supermarkt; noodzaak/behoefte onderbouwing.

Gezondheidscentrum

De functie gezondheidscentrum is inmiddels vervallen en vervangen door extra woningen. Desondanks wordt in het omgevingsplan nog steeds uitgegaan van fietsparkeerbehoefte voor bezoekers van een gezondheidscentrum. Hiermee is onduidelijk of het gezondheidscentrum nog onderdeel uitmaakt van het programma. Deze onduidelijkheid is planologisch relevant en dient te worden opgehelderd.

Reactie

Per abuis is er nog een enkele verwijzing opgenomen in de motivering van het plan over het gezondheidscentrum, deze verwijzing zal worden geschrapt. Het gezondheidscentrum maakt geen onderdeel uit van het programma. In bijlage 12 bij de motivering van het plan (rapport Goudappel 'Mobiliteitsplan Jan van Galenstraat') treft u het mobiliteitsplan aan. Daarin is voor de berekening van de fietsparkeerbehoefte niet meer van een gezondheidscentrum uitgegaan..

Plangrens en openbare ruimte Huizingalaan

Uit een bij het omgevingsplan gevoegde kaart blijkt dat ook de stoep ter hoogte van de woningen Huizingalaan 26 tot en met 32 binnen het plangebied valt. In het omgevingsplan wordt echter niet toegelicht welke ingrepen of wijzigingen hier zijn voorzien.

Reactie

De stoep ter hoogte van de woningen Huizingalaan 26 tot en met 32 valt als zodanig binnen het plangebied. De openbare ruimte ter plekke zal worden vernieuwd. Hoe dit precies gebeurt is onderdeel van de verdere uitwerking van het Functioneel Ontwerp voor de Openbare Ruimte en nog niet bekend.

Beschrijving fietsroutes

De beschrijving van de verkeerssituatie rondom het plangebied is onvolledig. Er wordt geen melding gemaakt van de bestaande fietssnelroute en de geplande tweede fietssnelroute. Deze routes zijn van groot belang voor de verkeersveiligheid en de afweging tussen verschillende verkeersstromen, met name ter plaatse van kruisingen, laad- en loslocaties en looproutes.

Reactie

De genoemde fietsroutes maken geen deel uit van deze ontwikkeling. In de motivering van het plan zal nog een korte vermelding over deze routes worden toegevoegd.

Te verwachten verkeersbewegingen

In het omgevingsplan wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie zal afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. Zonder inzicht in actuele verkeersintensiteiten, metingen of telgegevens kan niet worden vastgesteld of de veronderstelde afname van verkeersbewegingen realistisch is. Het is noodzakelijk dat het omgevingsplan inzicht geeft in de huidige verkeersbewegingen, en de wijze waarop deze zich verhouden tot de geprognosticeerde toekomstige situatie.

Reactie

In de planvorming is zowel de verkeersgeneratie als de verkeersveiligheid zorgvuldig onderzocht. Het RHDHV-onderzoek bevat o.a. een beoordeling van de verkeersveiligheid op verschillende locaties voor de bevoorrading van de supermarkt. De initiatiefnemer heeft bij zijn aanvraag om het Omgevingsplan te wijzigen o.a. een Mobiliteitsplan, opgesteld door Goudappel, aangeleverd met nieuwe berekeningen van de te verwachten verkeersgeneratie van het bouwplan (zie bijlage 12 bij de motivatie van het plan: rapport Goudappel 'Mobiliteitsplan Jan van Galenstraat'). De uitkomst hiervan is (door de gemeente) vergeleken met de eerdere onderzoeken en berekeningen van de verkeersgeneratie door RHDHV. De verkeersgeneratie van het bouwplan, berekend door Goudappel, ligt wat lager dan de verkeersgeneratie berekend door RHDHV. Dit komt omdat de berekening van RHDHV eerder in de planvorming is gedaan en er toen sprake was van een ander programma en ander ontwerp. De supermarkt had toen een grotere omvang en de logistieke ingang was toen voorzien aan de Huizingalaan. RHDHV concludeerde dat de verkeersgeneratie van dit grotere bouwplan niet leidt tot een verkeersonveilige situatie in de buurt.

In het Mobiliteitsrapport van Goudappel is in de bijlage een bouwtekening opgenomen die inzicht geeft hoe de in-/uitrit van de parkeergarage eruit komt te zien. Uit de tekening blijkt dat de aanbevelingen van RHDHV, gedaan om de verkeersveiligheid te borgen, zijn overgenomen. De in-/uitrit is zodanig ontworpen dat auto's zich bij het uitrijden van de garage al op een vlak stuk bevinden en niet meer op een helling, zodat de automobilist zich geheel kan concentreren op het verlaten van het gebouw. Inhoudelijk kan de conclusie uit het Mobiliteitsplan dan worden gevolgd (zie bijlage 12 bij de motivatie van het plan: rapport Goudappel 'Mobiliteitsplan Jan van Galenstraat').

Parkeren

Het plan leidt tot het verdwijnen van ongeveer 60 openbare parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen: worden niet vervangen in de openbare ruimte en dit leidt tot een toename van de parkeerdruk in omliggende woonstraten. De in het omgevingsplan opgenomen parkeerbalans beperkt zich uitsluitend tot het plangebied zelf en houdt geen rekening met de effecten op de directe omgeving. Het vervallen van deze parkeerplaatsen heeft niet alleen gevolgen voor het plangebied zelf, maar ook voor aangrenzende buurten.

Indiener geeft aan dat het Plan inconsistent is ten aanzien van het autogebruik naar de supermarkt. Zonder nadere motivering is onduidelijk waarom enerzijds wordt uitgegaan van een lage autogebondenheid van de supermarkt, terwijl anderzijds parkeerplaatsen voor winkelbezoekers noodzakelijk worden geacht.

Het plan bevat geen inzichtelijke vergelijking tussen de bestaande en de toekomstige parkeersituatie, noch een saldo- overzicht waaruit blijkt dat het aantal vrij toegankelijke openbare parkeerplaatsen per saldo gelijk blijft of toeneemt. Aangezien deelauto's parkeerplaatsen structureel onttrekken aan regulier openbaar gebruik, ligt een toename van de parkeerdruk in de omgeving juist voor de hand.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2. 2 Parkeren.

Beschrijving groen

Doordat spontaan uitgegroeide bestaande begroeiing niet wordt betrokken bij de beoordeling van de ruimtelijke effecten, is onvoldoende inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen van het plan zijn voor de privacy van omwonenden. Verzocht wordt om deze bestaande groenstructuren alsnog te betrekken bij de belangenafweging, dan wel inzichtelijk te maken hoe verlies hiervan wordt gecompenseerd of voorkomen.

Reactie

Bestaande begroeiing is integraal betrokken bij de beoordeling van de ruimtelijke effecten van het plan. Dit is onder andere gedaan tijdens het maken van de schetsontwerp voor de binnentuin, in samenwerking met bewoners. Hierbij is specifiek gekeken naar de bestaande begroeiing rond de huidige speelplaats en de 4 woningen die grenzen aan de binnentuin met het doel de privacy van bewoners zoveel als mogelijk te waarborgen.

Zie verder antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.3 Groen in het gebied.

Grondwateronttrekkingen tijdens de bouwfase

De bestaande geohydrologische situatie mag niet verslechteren, terwijl het plan de realisatie van een ondergrondse parkeergarage mogelijk maakt in een gebied met een relatief hoge grondwaterstand. Daarmee zijn ingrijpende grondwateronttrekkingen tijdens de bouwfase en een permanente ondergrondse constructie voorzien, terwijl de concrete effecten daarvan op de omgeving grotendeels worden doorgeschoven naar de vergunningfase. Er wordt verzocht dit aspect bij de vaststelling van het omgevingsplan explicieter te motiveren en zo nodig te voorzien van aanvullende randvoorwaarden.

Reactie

Dit is aspect is onderdeel van de nadere uitwerking van het bouwplan en wordt in de vergunningsfase geregeld. De initiatiefnemer moet hiervoor een grondwateronttrekkingsplan aanleveren. Hieruit moet blijken dat er geen invloed op de directe omgeving is, zodat eventuele schade aan gebouwen in directe omgeving wordt voorkomen.

Kabels en leidingen

Hoofdstuk 5.15 besteedt geen aandacht aan de continuïteit van voor bewoners essentiële voorzieningen, zoals elektriciteit, drinkwater en telecommunicatie. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden, wordt verzocht om bij de vaststelling van het omgevingsplan expliciet te motiveren hoe de continuïteit van deze voorzieningen wordt geborgd en te voorkomen dat deze gevolgen uitsluitend worden afgewenteld op de uitvoeringsfase.

Reactie

Dit aspect is meegenomen bij het functioneel ontwerp van de openbare ruimte. De bestaande kabel- en leidingen tracés zijn in kaart gebracht en er is bekeken hoe het bouwplan hierop van invloed is. Bij de verdere planuitwerking wordt dit steeds gedetailleerder uitgewerkt.

Toegankelijkheid minder validen

Niet inzichtelijk is met welke organisaties is overlegd en in welk stadium van de planontwikkeling dit heeft plaatsgevonden. Het mobiliteitsplan vermeldt dat binnen de parkeergarage twee gehandicaptenparkeerplaatsen komen, echter ontbreekt een publiekrechtelijke borging van deze voorziening in het omgevingsplan of via bindende planregels. Daarmee is niet verzekerd dat deze parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd en in stand gehouden. In het omgevingsplan wordt gesteld dat nieuwe woningen zonder trapjes of opstapjes bereikbaar zijn en rolstoeltoegankelijk worden ontworpen. Tijdens een informatieavond voor omwonenden is echter aangegeven dat een aantal woningen op straatniveau uit twee verdiepingen bestaat en uitsluitend via trappen toegankelijk zal zijn. Verzocht wordt om dit punt te verduidelijken en te waarborgen dat de planbeschrijving en de feitelijke uitwerking hiermee in overeenstemming zijn.

Reactie

Dit aspect is onderdeel van de nadere uitwerking van het bouwplan en wordt in de vergunningsfase geregeld. In paragraaf 5.18 van de motivering is de toegankelijkheid van de nieuwe ontwikkeling toegelicht. Hier staat het volgende:

“De nieuwe woningen worden zo ontworpen dat alle woningen zonder trapjes of opstapjes te bereiken zijn en daarmee rolstoeltoegankelijk zijn. Dit is een eis die oorspronkelijk in het Bouwbesluit stond vanaf 2022 en nu in het Besluit bouwwerken leefomgeving. De looproutes van en naar de halte alsmede de parkeergarage wordt eveneens toegankelijk gemaakt. De fietsparkeervoorzieningen worden eveneens toegankelijk gemaakt, waarbij gelet wordt op een plaatsing van de fietsenstalling op een logische plek en rekening gehouden wordt met de helling.

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten bij het Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en slechtzienden. Dit betekent een minimale trottoirbreedte van 1.20 meter, voldoende brede en drempelloze oversteekplaatsen. Er zullen bij kruisingen en oversteekplaatsen geen obstakels komen in de loop van voetgangers. Ook wordt zo min mogelijk obstakels in de openbare ruimte geplaatst. Straatmeubilair wordt geplaatst in overeenstemming met de Atlas Straatmeubilair. Tot slot wordt gewaarborgd dat ook de winkelruimten en de mandjessupermarkt toegankelijk zijn.”

Energie

In hoofdstuk 5.20 wordt gesteld dat de woningen worden aangesloten op het hoge temperatuur stadswarmtenet van Eneco. Dit is in strijd met de Transitievisie Warmte (TVW), waarin de gemeente expliciet heeft vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuurwarmtenet niet mag worden ingezet voor nieuwbouw. Daarnaast wordt niet gemotiveerd hoe deze keuze zich verhoudt tot het beleid van Eneco om geen nieuwe aansluitingen te realiseren. Het plan concludeert dat er geen belemmeringen bestaan voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Deze conclusie is onvoldoende gemotiveerd en daarmee is niet inzichtelijk gemaakt dat de ontwikkeling binnen de planperiode daadwerkelijk uitvoerbaar is.

Reactie

Op 12 december 2024 heeft de gemeenteraad voor deze ontwikkeling besloten af te wijken van de Transitievisie Warmte en gebruik te maken van de eeds bestaande aansluitingen op stadswarmte voor de woningen en winkels en zelfstandige warmte/koudeinstallaties voor de supermarkt en het gezondheidscentrum (all electric) toe te passen.

Vanaf 1 januari 2026 is het nieuwe maatschappelijk prioriteringskader van het ACM van kracht. Hierin staat dat aanvragen voor kleinverbruikers (zoals woningen) tot 1 juli 2026 doorgaan vanuit gereserveerde capaciteit. Na deze datum kan door de gemeente voor nieuwe aansluitingen prioriteit worden aangevraagd op basis van het ACM-prioriteringskader, voor zowel klein- als grootverbruik. Op basis van beschikbaarheid wordt capaciteit toegekend. Vanaf 1 januari 2027 wordt de eventueel resterende capaciteitsreservering vrijgegeven aan de wachtlijst. In een persbericht (feb 2026) heeft TenneT aangegeven te verwachten dat de maximale capaciteit van het net in Utrecht zonder ingrijpende maatregelen in de zomer van 2026 wordt bereikt. Dit komt neer op een dreigende aansluitstop. In april 2026 is besloten dat er vanaf 1 juli een aansluitpauze (of een pas op de plaats) geldt. Dit geldt voor de gemeente Utrecht en de omliggende gemeenten. Dit betekent dat alle nieuwe aanvragen (ook voor woningbouwprojecten) vanaf 1 juli, voor zowel nieuwe aansluitingen als verzwaring van aansluitingen op een wachtlijst komen te staan.

Alhoewel de problematiek rondom netcongestie ook ten tijde van vaststelling van het SPVE was voorzien, vergroten de recente ontwikkelingen de onzekerheid van de mogelijke aansluiting van de woningen na 1 juli 2026. Als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk in 2035, kunnen de woningen met zekerheid worden aangesloten. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn sowieso uitvoerbaar.

Economische uitvoerbaarheid

In hoofdstuk 6.1 wordt gesteld dat de financiële en economische uitvoerbaarheid van de omgevingsplanwijziging voldoende is geborgd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is echter niet openbaar, waardoor voor direct

omwonenden en andere belanghebbenden niet inzichtelijk is welke concrete verplichtingen daarin zijn vastgelegd en hoe deze worden gehandhaafd. In het bijzonder geldt dit voor de regeling van nadeelcompensatie. In het omgevingsplan wordt vermeld dat eventuele nadeelcompensatie aan derden voor rekening en risico van de initiatiefnemer komt en dat hiervoor een risicoanalyse is opgesteld. Voor direct omwonenden is echter onduidelijk wat de inhoud en reikwijdte van deze risicoanalyse is, op welke schadecategorieën deze ziet en hoe wordt gewaarborgd dat schade daadwerkelijk en volledig wordt vergoed.

Reactie

Eventuele nadeelcompensatie (voorheen Planschade) die voortvloeit uit de wijziging van deze wijziging van het Omgevingsplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Aanvragen van bewoners voor een tegemoetkoming in het kader van Nadeelcompensatie neemt de gemeente in behandeling conform de Omgevingswet (Hoofdstuk 15) en de Verordening Nadeelcompensatie Gemeente Utrecht. Voor informatie over de regeling voor nadeelcompensatie verwijzen wij indieners naar de [Verordening nadeelcompensatie gemeente Utrecht / Lokale wet- en regelgeving](#) en de bijbehorende toelichting. Het indienen van een verzoek tot nadeelcompensatie is mogelijk via de website van de gemeente Utrecht: [Nadeelcompensatie aanvragen / Gemeente Utrecht](#). Een aanvraag om vergoeding van schade kan worden ingediend nadat de omgevingsvergunning is verleend.

Na besluitvorming door de gemeente over een eventuele tegemoetkoming zal deze door de initiatiefnemer worden betaald. Om de hoogte van de mogelijk totaal te claimen nadeelcompensatie in te schatten moet de initiatiefnemer een nadeelcompensatierapportage laten maken. In de anterieure overeenkomst wordt op basis van deze rapportage een bankgarantie dan wel een waarborgsom van de initiatiefnemer geëist.

Participatie

In hoofdstuk 6.2.2 wordt gesteld dat een uitgebreid en zorgvuldig participatieproces is doorlopen en dat dit heeft geleid tot een gezamenlijk gedragen scenario. Deze voorstelling van zaken wordt echter onvoldoende onderbouwd en doet geen recht aan het feitelijke verloop van het proces. Onder de omgevingswet dient het bestuursorgaan inzichtelijk te maken op welke wijze belangen van betrokkenen zijn betrokken en afgewogen. Een dergelijke navolgbare belangenafweging ontbreekt in het omgevingsplan. Daarmee is onvoldoende gemotiveerd hoe de uitkomsten van het participatieproces hebben doorgewerkt in de gemaakte keuzes.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.5 Participatie en belangenafweging.

Handhaving AOK

Indiener geeft aan dat er aandacht ontbreekt voor de handhaving en afdwingbaarheid van de afspraken die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst, terwijl in het omgevingsplan op meerdere plaatsen wordt gesteld dat essentiële aspecten van het plan – zoals parkeren, mobiliteitsbeheer, het ontmoedigen van autogebruik door supermarktbezoekers, het gebruik van winkelwagens, parkeertarieven en nadeelcompensatie – juist via die overeenkomst zijn geborgd. Er is onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe de gemeente waarborgt dat de in de anterieure overeenkomst vastgelegde randvoorwaarden daadwerkelijk worden nageleefd. Daarmee is het omgevingsplan op dit punt onvoldoende zorgvuldig voorbereid en ontoereikend gemotiveerd. Daarmee ontbreekt voor derden iedere rechtszekerheid dat de in de planmotivering genoemde randvoorwaarden – die juist zijn bedoeld ter bescherming van hun belangen en ter beperking van negatieve effecten – ook blijvend worden nageleefd.

Reactie

Voor zover mogelijk en ruimtelijk relevant zijn de afspraken die vastgelegd zijn in de anterieure overeenkomst meegenomen in de regels en motivatie van het plan. De naleving van afspraken die

uitsluitend in de anterieure overeenkomst zijn vastgelegd is geregeld in die overeenkomst zelf en het afdwingen daarvan vindt plaats via de privaatrechtelijke regelgeving voor overeenkomsten.

Onvoldoende concreet, innerlijk tegenstrijdig of onvoldoende gemotiveerd

Het omgevingsplan is volgens indiener op meerdere essentiële onderdelen onvoldoende concreet, innerlijk tegenstrijdig of onvoldoende gemotiveerd. Dit betreft onder meer: de onderbouwing van de supermarktfunctie binnen het detailhandelsbeleid; de invulling en borging van openbaar groen en natuur, inclusief het principe 'groen, tenzij' en de doelstellingen uit de RSU; de uitwerking van laad- en losvoorzieningen en de verkeersveiligheid voor fietsers; en de toepassing van vastgesteld gezondheids- en klimaatadaptatiebeleid, waaronder het vereiste van een koele en groene verblijfsplek van minimaal 200 m² binnen 200 meter van woningen. Zolang deze beleidsuitgangspunten niet concreet en toetsbaar zijn uitgewerkt, kan niet worden vastgesteld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals vereist onder de Omgevingswet.

Reactie

Deze conclusie van indiener delen wij niet, met uitzondering van de onderbouwing van de supermarktfunctie binnen het detailhandelsbeleid. Dit aspect zal nader worden uitgewerkt en onderbouwd in de motivering bij de omgevingsplanwijziging. De overige aspecten zijn voldoende onderbouwd in het plan en worden zo nodig op onderdelen aangevuld. Deze aanvullingen zijn niet van invloed op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Samenvattend

Indiener verzoekt om primair af te zien van ongewijzigde vaststelling van het ontwerp-omgevingsplan. Subsidiair verzoekt indiener het omgevingsplan, met inachtneming van deze zienswijze, zodanig aan te passen dat sprake is van een zorgvuldig gemotiveerd en evenwichtig omgevingsplan.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze worden de regels en de motivering van het plan gewijzigd. In paragraaf 4.1 is de wijziging precies beschreven.

Zienswijze 9 [Referentie nr: 34047126]

Kennisgeving

Indiener benoemt als eerste in zijn zienswijze dat in de kennisgeving/publicatie van de terinzagelegging van het Plan, een verkeerd plan staat ('Herontwikkeling Reitdiepstraat Rivierenwijk').

Reactie

Dat is inderdaad een ongelukkige fout. Gelukkig is de zienswijze van indiener in goede orde ontvangen.

Schetsen van het project

Indiener benoemt verder dat op de inloopavond van 8 december 2025 enkel schetsen van het project aanwezig waren zonder schaal. Op deze manier kan geen goed beeld gegeven worden hoe de herontwikkeling eruit komt te zien.

Reactie

Tijdens de inloopavond is, naast de schetsen van de inrichting van de openbare ruimte (bedoeld om de werking en het gebruik toe te lichten) ook het Functioneel Ontwerp van de openbare ruimte gepresenteerd. Op dit ontwerp was inderdaad geen schaal aangegeven. Het ontwerp was wel op schaal

ingetekend zodat, naar mening van de gemeente, een goed beeld is gegeven van de verhoudingen in het ontwerp en het gebruik van de openbare ruimte.

Impact op de omgeving

Indiener maakt zich daarnaast zorgen over de impact van dit project op de directe woonomgeving. Er wordt gevreesd voor een ernstige verslechtering van de openbare ruimte. Zo zal de groene ruimte afnemen doordat zes bomen verdwijnen en komt een dakterras terug waarvan niet duidelijk is hoe groen deze wordt ingericht, en bovendien constateert indiener dat dit dakterras geen openbare ruimte zal zijn. Ook verdwijnt groen bij de Kardinaal de Jongweg voor winkelbevoorrading en komen binnen de groene zone van de Jan van Galenstraat afvalcontainers met laad- en losplekken. In de huidige situatie zijn er nu al minder bomen dan eerder, omdat deze weggehaald zijn en niet vervangen zijn. Tot slot is de stadstuin er al, deze speelplek bestaat en wordt alleen opnieuw ingericht. Indiener vraagt zich ook af of de voorgestelde inrichting geschikt is om te spelen.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.3

Groen in het gebied.

Verkeersonveiligheid

Indiener stelt vast dat de verkeersonveiligheid zal toenemen door de toename van bewoners en een winkel. Dit resulteert in meer verkeersbewegingen, terwijl de ruimte voor het verkeer kleiner wordt. Immers wordt de Jan van Galenstraat een fietsstraat en verdwijnt het separate fietspad. Daarnaast komen bij de Kardinaal de Jongweg, ook een doorfietsroute naar Amersfoort, afvalcontainers met parkeerstrook voor aan- en afvoer. De straat wordt belangrijker voor fietsers, terwijl die ook minder veilig wordt door het vervallen van het separate fietspad en de komst van vuilniswagens'.

Reactie

In de planvorming is zowel de verkeersgeneratie als de verkeersveiligheid zorgvuldig onderzocht. De initiatiefnemer heeft bij zijn aanvraag om het Omgevingsplan te wijziging o.a. een Mobiliteitsplan, opgesteld door Goudappel, aangeleverd met nieuwe berekeningen van de te verwachte verkeersgeneratie van het bouwplan (zie bijlage 12 bij de motivatie van het plan: rapport Goudappel 'Mobiliteitsplan Jan van Galenstraat'). De uitkomst hiervan is (door de gemeente) vergeleken met de eerdere onderzoeken en berekeningen van de verkeersgeneratie door RHDHV. De verkeersgeneratie van het bouwplan, berekend door Goudappel, ligt wat lager dan de verkeersgeneratie berekend door RHDHV. Dit komt omdat de berekening van RHDHV eerder in de planvorming is gedaan en er toen sprake was van een ander programma en ander ontwerp. De supermarkt had toen een grotere omvang en de logistieke ingang was toe voorzien aan de Huizingalaan. RHDHV concludeerde dat de verkeersgeneratie van dit grotere bouwplan niet leidt tot een verkeersonveilige situatie in de buurt. Met twee laad-/losplekken voor de dag winkels wordt het gebruik van de laad-/ los plek voor de supermarkt voorkomen. Ook wordt hiermee voorkomen dat bestelbusjes van leveranciers voor de winkels en bestelbusjes van de pakketbezorgers 'wild' gaan parkeren. De locaties van de laad- en losplekken voor de dag winkels zijn relatief dicht bij de winkels, wat het risico op foutparkeren en overlast van laden/lossen significant verminderd. De verkeersveiligheid van de fietsers komt niet in het geding.

Kwaliteit openbare ruimte

Indiener benoemt dat de wijkentree momenteel een deels open karakter heeft door de groene doorkijk aan de linkerkant met de laagbouw. De beoogde woontoren sluit deze doorkijk af. Ook betekent dit dat men met twee woontorens de wijk binnenkomt met zicht op afvalcontainers, waarbij indiener opmerkt

dat dit er nu zes zijn, maar dit zeker gelet op het aantal woningen toe zal nemen naar acht tot tien afvalcontainers. Dit brengt geen kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte met zich mee.

Reactie

Van alle, samen met de werkgroep van buurtbewoners onderzochte locaties in het plangebied en erbuiten, blijkt er één geschikt om de benodigde twee glascontainers, twee papiercontainers en twee restafval containers (pers) op de juiste wijze in te passen. Het aantal containers is samen met de afdeling afvalinzameling bepaald. Voor de inpassing van zes containers gebruiken we de oplossing en principes aan de Reigerstraat als inspiratie. Vanwege de beperkte ruimte om alle benodigde functies in te passen is ervoor gekozen de opstelplek voor de vuilnisauto te combineren met een van de laad- en losplekken voor de dag winkels.

Nut-/noodzaak supermarkt

Volgens indiener is er ook geen noodzaak voor de mandjessupermarkt, omdat er in de buurt al vier supermarkten zijn en vroeger al geprobeerd is om een dag supermarkt hier te vestigen. Indiener stelt daarom voor om in de plaats van de mandjessupermarkt meer woningen te plaatsen, zodat een woningbouwlaag minder gebouwd kan worden.

Reactie

Zie antwoord bij hoofdstuk 2 (Bespreking van veel genoemde onderwerpen), paragraaf 2.1 (Mandjes) Supermarkt; noodzaak/behoeft onderbouwing.

Kwaliteit van de buitenruimte voldoet niet aan het SpvE

Indiener geeft eveneens aan dat de kwaliteit van de buitenruimte niet voldoet aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Er komen meer bewoners in een kleinere buitenruimte waarin laad- en losplekken, fietsparkeervoorzieningen en afvalcontainers staan. Waar het groen en de fietsparkeerplekken worden gerealiseerd is niet duidelijk. Hoe de groenstrook bij de afvalcontainers als sociale ontmoetingsplek wordt gezien, is indiener niet duidelijk.

Reactie

Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte dat samen met de buurt is uitgewerkt voldoet aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Op onderstaande tekening is aangegeven waar het groen komt (groene delen). De fietsparkeerplekken bevinden zich rond het gebouw. De meeste plekken bevinden zicht aan de Jan van Galenstraat omdat daar de ingangen van de winkels zijn.



Betrouwbaarheid eigenaar/ ontwikkelaar Kerkebosch

Tot slot uit indiener zorgen over de betrouwbaarheid van de eigenaar/ ontwikkelaar. De eigenaar zou de woningen niet goed onderhouden heeft en deze daardoor laten verpauperen en er worden arbeidsmigranten in leegstaande woningen gehuisvest. Ook wordt er op straat gedeald. Er is vanuit indiener geen vertrouwen dat de eigenaar zal zorgen voor een kwalitatieve verbetering van de wijk. Op de informatieavond vond indiener dat de architecten niet serieus waren en dat bewoners niet duidelijk werden geïnformeerd over hoe het projectplan eruit komt te zien, met op de schetsen veel groen en bomen, maar nergens auto's of fietsen.

Reactie

Wij nemen kennis van uw mening over de architect en uw zorgen over de betrouwbaarheid van de eigenaar/ ontwikkelaar maar zijn van mening dat, met het plan dat hij wil ontwikkelen, de buurt kwalitatief wordt verbeterd. Uw opmerking over het slechter worden van de leefkwaliteit omdat er gedeald zou worden hebben wij doorgegeven aan de wijkbeheerder.

Conclusie

De gemeente neemt kennis van deze zienswijze.

Zienswijze 10 [Referentienummer 34043655]

Verkeerssituatie Jan van Galenstraat

Indiener benoemt volledig achter de opmerkingen staan van de werkgroep nieuwbouw Jan van Galenstraat. Wel heeft hij nog drie aanvullende opmerkingen. Ten eerste dat de verkeerssituatie op de Jan van Galenstraat, en het kruispunt op de Kardinaal de Jongweg, op veel momenten druk en onoverzichtelijk is en dat met laad- en losverkeer dit zal verergeren. Veel fietsers fietsen momenteel al tegen het verkeer in aan de zijde van Nieuw Bleyenburg, en er is sluipverkeer van de Kardinaal de Jongweg dat probeert het Kardinaal Alfrink-plein te ontwijken. Dit zou deels kunnen worden opgelost door een deel van de Huizingalaan éénrichtingsverkeer te maken. Ook is er spoorwegtracé dat een stuk verder de Huizingalaan en de Kardinaal de Jongweg kruist éénbaans geworden. Als dit

bijvoorbeeld tot een fietspad wordt ontwikkeld, wordt een deel van het fietsverkeer overgenomen en is de situatie meer overzichtelijk.

Reactie

De Jan van Galenstraat wordt heringericht en wordt onderdeel van de doorfietsroute Utrecht–Amersfoort. Bij de participatie voor het ontwerp van de herinrichting zijn de aangegeven aandachtspunten eerder al aangegeven. Het ontwerp is nu zodanig dat tegen de richting in fietsen wordt voorkomen. Er zijn geen plannen om een deel van de Huizingalaan eenrichtingsverkeer te maken.

Dichte muur

Ten tweede geeft indiener aan dat bij de nieuwbouw aan de Huizingalaan een dichte muur en een rommelige ingang aanwezig is. Indiener vraagt of dit gebouw meer levendig gemaakt kan worden door bijvoorbeeld toepassing van een glaspartij.

Reactie

De Commissie Omgevingskwaliteit (voorheen Welstand) is zeer te spreken over de gevels van het gebouw en heeft geoordeeld dat de muur niet als ‘dicht’ is aan te merken, mede vanwege de in-/uitgang die in de gevel komt. Er is geen aanleiding om anders te oordelen.

Waterkelder

Ten derde meldt indiener dat de grondwaterstand ten hoogste twee meter onder het wegoppervlak is. Indiener merkt op dat verwacht op het huidig gepland bouwoppervlak een waterkelder nodig zou zijn om extreme buien op te vangen, maar dat dit ook de kans geeft om het groen op het gebouw via deze kelder te kunnen bewateren. Indiener impliceert hiermee of de gemeente dit kan meenemen.

Reactie

In de stadstuin die onderdeel wordt van de openbare ruimte is een waterberging voorzien om het water van (extreme) regenbuien te bufferen.

Conclusie

De gemeente neemt kennis van deze zienswijze.

Zienswijze 11 [Referentie nr. 34011317]

Indiener ziet graag een harde inspanning ten aanzien van vergroening van de daken, met het direct aanleggen van een groen dak en dat de VvE minimaal betrokken wordt bij het onderhoud hiervan.

Reactie

Het ontwerp heeft een (groene) daktuin op de 1e verdieping en diverse daken zijn voorzien van retentie voorzieningen. Op drie bouwdelen worden ook Mos–Sedum daken gerealiseerd. Dit zorgt, naast uitvoering van de duurzaamheidsambitie, tevens voor een groen uitzicht vanuit de twee bouwdelen die uit kunnen kijken op de betreffende groene daken (kwaliteit van woningen). Op deze wijze is eigenlijk een 5e groene gevel voor de woningen gerealiseerd.

Conclusie

De gemeente neemt kennis van deze zienswijze.

4 Wijzigingen in het ontwerp

4.1 Wijzigingen door zienswijzen

4.1.1 Borgen mandjessupermarkt en winkelwagens

4.1.1.1 Toelichting van de wijziging

De borging van een mandjessupermarkt is in eerste instantie vastgelegd in de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. Mede gelet op de, door indiener aangehaalde, Parkhavenuitspraak is er aanleiding om de juridische borging duidelijker in de regels van het omgevingsplan op te nemen.

In de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is vastgelegd dat het Bouwplan niet zal voorzien in een mogelijkheid/faciliteiten om een winkelkarretje mee te nemen naar de supermarkt en vice versa (winkelwagentjes zullen de supermarkt niet verlaten).

4.1.1.2 Wijziging

Aanvulling regels naar aanleiding van beantwoording zienswijzen:

Artikel 4.2 onder 4 :

- 1) Het is verboden zonder omgevingsvergunning een supermarkt te starten en in stand te houden.
- 2) Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning alleen als maatregelen zijn genomen om te belemmeren dat winkelwagentjes van en naar de openbare ruimte en/of de parkeergarage worden meegenomen.

4.1.2 Noodzaak en behoefte supermarkt

4.1.2.1 Toelichting van de wijziging

Naar aanleiding van meerdere zienswijzen wordt de motivering aangevuld met een uitleg en onderbouwing van nut en noodzaak van een supermarkt op deze locatie. De behoefte aan een supermarkt is met het onderzoek van Adviesbureau BSP 'Scenarioanalyse invulling retail Huizingalaan Utrecht' d.d. 13 oktober 2021 en het nadere marktonderzoek Jan van Galenstraat behoefte- en effectentoets supermarkt en aanvullende retail' van 24 april 2026, afdoende onderbouwd. We voegen deze onderzoeken toe als bijlagen bij de motivering van het TAM Omgevingsplan en vullen de motivering op dat aspect aan.

4.1.2.2 Wijziging

De motivering wordt als volgt gewijzigd:

Toe te voegen in paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking, onder het kopje 'Winkels en supermarkt':

De mandjessupermarkt en de winkels met dagelijks productaanbod dragen aantoonbaar bij aan de fijnmazige voorzieningenstructuur van de tien minutenstad en passen binnen de retailhoofdstructuur. De Jan van Galenstraat is opgenomen in deze structuur waarbij uitbreiding met een supermarkt en winkels met dagelijks productaanbod mogelijk is. De ontwikkeling is passend, omdat het gaat om het versterken van een bestaand winkelcluster. Er is kwantitatief voldoende marktruimte binnen het gehele verzorgingsgebied en er zijn voldoende kwalitatieve argumenten die de wenselijkheid van de ontwikkeling aantonen, zoals behoud van economische vitaliteit en verblijfskwaliteit en het voorkomen van leegstand. De toevoeging van 850 m² wvo aan supermarktmeters is voor het bestaande aanbod nauwelijks merkbaar. Dit komt doordat de nieuwe supermarkt een andere functie (een mandjesfunctie) heeft dan het omliggende supermarktaanbod in Noordoost en ook ontlastend kan werken voor de supermarkt in winkelcentrum de Gaard. De zeer beperkte omzetteffekten die optreden na realisatie van de supermarkt zullen zich bovendien over een groter gebied verspreiden. Het aantal meters

gereserveerd voor de overige retail units neemt af ten opzichte van de huidige gevestigde meters. Door deze afname zal op vergelijkbaar commercieel aanbod geen verdringingseffect merkbaar zijn. Zie ook bijlage 17 onderzoek van Adviesbureau BSP 'Scenarioanalyse invulling Retail Huizingalaan Utrecht' d.d. 13 oktober 2021 en bijlage 18 het nader onderzoek "Utrecht, Jan van Galenstraat behoefte en effectentoets supermarkt en aanvullende retail", SWECO 24 april 2026.

Deze ontwikkeling brengt geen negatieve effecten met zich mee als het gaat om leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

4.1.3 Uitbreiding detailhandel in strijd met de omgevingsverordening van de provincie

4.1.3.1 Toelichting van de Wijziging

Naar aanleiding van meerdere zienswijzen wordt de uitbreiding van detailhandel nader onderbouwd ('in de geest van de provinciale Omgevingsverordening') op basis van de uitzonderingen uit artikel 9.20 onder 1 sub e. en sub g. Omgevingsverordening. In dat kader vullen wij de toelichting in paragraaf 2.2.1 (Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht) aan.

4.1.3.2 Wijziging

De motivering wordt als volgt gewijzigd:

Toe te voegen aan paragraaf 2.2.1 (Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht):

:

- Artikel 9.20 (Detailhandel) van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bevat regels waarin is vastgelegd dat nieuwe of uitbreidende detailhandel buiten de aangewezen winkelstructuur in beginsel niet is toegestaan wanneer dit leidt tot aantasting van de detailhandelsstructuur.

Hierop gelden enkele uitzonderingen. Voor de ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat is artikel 9.20 lid 2 sub e. en g. relevant. Het betreft hier wijk- en buurtverzorgende (dagelijkse) detailhandel binnen bestaand stedelijk gebied, passend bij het lokale schaalniveau en detailhandel die onderdeel uitmaakt van een integrale herontwikkeling of functiemenging zonder bovenwijkse of ontwrichtende werking. De Jan van Galenstraat functioneert als buurt- / wijkwinkelgebied. Het provinciale beleid is hier ondersteunend aan behoud en een gematigde uitbreiding van dagelijkse, wijkverzorgende detailhandel. Deze ontwikkeling is dus mogelijk onder instructieregel 9.20 onder e. en aanvullend g., omdat de uitbreiding van detailhandel noodzakelijk is voor het maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied Jan van Galenstraat en zorgt voor gevarieerd en bereikbaar aanbod van dagelijkse en ondersteunende voorzieningen voor inwoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling blijft het gebied economisch vitaal en behoudt een kwalitatief hoog verblijfsklimaat, en wordt leegstand voorkomen. Daarnaast is de uitbreiding van detailhandel onderdeel van een bredere herontwikkeling in de wijk. De ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat is daarmee passend in het provinciale beleid uit de Omgevingsverordening.

4.1.4 Gezondheidscentrum

4.1.4.1 Toelichting van de Wijziging

Per abuis is nog het vervallen gezondheidscentrum in de tekst van de motivering vermeld

4.1.4.2 Wijziging

De motivering wordt als volgt gewijzigd: schrappen in paragraaf 4.1.1 (programma):

- Gezondheidscentrum

4.1.5 Snelfietsroutes

4.1.5.1 Toelichting van de Wijziging

Naar aanleiding van zienswijze 8 wordt de tekst van de motivering aangevuld met snelfietsroutes.

4.1.5.2 Wijziging

De motivering wordt als volgt gewijzigd:

Aanvulling motivering in paragraaf 4.2.3 (openbare ruimte en groen):

De Jan van Galenstraat in Utrecht maakt deel uit van de doorfietsroute (snelfietsroute) F28 tussen Utrecht en Amersfoort. Deze route is ontworpen om het woon-werkverkeer per fiets comfortabeler, veiliger en sneller te maken. De werkzaamheden aan deze route, waaronder de Jan van Galenstraat, vallen onder de doorontwikkeling van de snelfietsroutes in de provincie Utrecht.

4.1.6 Bestaand groen

4.1.6.1 Toelichting van de Wijziging

Naar aanleiding van zienswijze 8 wordt de tekst van de motivering aangevuld met bestaand groen.

4.1.6.2 Wijziging

De motivering wordt als volgt gewijzigd:

Aanvulling motivering in paragraaf 4.2.3 (openbare ruimte en groen):

Op dit moment is er weinig openbaar groen in het plangebied. Met deze ontwikkeling wordt er meer groen toegevoegd aan het bestaande groen in het plangebied. Het bestaande groen bevindt zich met name langs de Kardinaal de Jongweg (1864m²) en op de parkeerplaats aan de Huizingalaan (510m²).

4.1.7 Actualisering bestaande functies

4.1.7.1 Toelichting van de Wijziging

Naar aanleiding van zienswijze 8 wordt de tekst van de motivering aangevuld met actualisering van bestaande functies in de economische plint.

4.1.7.2 Wijziging

De motivering wordt als volgt gewijzigd:

Paragraaf 3.2 Beschrijving van bestaande functies in het plangebied

Hier zijn onder andere een ~~kruideniers~~-fietsenwinkel, een pizzeria en een ~~bloemist~~ witgoedhandel gevestigd.

4.1.8 Wens mandjes supermarkt

4.1.8.1 Toelichting van de Wijziging

Naar aanleiding van zienswijze 6 en 8 wordt de tekst van de motivering over de behoefte om deze supermarkt te realiseren voor wijkbewoners aangepast.

4.1.8.2 Wijziging

De motivering wordt als volgt gewijzigd:

Paragraaf 2.3.2.3.2 Werken

De wens voor een supermarkt (in de vorm van een mandjessupermarkt) is expliciet voortgekomen naar aanleiding van wensen uit de buurt. Op basis van de participatie heeft een groep omwonenden uit de buurt aangedrongen op een zo klein mogelijke supermarkt. Mede op basis daarvan heeft de raad zich uitgesproken voor een mandjessupermarkt op 16 mei 2023.

4.1.9 Diervriendelijk bouwen

4.1.9.1 Toelichting van de Wijziging

Naar aanleiding van zienswijze 2. In paragraaf 5.11 is de tekst over diervriendelijk bouwen weggefallen en zal alsnog worden aangevuld.

4.1.9.2 Wijziging

De motivering wordt als volgt gewijzigd (paragraaf 5.11 Natuurbescherming, kopje diervriendelijk bouwen):

Uitgangspunt is diervriendelijke bouw door het integreren van nestkasten of andere verblijfplaatsen van gebouw gebonden soorten in de stad. Daarbij is uitgangspunt het realiseren van één verblijfplaats per gebouwde woning.

4.2 Ambtshalve wijzigingen

4.2.1 Wijziging paragraaf 2.3.2.2.9 Energie in nieuwbouw

4.2.1.1 Toelichting wijziging

Naar aanleiding van recente ontwikkelingen rondom netcongestie in de regio Utrecht wordt de tekst over netcongestie bijgesteld.

4.2.1.2 Wijziging

De motivering wordt als volgt gewijzigd: De tekst in paragraaf 2.3.2.9 over netcongestie wordt als volgt geüpdatet.

Netcongestie in Utrecht

Op 12 oktober 2021 kondigde TenneT netcongestie af voor het terug leveren (het invoeden van) duurzaam opgewekte elektriciteit op het netwerk in de provincies Utrecht, Flevoland en Gelderland. Op 17 november 2022 kwam TenneT naar buiten met een nieuwe vooraankondiging van congestie voor dit gebied; het elektriciteitsnet heeft zijn maximale capaciteit bereikt ook voor het afnemen van elektriciteit. Dit betekent dat het stroomnetwerk hier op piekmomenten vol is in twee richtingen. Naast de knelpunten op het hoogspanningsnet zijn er ook knelpunten op het net van Stedin. Dit betekent concreet dat nieuwe grootverbruikers met een aansluitcapaciteit vanaf 3x80 Ampère niet in hun elektriciteitsbehoefte kunnen worden voorzien totdat het elektriciteitsnet is uitgebreid. Bovendien geven de netbeheerders aan dat in de provincie Utrecht de groei van kleinverbruik vanaf 2026 de daarvoor gereserveerde netcapaciteit kan overschrijden, wat noopt tot (extra) maatregelen. Voor het eerst kunnen daardoor ook kleinverbruikers, zoals huishoudens en het MKB, door netcongestie worden geraakt. In april 2026 is besloten dat er vanaf 1 juli een aansluitpauze (of een pas op de plaats) geldt. Dit geldt voor de gemeente Utrecht en de omliggende gemeenten. Dit betekent dat alle nieuwe aanvragen (ook voor woningbouwprojecten) vanaf 1 juli, voor zowel nieuwe aansluitingen als verzwaring van aansluitingen op een wachtlijst komen te staan.

4.3 Ondergeschikte verbeteringen

Nvt

5 Toelichting

5.1 Wat is een vaststellingrapport?

Het vaststellingrapport hoort bij een raadsbesluit over de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan. Het is een onderdeel van dat raadsbesluit.

In het vaststellingrapport staan:

- een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop en
- een verantwoording van wat er bij de vaststelling verandert aan de ontwerpwijziging die ter inzage heeft gelegen.

Verantwoording van de wijzigingen betekent dat in het rapport wordt uitgelegd welke veranderingen er zijn en waarom die nodig zijn. De toelichting op de wijziging wordt ook verwerkt in de artikelsgewijze toelichting en in de motivering.

De wijzigingen die in paragraaf 4.3 'Ondergeschikte verbeteringen' staan, worden niet uitgelegd. Dat zijn verbeteren van spelfouten, verbetering van de formulering of een aanpassing van de artikelsgewijze toelichting of van de motivering.

5.2 De vaststellingsprocedure

Voordat de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vaststelt, krijgt iedereen de gelegenheid geven om zijn mening over het ontwerp van die wijziging te geven. De gemeente doet dat door bekend te maken dat een ontwerp bekeken kan worden. De wet noemt dat 'ter inzage leggen'. In de bekendmaking staat ook wanneer, binnen welke termijn, zienswijzen ingediend kunnen worden. Een zienswijze is een brief of een digitaal formulier waarin iemand opschrijft wat hij of zij van de ontwerpwijziging vindt.

De termijn voor het indienen van zienswijzen duurt altijd 6 weken. Als iemand buiten de termijn een zienswijze indient, bestaat de kans dat de gemeente er niet meer op kan reageren. De gemeenteraad leest de zienswijze die te laat is ingediend natuurlijk wel.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging bereidt de gemeente de vaststelling voor. Het opstellen van het vaststellingsrapport hoort daarbij. Het college van burgemeester en wethouders doet een voorstel aan de gemeenteraad om de wijziging vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om de indieners van zienswijzen de gelegenheid te geven om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van de wijziging van het omgevingsplan betrokken zijn.

Na bespreking van het voorstel in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, stelt de gemeenteraad de wijziging vast of verwierpt het voorstel van het college.

5.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bekijken of het ontwerp aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, krijgt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, de gelegenheid om daar alsnog voor te zorgen.

¹ Artikel 16.29 en 16.30 van de Omgevingswet, artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht.

5.4 Privacy

In dit rapport worden alleen de geanonimiseerde samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt². Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

² Artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 van de Wet open overheid.

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan

Ontwerp, mei 2026



TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Werking van dit plan	4
Hoofdstuk 2	Functies	5
Artikel 2	Groen	5
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	5
Artikel 4	Wonen	5

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Werking van dit plan

1.1 Werkingsgebied

De regels in dit plan zijn van toepassing op de locaties, waarvoor de geometrisch bepaalde planobjecten zijn opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPTAMGALEHUIZIGINN-VA01.

1.2 Afstemming met het omgevingsplan

1. Dit plan maakt deel uit van het omgevingsplan.
2. De regels in hoofdstuk 2 van dit plan zijn functieregels in de zin van het omgevingsplan.
3. De begrippen in hoofdstuk 1 en de bouw- en gebruiksregels in hoofdstuk 2 zijn aanvullend van toepassing op de begrippen uit hoofdstuk 1, de bouwregels uit hoofdstuk 4 en de gebruiksregels uit hoofdstuk 6 van het omgevingsplan.
4. Als een begrip uit dit plan afwijkt van het hetzelfde begrip uit het omgevingsplan, dan gaat het begrip uit dit plan voor.

1.3 Afstemming met tijdelijke deel van het omgevingsplan

De regels in dit plan en de verbeelding bij die regels treden in de plaats van de regels en de verbeelding in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde werkingsgebied.

1.4 Begrippen

1. Voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan gelden de volgende begripsbepalingen:
 - a. plan
Het TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan dat bestaat uit het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMGALEHUIZIGINN-VA01.
 - b. besluitgebied van dit TAM-omgevingsplan
Het besluitgebied waarvan de geometrisch bepaalde begrenzing is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMGALEHUIZIGINN-VA01.
 - c. omgevingsplan
Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht.
 - d. Doelgroep sociale huurwoningen
Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning.
 - e. Doelgroep middenhuurwoningen
Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor huisvestingsvergunning voor een middenhuurwoning.
 - f. Middenhuurwoning
Een middenhuurwoning zoals gedefinieerd in artikel 5.161c lid 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
 - g. Sociale huurwoning
Een sociale huurwoning zoals gedefinieerd in artikel 5.161c lid 1 onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 2 Groen

2.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen dat bijdraagt aan:

1. de vergroting van de leefbaarheid en van een gezond leefklimaat;
2. het behoud en de verbetering van de biodiversiteit, zoals het bieden van voedsel en rust- en nest- en verblijfsplaatsen aan dieren.

2.2 Activiteiten die bij de functie passen

Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie:

1. Het realiseren, gebruiken en in stand houden van groen;
2. Het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals:
 - a. voet- en fietspaden;
 - b. zitplaatsen;
 - c. sport- en speeltoestellen;
 - d. hondenspeelweiden;
 - e. kunstwerken zoals bruggen, duikers en faunapassages;
 - f. kunstobjecten;
 - g. fietsenstallingen die niet hoger zijn dan 1 meter;
 - h. waterberging.

2.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het bouwen van gebouwen;
2. het realiseren, gebruiken of in stand houden van parkeerplaatsen;
3. het aanleggen van ontsluitingswegen voor een aangrenzende functie;
4. activiteiten die bomen aantasten;
5. activiteiten die de biodiversiteit aantasten, met uitzondering van gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte en voor bestemmingsverkeer.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie:
 - a. het gebruiken van wegen, voet- en fietspaden;
2. het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals:
 - a. geluidwerende voorzieningen;
 - b. halteplaatsen;
 - c. sport- en speeltoestellen;
 - d. kunstwerken;
 - e. kunstobjecten;
 - f. parkeerplaatsen en fietsenstallingen;
 - g. waterberging en groen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie:

1. het gebruik van de woning dat staat in paragraaf 6.2.1 (De activiteit wonen) van het omgevingsplan;
2. maximaal 102 woningen, waarvan minimaal 40 % sociale huurwoningen en 33% middenhuurwoningen.
3. op een locatie met de functie-aanduiding 'detailhandel' is het gebruiken van ruimtes voor winkels, niet zijnde een supermarkt, uitsluitend op de begane grond toegestaan met een maximum van 465 m² bruto vloeroppervlak.
4. uitsluitend op een locatie met de functie-aanduiding 'supermarkt' is het gebruik van een supermarkt uitsluitend op de begane grond toegestaan met een maximum van 1250 m² bruto vloeroppervlak.
5. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een supermarkt te starten en in stand te houden.
6. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning alleen als maatregelen zijn genomen om te belemmeren dat winkelwagentjes van en naar de openbare ruimte en/of de parkeergarage worden meegenomen.
7. op een locatie met de functie-aanduiding 'parkeergarage' is een verdiepte parkeergarage toegestaan.
8. het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals
 - a. tuinen en erven;
 - b. fietsenstallingen;
 - c. toegangspaden en ontsluitingswegen;
 - d. waterberging en groen.

4.3 Beoordingsregels voor hoofdgebouwen

In aanvulling op afdeling 4.2.2 van het omgevingsplan geldt dat:

1. Hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' het (deel van het) hoofdgebouw niet hoger is dan de op een locatie aangegeven bouwhoogte.

4.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het is verboden om een woningbouwprogramma te realiseren met een lager percentage sociale huurwoningen of middenhuurwoningen dan genoemd in artikel 4.2 onder 2.
2. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, opnieuw te verhuren aan of opnieuw te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep sociale huurwoningen valt.
3. Het is verboden een middenhuurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, opnieuw te verhuren aan of opnieuw te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep middenhuurwoningen valt.

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan

Ontwerp, mei 2026



TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doelstelling	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Geldend planologisch regime	7
1.4	Juridische aspecten	8
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	17
2.3	Gemeentelijk beleid	22
2.4	Conclusie	47
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	49
3.1	Beschrijving van het plangebied	49
3.2	Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied	49
3.3	Conclusie	50
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	51
4.1	Projectbeschrijving	51
4.2	Verkeer en openbare ruimte	52
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Milieueffectrapportage	57
5.3	Bedrijven en milieuzonering	57
5.4	Geluidhinder	58
5.5	Trillingen	61
5.6	Geur	62
5.7	Omgevingsveiligheid	62
5.8	Ontploffbare Oorlogsresten	64
5.9	Luchtkwaliteit	65
5.10	Bodem	67
5.11	Natuurbescherming	69
5.12	Bomen	71
5.13	Water en klimaatadaptatie	74
5.14	Archeologie	77
5.15	Kabels en leidingen	78
5.16	Kwaliteit van de leefomgeving	79
5.17	Gezond stedelijk leven	79
5.18	Toegankelijkheid	80
5.19	Circulaire economie	81
5.20	Energie	82
5.21	Conclusie	85
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	87
6.1	Economische uitvoerbaarheid	87
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	87
6.3	Handhaving	88

Hoofdstuk 7	Juridische plantoelichting	91
7.1	Inleiding	91
7.2	Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)	91
7.3	Functies (hoofdstuk 2 van de regels)	92

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

De initiatiefnemer Kerckebosch Ezelsdijk B.V. Beleggingsmaatschappij B.V. (hierna: Kerckebosch) is eigenaar (vol eigendom) van twee gebouwen met 40 (sociale) huurwoningen en een winkelstrip met acht units aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en Van Ginnekenlaan. De panden dateren uit 1964.

Kerckebosch heeft twee scenario's onderzocht voor de herontwikkeling van de panden: een grondige renovatie en sloop- / nieuwbouw. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de kelders onder het pand aan de Jan Van Galenstraat door zettingen in slechte staat verkeren met onder andere lekkages als gevolg. Deze constatering en de overweging om de nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt te kunnen maken en te kunnen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen zijn redenen geweest voor de eigenaar om te kiezen voor sloop- / nieuwbouw. Hiermee wordt kans geboden om woningen toe te voegen en het winkel- en voorzieningenniveau te versterken en uit te breiden. Ook biedt de herontwikkeling een kans om de openbare ruimte te vergroenen en kwalitatief te verbeteren.

Doelstelling

De hoofddoelstelling van het TAM-omgevingsplan (verder: het plan) is de nieuwe ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de Huizingabuurt in de wijk Noordoost. Het plangebied is begrensd door de Jan van Galenstraat, de Huizingalaan, de Zeemanlaan en de Kardinaal de Jongweg.



Afbeelding 1: ontwikkeling Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan

1.3 Geldend planologisch regime

Dit plan vervangt voor de locatie van het plangebied de onderstaande juridisch-planologische regeling. Het genoemde bestemmingsplan maakt van rechtswege deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht. Daarbij geldt het definitieve deel van Omgevingsplan gemeente Utrecht zoals te vinden op regels op de kaart.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
-----------------	-----------------------	----------------

Chw bestemmingsplan Wittevrouwen	18 januari 2024	Ja
----------------------------------	-----------------	----

In het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen is de huidige situatie gedetailleerd vastgelegd, waarbij aan de bebouwing aan de Van Ginnikenlaan een woonfunctie en aan de Jan van Galenstraat een wijkcentrumfunctie is toegekend. Het initiatief is niet passend binnen het bestemmingsplan, omdat de positie, volumes en oppervlakten van de gebouwen wijzigen. De herontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een omgevingsplanwijziging.

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Het TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan

Elke gemeente moet op grond van de Omgevingswet alle regels over de leefomgeving in het omgevingsplan van de gemeente opnemen. Op het moment dat dit plan is opgesteld, is het technisch nog niet mogelijk om tegelijkertijd een aantal wijzigingen van het omgevingsplan aan te brengen. Dat betekent dat de gemeente ontwikkelplannen één voor één in procedure zou moeten brengen, met veel vertraging als gevolg. Daarom heeft het Rijk gezorgd voor een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM), die de gemeente toestaat om het omgevingsplan te wijzigen met een "TAM-IMRO-omgevingsplan". Dat is een plan in de vorm van een bestemmingsplan dat met de standaardcoderingen IMRO wordt opgesteld. Het TAM-omgevingsplan geldt juridisch als wijziging van het omgevingsplan van de gemeente. De gemeente moet te zijner tijd het TAM-omgevingsplan invoegen in het "echte" omgevingsplan.

1.4.2 Omgevingsvergunningen en het omgevingsplan

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit als het omgevingsplan voor die activiteit een omgevingsvergunning verplicht stelt of als die activiteit in strijd is met de regels van het omgevingsplan.

In artikel 4.5 van het omgevingsplan staat bijvoorbeeld voor het bouwen een omgevingsvergunning vereist is. Een aanvraag van de omgevingsvergunning wordt getoetst aan de regels, beoordelingsregels genoemd, van het omgevingsplan. Voor het bouwen staan die beoordelingsregels in hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. De beoordelingsregel in artikel 4.7 van het omgevingsplan komt erop neer dat het bouwen moet passen binnen het doel van de functie, dus in het geval van dit plan de regels die in hoofdstuk 2 zijn opgenomen.

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als de aanvraag voldoet aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan, dus ook aan de regels van hoofdstuk 2 van dit plan.

Als de aanvraag in strijd is met het omgevingsplan of op grond van de beoordelingsregels van het omgevingsplan moet worden afgewezen, kan de omgevingsvergunning misschien toch verleend worden op grond van de regels van het Rijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Die omgevingsvergunning wordt in de wet 'omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit', afgekort: bopa, genoemd. Om aan die regels te voldoen moet vaak uitgebreid onderzoek worden gedaan en moeten veel aspecten beoordeeld worden. De gemeente moet voor de toets van zo'n aanvraag dus regels van het Rijk en van de provincie toepassen en ook beoordelen of aanvraag past bij het gemeentelijke beleid.

Bij het opstellen van de regels en de aanwijzing van locaties en functies in dit plan is rekening gehouden met de beoordelingsregels in het omgevingsplan. De regels in dit plan vervangen de regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en vullen de regels van het definitieve omgevingsplan aan.

1.4.3 Vergunningvrij bouwen

In sommige gevallen is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van bijgebouwen (schuurtjes) of aanbouwen achter of naast een huis die voldoen aan de eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving en aan de regels van hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 van het omgevingsplan staat dan in de beoordelingsregels dat in afwijking van artikel 4.5 geen omgevingsvergunning nodig is.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies worden hier beschreven. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, worden de mogelijkheden die het plan biedt aan de toekomstige ontwikkelingen beschreven. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan. In hoofdstuk 7 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is in september 2020 vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening als structuurvisie en geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet als de Nationale Omgevingsvisie. De NOVI is de eerste integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet en is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda.

De Visie

De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een groot aantal opgaven, op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt daarbij een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip. De NOVI staat voor een nieuwe aanpak waarbij overheden en maatschappelijke organisaties met regie vanuit het Rijk integrale afwegingen maken.

Toelichting

In de toelichting worden 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven en de daarbij horende opgaven waarvoor het Rijk zich gesteld ziet. Steeds wordt per belang het huidige beleid gekoppeld en wordt de opgave gesteld die met het belang samenhangt.

Uitvoeringsagenda

In de uitvoeringsagenda staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Het Rijksbeleid is vertaald in de Omgevingswet en in de vier Algemene Maatregelen van Bestuur: het Omgevingsbesluit (Ob), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Daarnaast is regelgeving van het Rijk opgenomen in bruidsschatregels.

De gemeente Utrecht kan vooral aan de volgende nationale belangen een bijdrage leveren:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
4. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
5. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
6. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
7. beperken van klimaatverandering;
8. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
9. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
10. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
11. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
12. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
13. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

De NOVI benoemt vier prioriteiten

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;

2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken belangenafwegingen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting van het begrip fysieke leefomgeving uit de Omgevingswet en wordt de noodzaak van een integrale afweging benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is het spanningsveld tussen beschermen en ontwikkelen.

Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in, dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen gaan niet altijd en overall samen (en zijn soms onverenigbaar), maar ze kunnen elkaar ook versterken. Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal. De optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Plangebied

De ontwikkeling bestaat uit 102 woningen. De woningvoorraad wordt uitgebreid met woningen waar behoefte aan is. De bestaande 40 sociale huurwoningen worden vervangen door 40 sociale huurwoningen (waardoor het saldo gelijk blijft), en er worden hierbovenop 34 middenhuur appartementen en 28 vrije sector huurappartementen toegevoegd. Daarnaast wordt een mandjessupermarkt van 1270 m² bruto vloeroppervlakte, vijf dagwinkels en een horeca-mogelijkheid (in totaal 650 m² bruto vloeroppervlakte) gerealiseerd en wordt de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd en wordt deze vergroend. Ook wordt een veilige fysieke en gezonde leefomgeving bevorderd. In Hoofdstuk 5 wordt hier verder op ingegaan. Het planvoornemen is daarmee in lijn met het NOVI.

2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daarop gebaseerde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) komen te vervallen. De regels van het Barro en het Rarro zijn vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Barro/Rarro omvatte alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in ruimtelijke besluiten van lagere overheden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Romeinse Limes, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ook stonden in het Barro/Rarro de Rijksregels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland/de Natura 2000-gebieden, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond Rijkswaarswegen, de verstedelijking in het IJsselmeer en de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

In het Bkl staan verder regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn ook wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, behoefte enzovoorts geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden. De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de

- kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeven van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) regels over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Zie hiervoor de uitwerking onder paragraaf 2.1.3.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en Rijkswegen. In hele bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Plangebied

Het plangebied voldoet aan de verschillende instructieregels met betrekking tot de diverse milieu-aspecten die behandeld worden in Hoofdstuk 5. In paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingedaan op de Ladder.

Het plangebied is voorts gelegen binnen de gebiedsaanwijzing 'Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren', 'Gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren (RG)', 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en 'Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra'.

De herontwikkeling is gelegen op circa 10,3 kilometer van de Mass-Radarcomplex Soesterberg. De bouwhoogte (maximaal zes bouwlagen) is lager dan de maximale hoogte van bouwwerken die artikel 5.151 van het Besluit kwaliteit leefomgeving voorschrijft.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de locatie bekend als de vroegere verdedigingslinie Nieuwe Hollandse Waterlinie, die van Muiden naar Woudrichem loopt en eindigt bij Werkendam en die is gelegen op het grondgebied van de provincies Noord-Holland, Utrecht, Gelderland, Zuid-Holland en Noord-Brabant, waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd. Voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie geldt dat, gelet op de ligging van het plangebied deze linie, de provincie Utrecht regels heeft gesteld aan de ontwikkeling. Zie daarvoor 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht. De Nieuwe Hollandse Waterliniewordt behouden.

Er worden tot slot geen datacentra met deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

De regels in afdeling 5.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet van toepassing op dit plan.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden toegepast.

Stedelijk ontwikkeling

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Daarbij geldt er voor woningbouwprojecten dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m². Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² is er 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvoor moet worden beoordeeld of het plan een nieuw of groter beslag op de ruimte toelaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Om te kunnen beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van een groter beslag op de ruimte moet niet gekeken worden naar wat er daadwerkelijk gebouwd is, maar naar wat het omgevingsplan planologisch toestaat aan bebouwing. Ook verleende omgevingsvergunningen voor een

omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan, moeten daarin meegenomen worden.

Van belang is dus in hoeverre het plan in vergelijking met de vorige regeling:

- functies wijzigt;
- een groter beslag op de ruimte mogelijk maakt;
- een combinatie van een ontwikkeling met een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en een functiewijziging is natuurlijk ook mogelijk. Er moet worden bekeken of het hele plan een stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in artikel 5.129g Bkl.

Motivering evenwichtige toedeling van functies:

De behoefte aan de stedelijke ontwikkeling en regionale afstemming

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van overprogrammering en leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied hangt af van de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling. Om de behoefte te bepalen kan het bestaande aanbod van de functie die je wil ontwikkelen (bijvoorbeeld een bepaald soort woningen) worden afgetrokken van de vraag naar deze functie. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend als bestaand aanbod. Het gaat om de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte. De kwalitatieve behoefte is de behoefte aan het specifieke karakter van de stedelijke ontwikkeling.

Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen de basis zijn voor de onderbouwing. Deze documenten moeten dan voldoende concreet en onderbouwd zijn.

Definitie stedelijk gebied

De Ladder is beleidsneutraal vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omgezet naar de Omgevingswet. De extra Ladder afweging moet volgens artikel 5.129g Bkl plaatsvinden buiten het stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied. Dit stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied is toegevoegd aan deze bepaling omdat dit ook onderdeel was van de definitie van het bestaande stedelijk gebied uit het Bro.

Grens stedelijk gebied

De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie zijn lijnen uitgezet voor het begrip stedelijk gebied onder het Bro. Zo vormen gronden waarop een agrarische functie rust, en die overeenkomstig die functie worden gebruikt, geen onderdeel van stedelijk gebied. Onbebouwde grond met een niet-agrarische functie kan deel uitmaken van het stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het stedelijk samenstel van bebouwing.

Stedelijk gebied en doorschuiven Laddertoets

De gemeenteraad kan een ladderonderzoek voor een omgevingsplanwijziging uitstellen tot het moment van realisering van de ontwikkeling. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied heeft dit gevolgen voor de grens van het stedelijk gebied.

Een ontwikkeling buiten het stedelijk gebied wordt niet tot het stedelijk gebied gerekend als:

- bij de ontwikkeling geen rekening is gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien;
- en op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Dit regelt artikel 5.129g lid 3 Omgevingswet.

Deze regeling voorkomt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied waarvoor nog geen Ladder onderzoek is uitgevoerd, onderdeel wordt van het stedelijk gebied.

Onderzoek mogelijkheden om binnen stedelijk gebied in behoefte te voorzien

Is de stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing gepland, dan moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dit gebied in de behoefte te voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen dit gebied een rol. Argumenten dat binnen dit gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over kwalitatieve aspecten van de behoefte.

Bijvoorbeeld bedrijven die vanuit milieuoverwegingen niet binnen stedelijk gebied passen.

De locatie kan mogelijk ook volgens de omgevingsvisie voor een andere functie zijn beoogd. Bijvoorbeeld een maatschappelijke functie, een park of andere woonplannen die later zijn gepland. Ook kunnen bijvoorbeeld aanzienlijke investeringen voor een inbreiding een rol spelen.

Plangebied

Het project heeft onder meer betrekking op het slopen van de bestaande twee gebouwen (40 sociale huurwoningen en een winkelstrip met acht units) en de realisatie van 102 woningen, een supermarkt van 1270 m² bruto vloeroppervlakte en vijf dagwinkels met één horeca-mogelijkheid in de horecacategorie D1, D2 en D3 (in totaal 650 m² bruto vloeroppervlakte). De ontwikkeling is zodoende aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat de herontwikkeling voorziet in een behoefte.

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

Woningen

Het Rijk, de provincie Utrecht en 16 gemeenten hebben in de Woondeal Regio Utrecht vastgelegd samen te werken om de woningbouwproductie te versnellen, de betaalbaarheid te vergroten en excessen aan te pakken. Er ligt een grote opgave voor extra woningen tot 2030; die opgave wil de regio Utrecht bereiken met de Woondeal Utrecht.

Die opgave blijkt ook uit de Beleidsnota wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030. Op 1 januari 2023 telde de gemeente Utrecht bijna 368.000 inwoners. Utrecht verwacht dat het inwonersaantal volgens de bevolkingsprognose van de gemeente Utrecht (2024) in de periode tot 2040 zal groeien naar 470.000. Utrecht wil de groei faciliteren door het leidend principe van gezonde verstedelijking. Betaalbaar wonen voor een diversiteit aan huishoudens is daarbij één van de aandachtspunten. Ook het nieuwe coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht' sluit hierbij aan:

"Wij vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft met oog voor de bestaande inwoners en een verwelkomende houding richting nieuwe Utrechters. Het houdt in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. Ook hier hebben we extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen".

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 staat dat Utrecht zich ontwikkelt door binnenstedelijk te verdichten. De ruimte in de stad wordt optimaal benut voor deze groei en Utrecht kiest voor inbreiding. Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. De amovering van de bestaande, verouderde bebouwing en de hiervoor in de plaats komende nieuwbouw leidt tot een optimale benutting van de ruimte in bestaand stedelijk gebied. Herontwikkeling van de locatie Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Van Ginnekenlaan draagt bij aan de binnenstedelijke groeiopgave in Utrecht en tegelijkertijd ook aan de verbetering van de openbare ruimte. De openbare ruimte krijgt een groen karakter met deels een gemeenschappelijke functie voor de nieuwe bewoners in aansluiting op de bestaande structuren in directe omgeving. Dit stimuleert ontmoeting en interactie en draagt daarmee bij aan de levendigheid en de sociale binding van de bewoners. Er is veel vraag naar sociale huurwoningen: de wachttijd voor een sociale huurwoning in Utrecht is in 2023 meer dan 10 jaar.

Om deze groei op te vangen zijn tussen 2020 en 2040 circa 60.000 extra woningen nodig. De woningbouwopgave richt zich in het bijzonder op het toevoegen van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop). De sociale huurvoorraad in Utrecht is de afgelopen jaren onvoldoende meegegroeid met de groei van de stad, met name in Noordoost. Daarnaast is ook het middensegment gekrompen. Utrecht heeft de ambitie om de woningvoorraad in 2040 voor 60% uit betaalbare woningen (35% sociale huur + 25% middensegment) te laten bestaan. Hiermee dragen we bij aan een gemengde woningvoorraad en Utrecht als ongedeelde stad.

Het aandeel sociale huurwoningen in Noordoost is laag ten opzichte van andere wijken in Utrecht. 18% van de woningen in Noordoost is een sociale huurwoning, terwijl dit voor heel Utrecht ruim 33% is. Ongeveer 48% van de woningen in Noordoost is een dure koopwoning, terwijl dit segment in heel Utrecht 34% bedraagt. Op basis van de analyse uit de Beleidsnota Wonen, zouden in Noordoost vooral meer sociale huurwoningen en middenhuurwoningen / betaalbare koopwoningen moeten komen, wat de doorstroom in de wijk bevordert.

Er worden met de beoogde herontwikkeling 40 sociale huurwoningen, 34 middenhuur appartementen en 28 vrije sector huurappartementen gerealiseerd. In de bestaande situatie bevinden zich 40 sociale huurwoningen in het plangebied. Daarnaast wordt een supermarkt van 1270 m² bruto vloeroppervlakte en vijf dagwinkels met een horeca-mogelijkheid (in totaal 650 m² bruto vloeroppervlakte) gerealiseerd. Het plangebied van deze omgevingsplanwijziging is gelegen in

de subwijk Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt in Utrecht Noordoost.

Het aantal absolute aantal sociale huurwoningen blijft door de ontwikkeling per saldo gelijk. Wel worden met de ontwikkeling de flink verouderde sociale huurwoningen die in slechte staat verkeren vervangen door levensloopgeschikte sociale huurwoningen die voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen. De midden- en vrije sector huurappartementen zijn kwalitatief goed van aard, waarnaar eveneens vraag is.

Winkels en supermarkt

Er worden vijf dagwinkels gerealiseerd met een bruto vloeroppervlakte van 465 m². De winkels hebben een relatief kleinschalig karakter en behelzen een vervanging van de bestaande, verouderde winkelstrip aan de Jan van Galenstraat. Deze vervanging is in lijn met het ontwikkelingskader detailhandel 2012 (aangepast in april 2024) waarin aangegeven is dat voor de verschillende winkelstrips binnen de gemeente Utrecht bij de afweging om deze strips te behouden of te verwijderen, geldt dat deze elk vragen om een eigen op de locatiegerichte aanpak. In het geval van deze ontwikkeling is bevonden dat het passend is om de verouderde winkelstrip te vervangen voor een vernieuwde winkelstrip.

De supermarkt betreft een 'mandjessupermarkt'. Dit is een wat kleinere supermarkt waar veelal met mandjes geshopt zal worden. Deze supermarkt heeft een lagere verkeersaantrekkende werking dan een reguliere supermarkt. Rondom de beoogde supermarkt is op afstand van 500 meter één andere supermarkt, namelijk een Albert Heijn. Er zijn in de ruimere omgeving geen andere supermarkten. De mandjessupermarkt is een ander type supermarkt met een focus op het doen van andersoortige, kleinere boodschappen en biedt daarmee ruimte aan een andere doelgroep.

De mandjessupermarkt en de winkels met dagelijks productaanbod dragen aantoonbaar bij aan de fijnmazige voorzieningenstructuur van de tien minutenstad en passen binnen de retailhoofdstructuur. De Jan van Galenstraat is opgenomen in deze structuur waarbij uitbreiding met een supermarkt en winkels met dagelijks productaanbod mogelijk is. De ontwikkeling is passend, omdat het gaat om het versterken van een bestaand winkelcluster. Er is kwantitatief voldoende marktruimte binnen het gehele verzorgingsgebied en er zijn voldoende kwalitatieve argumenten die de wenselijkheid van de ontwikkeling aantonen, zoals behoud van economische vitaliteit en verblijfskwaliteit en het voorkomen van leegstand, . De toevoeging van 850 m² wvo aan supermarktmeters is voor het bestaande aanbod nauwelijks merkbaar. Dit komt doordat de nieuwe supermarkt een andere functie (een mandjesfunctie) heeft dan het omliggende supermarktaanbod in Noordoost en ook ontlastend kan werken voor de supermarkt in winkelcentrum de Gaard. De zeer beperkte omzeteffecten die optreden na realisatie van de supermarkt zullen zich bovendien over een groter gebied verspreiden. Het aantal meters gereserveerd voor de overige retail units neemt af ten opzichte van de huidige gevestigde meters. Door deze afname zal op vergelijkbaar commercieel aanbod geen verdringingseffect merkbaar zijn. Zie ook bijlage 17 : onderzoek van Adviesbureau BSP 'Scenarioanalyse invulling Retail Huizingalaan Utrecht' d.d. 13 oktober 2021 en bijlage 18: het nader onderzoek "Utrecht, Jan van Galenstraat behoefte en effectentoets supermarkt en aanvullende retail", SWECO 24 april 2026.

Deze ontwikkeling brengt geen negatieve effecten met zich mee als het gaat om leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Horeca

De horeca-mogelijkheid (185 m² bvo) betreft een vervanging van de huidige horeca-zaak die gevestigd is aan de Jan van Galenstraat. Het betreft een lichte categorie (D1, D2, D3) die passend wordt geacht binnen de woonomgeving. Dit is in lijn met de Ontwikkelingskader Horeca 2018.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat als gevolg van het realiseren van de woningen, de winkels, de supermarkt en de horeca-mogelijkheid in de gemeente Utrecht onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het plan initiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. De komende jaren zal ook het aantal inwoners toenemen: op 1 januari 2023 telde de gemeente Utrecht bijna 368.000 inwoners. Utrecht verwacht dat het inwonersaantal in de periode tot 2040 zal groeien naar 473.000. Bovendien wordt een product ontwikkeld waar de komende jaren behoefte aan is. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Utrecht. Met de verwachte inwonersgroei neemt ook de vraag naar diverse voorzieningen toe. De vervanging van de verouderde winkelstrip en het vestigen van een mandjessupermarkt is hiermee in lijn.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is een behoefte aan de beoogde ontwikkeling en de behoefte wordt opgevangen binnen bestaand stedelijke gebied. Er is dan ook sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

2.1.4 Structuurvisie Ondergrond (2018)

In 2018 hebben de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat en van Economische Zaken en Klimaat de Structuurvisie Ondergrond opgesteld.

De Structuurvisie Ondergrond gaat over de nationale belangen van de drinkwatervoorziening en de energievoorziening, en de weging van beide belangen ten opzichte van elkaar. Het gaat bijvoorbeeld over grondwaterwinning, gaswinning, geothermie en het opslaan van CO₂. Deze Structuurvisie beoogt duidelijkheid te verschaffen over de mogelijke combinatie van grondwaterwinning en mijnbouwactiviteiten en tegelijkertijd beide belangen in voldoende mate te dienen. Dat betekent dat er steeds gezocht is naar de balans tussen enerzijds het beschermen van het grondwater voor de toekomstige drinkwatervoorziening en anderzijds het benutten van de ondergrond voor de - transitie naar een duurzame - energievoorziening. In de structuurvisie wordt aangegeven waar activiteiten in de ondergrond ruimtelijk uitgesloten of gecombineerd kunnen worden, nog voorafgaand aan een concreet initiatief.

Plangebied

Binnen de Structuurvisie Ondergrond is het plangebied (net als de rest van de gemeente Utrecht) aangemerkt als gebied met een mogelijke potentie voor gaswinning. Voor de winning van gas uit een gasveld is het niet noodzakelijk dat de winning direct boven het gasveld is gelegen. Dit betekent dat bij de inpassing van een winning er in enige mate ruimtelijk geschoven kan worden om de winning voor alle betrokken partijen zo optimaal mogelijk in te passen. Gelet op de al aanwezige bebouwing zal - met de vraag in acht nemende of gaswinning op deze plek überhaupt al mogelijk is - verzekerd moeten zijn dat er rekening gehouden wordt met de bebouwing. Daarmee is het initiatief passend binnen de Structuurvisie Ondergrond.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 april 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht in werking getreden. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uit ziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich meebrengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

Om voor te sorteren op de toekomst richt de Omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

Provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Uitwerking beleid in 7 thema's

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's.

- **Stad en land gezond**
Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
- **Klimaatbestendig en waterrobuust**
Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
- **Duurzame energie**
Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame

- energie uit wind, zon, bodem en water.
- Vitale steden en dorpen
Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.
- Levend landschap, erfgoed en cultuur
Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.
- Toekomstbestendige natuur en landbouw
Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

Op 1 januari 2024 is de omgevingsverordening van de Provincie Utrecht in werking getreden. De omgevingsverordening bevat onder andere instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Op 1 maart is de eerste wijziging van deze omgevingsverordening vastgesteld.

De opbouw van de Omgevingsverordening ziet er als volgt uit:

- er staan instructieregels over ontwikkelingen die met water te maken hebben in;
- instructieregels die zien op grondwaterbeheer;
- instructieregels ten aanzien van bereikbaarheid;
- instructieregels die zien op windenergie, zonne-energie en biomassa;
- instructieregels ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN), Groene contour en Weidevogelkerngebieden;
- instructieregels over werelderfgoed en kwaliteit van landschappen;
- instructieregels over agrarische bedrijven;
- en instructieregels over stedelijke functies in stedelijk of landelijk gebied, recreatie en stiltegebieden.

Uitvoering

In drie regio's werkt Provincie Utrecht het beleid verder uit. De samenhang tussen de thematische ambities krijgt hier aandacht. Voor Utrecht is de regio U16 van belang. In deze uitwerking gaat het over de verstedelijkingsstrategie. De verwachting is dat er tot 2040 in de regio ongeveer 99.000 tot 125.000 extra woningen nodig zijn. Na 2040 tot 2050 is er verdere ruimte voor woningbouw onder meer over ontwikkelingen langs de A12 tussen knooppunten Lunetten en Oudenrijn en het benutten van bestaande OV-knooppunten in de regio.

Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een binnenstedelijk project en levert een bijdrage aan de woningbouwopgave en voorziet eveneens in vervanging van verouderde winkels als een toevoeging van gewenste nieuwe functies (de mandjessupermarkt).

De realisatie van de beoogde ontwikkeling binnen het stedelijk gebied draagt bij aan een vitale stad. Vervanging van verouderde bebouwing door nieuwbouw en verbetering van de openbare ruimte zorgen voor verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Het streven van de provincie Utrecht is om in 2050 een CO₂-neutrale provincie te zijn. Ook zal sprake moeten zijn van een klimaatbestendige provincie. Verouderde woningen maken plaats voor nieuwe energiezuinige woningen. Het plan levert daarmee aan bijdrage aan de duurzaamheidsopgave.

Relevante instructieregels

Voor het plangebied zijn er diverse instructieregels relevant.

- Artikel 2.16 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bepaalt dat de motivering een beschrijving bevat van het door de gemeente te voeren beleid omtrent overstromingsrisico's en hoe hiermee is omgegaan.

Het plangebied is gelegen binnen een locatie aangemerkt als 'overstroombaar gebied' en binnendijs gelegen. Het plan verzorgt in de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van 102 woningen met winkels en een horecamogelijkheid, een mandjessupermarkt en een vernieuwing van de openbare ruimte. Op basis van de kaart van gevolgen bij een doorbraak primaire kringen in de 'Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten' is het plangebied gelegen buiten de aandachtsgebieden voor het Eemmeer en Rivieren. Wel zal bij een doorbraak van een primaire waterkering het water snel, maar ondiep, in het plangebied terecht komen. Het laagste punt van het plangebied is gelegen op +1,50 m NAP conform de AHN-viewer.

Buiten de aandachtsgebieden van het Eemmeer is het rekening houden met niet-zelfredzame groepen niet noodzakelijk. Bij binnendijs gelegen gebieden gelden daarnaast regels voor overstromingsrisico's voor woonwijken en bedrijventerreinen. Bij binnenwijkse ontwikkelingen gaat dit om een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen of een bedrijventerrein groter dan 75 hectare. In onderhavige ontwikkeling is daarvan geen sprake. Er wordt voldaan aan artikel 2.16 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

- Artikel 3.7 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht stelt dat de motivering van een omgevingsplan een beschrijving bevat hoe het waterwinbelang in acht genomen is.

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Daarmee vindt er geen verslechtering plaats van de kwaliteit van het grond- of oppervlaktewater voor drinkwaterwinning en wordt voldaan aan de instructieregel.

- Artikel 4.1 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bepaalt dat een omgevingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen. Om de noodzaak na te gaan moet bij elk omgevingsplan in een vroeg stadium het aantal verplaatsingen voor de verschillende vervoerwijzen duidelijk zijn. Het gaat om de vervoerwijzen die betrekking hebben op de omliggende verkeers- en vervoersnetwerken, zoals: het wegennet, openbaar-vervoernetwerk, fiets- en looproutes. Als er sprake is van een (relatief) groot aantal verplaatsingen of het vermoeden bestaat dat er zich een knelpunt gaat voordoen op omliggende verkeers- en vervoersnetwerken, is een bereikbaarheidsonderzoek noodzakelijk.

In paragraaf 4.2 Verkeer en openbare ruimte wordt ingegaan op het effect van de nieuwbouw op het aantal verplaatsingen, ontsluiting van het plangebied en eventuele knelpunten die kunnen ontstaan op omliggende verkeers- en vervoersnetwerken. Uit de paragraaf blijkt dat dit naar verwachting geen knelpunten ontstaan.

- Artikel 5.11 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bepaalt dat in een omgevingsplanwijziging die meer dan 10 woningen mogelijk maakt rekening wordt gehouden met de aansluiting op de elektriciteits-infrastructuur. De motivering van een omgevingsplan bevat een energieparagraaf met daarin een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, waarin weergegeven wordt dat de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving. In de energieparagraaf wordt in ieder geval ingegaan op de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van ingeabeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur ontwikkeld kunnen worden.

Er heeft geen inventariserend gesprek plaatsgevonden tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente. Dit komt voornamelijk doordat Stedin op basis van de energietoets geen garantie kan geven dat er voldoende capaciteit is op het stroomnet; dit kan pas bij het tekenen van de aansluit- en transportovereenkomst met de netbeheerder. Bovendien ontbreekt bij Stedin de capaciteit om elke energieparagraaf afzonderlijk te beoordelen.

Voor de overige onderdelen van de instructieregel (de vereisten van de energieparagraaf) wordt verwezen naar paragraaf 5.20 Energie. Hieruit blijkt dat ten aanzien van deze onderdelen wordt voldaan aan de instructieregel van artikel 5.11.

- Artikel 7.9 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bevat regels voor het beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur voor locaties binnen de locatie 'Cultuurhistorische hoofdstructuur'. De motivering van een omgevingsplan bevat, indien vallend binnen een cultuurhistorische hoofdstructuur, een beschrijving van de in het plangebied

aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving hoe er rekening is gehouden met deze waarden.

Op de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht is het gebied aangemerkt als gelegen binnen de inundatiekom V benoorden de Lek. Kenmerken van deze locatie is het open en natte karakter, passend bij landschappen van veeontginningen. In gevaarlijke situaties werd in het verleden de kom geïnundeerd. In 1940 was onder andere het plangebied deel uitmakend van een inundatieveld. Daarnaast maakte het plangebied deel uit van de Verboden Kring van 1000 meter rondom Fort op de Biltstraat. Een dergelijke kring bestond destijds onder de Kringenwet, welke als doel had om het schootsveld rond vestingwerken vrij te houden. Binnen deze wet waren activiteiten als slopen, bouwen, rooien en beplanten binnen de verboden kringen geregeld. Deze wet is in 1951 opgeschort en in 1963 ingetrokken.

Binnen de Omgevingsverordening provincie Utrecht is het plangebied gelegen binnen de aanwijzing 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' en 'Militair erfgoed'. De gebieden die aangemerkt zijn als 'Militair erfgoed' bestaan onder andere uit de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Oude Hollandsche Waterlinie, de Grebbelinie en Soesterberg en omgeving. Het plangebied valt binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waar de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten wil behouden:

- a. Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit een samenhangend stelsel van onder andere forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- b. Groen en overwegend rustig karakter;
- c. Openheid.

In onderhavig geval is het plangebied gelegen in een verstedelijkt en bebouwd gebied. De dichtsbijgelegen fortbebouwing is gelegen op circa 800 meter van het plangebied af. Hiertussen is veelal bebouwing gelegen met een spoorlijn en verschillende wegen. Het vervangen van de bestaande bebouwing heeft op deze locatie geen invloed op de te behouden kernkwaliteiten (het groene en overwegend rustig karakter en de openheid) van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

- Artikel 9.17 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht schrijft voor dat aangesloten wordt bij artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De onderbouwing hiervoor is uiteengezet in paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast wordt in het tweede lid van artikel 9.17 verwezen naar het aantonen van de passendheid van het initiatief binnen het provinciaal programma Wonen en werken. Hiervan is sprake, aangezien er binnenstedelijk ontwikkeld wordt. Daarnaast mag de woningbouw geen extra effect hebben op bodemdaling. Op de kaart van de provincie Utrecht wordt de locatie gezien (op basis van een relatieve schaalverdeling) als relatief goed geschikt geacht om te bouwen. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van artikel 9.17.
- Artikel 9.20 (Detailhandel) van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bevat regels dat nieuwe of uitbreidende detailhandel buiten de aangewezen winkelstructuur in beginsel niet is toegestaan wanneer dit leidt tot aantasting van de detailhandelsstructuur.

Hierop gelden enkele uitzonderingen. Voor de ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat is artikel 9.20 lid 2 sub e. en g. relevant. Het betreft hier wijk- en buurtverzorgende (dagelijkse) detailhandel binnen bestaand stedelijk gebied, passend bij het lokale schaalniveau en detailhandel die onderdeel uitmaakt van een integrale herontwikkeling of functiemenging zonder bovenwijkse of ontwrichtende werking.

De Jan van Galenstraat functioneert als buurt-/ wijkwinkelgebied. Het provinciale beleid is hier ondersteunend aan behoud en een gematigde uitbreiding van dagelijkse, wijkverzorgende detailhandel. Deze ontwikkeling is dus mogelijk onder instructieregel 9.20 onder e. en aanvullend g., omdat de uitbreiding van detailhandel noodzakelijk is voor het maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied Jan van Galenstraat en zorgt voor gevarieerd en bereikbaar aanbod van dagelijkse en ondersteunende voorzieningen voor inwoners en bezoekers.

Met deze ontwikkeling blijft het gebied economisch vitaal en behoudt een kwalitatief hoog verblijfsklimaat, en wordt leegstand voorkomen. Daarnaast is de uitbreiding van detailhandel onderdeel van een bredere herontwikkeling in de wijk.

De ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat is daarmee passend in het provinciale beleid uit de Omgevingsverordening.

2.2.2 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (Eindbalans)

De essentie van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 is verdichting en kwaliteitsverbetering. Dit houdt in het vinden van een oplossing voor de spanning tussen de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het groeiend aantal huishoudens en de behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijke- en economische ontwikkeling.

Woningbouw

Het woningbouwprogramma voor de periode 2015-2030 bedraagt in totaal 68.700 woningen, waarvan 15.000 in Almere zijn gepland. De Ontwikkelingsvisie concentreert de nieuwe woningbouw sterk in bestaand bebouwd gebied: 35.800 woningen zal in bebouwd gebied worden gerealiseerd en 32.900 woningen buiten bebouwd gebied. Nieuwbouw in bestaand gebied is mogelijk door verdichting in stadsdelen en herstructurering van verouderde locaties. De A12-zone en stationsgebied Amersfoort zijn projecten waar in de periode 2015-2030 door transformatie kan worden bijgedragen aan verdichting en kwaliteitsverbetering. De Noordvleugel Utrecht ziet goede mogelijkheden om de complexe binnenstedelijke opgave, waaronder de A12-zone en het stationsgebied van Amersfoort, als nieuw sleutelproject te definiëren.

Werklocaties

Voor bedrijventerreinen heeft de Noordvleugel Utrecht de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2015-2030 berekend op 410 ha bruto. De regio heeft, in overleg met het Rijk, zich de ambitie gesteld om bestaande en nieuwe bedrijventerreinen tien procent intensiever te gebruiken dan nu het geval is. De intensivering zal vorm krijgen door toepassing van de SER-ladder. Daardoor is de planningsopgave tien procent lager: 410 in plaats van 455 ha. De realisatiemogelijkheden zijn echter beperkt: slechts voor 179 ha kan op eigen grondgebied worden ingevuld. Op korte termijn wordt bekeken hoe de vraagzijde zich ontwikkelt en welke mogelijkheden aan de aanbodzijde kunnen worden gevonden voor het ruimtetekort. Het beleid van de regionale overheden om de ontwikkeling van kantoren te concentreren op toplocaties die goed bereikbaar zijn, zal in hoofdlijnen worden voortgezet.

Voorwaarden

De woningbouw en de ontwikkeling van werklocaties moeten voldoen aan de volgende randvoorwaarden voor het behoud van de kwaliteit van het gebied en voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling als geheel:

- als het mogelijk is om de grote binnenstedelijke opgave in de regio Utrecht tot stand te brengen, worden daarmee kosten van nieuwe weginfrastructuur beperkt;
- de groeiende binnenstedelijke bevolking is tegelijk een randvoorwaarde om het hoogwaardig openbaar vervoer rendabel te maken;
- het buitengebied dient voldoende groene en watergebonden recreatiemogelijkheden te bieden;
- het grootste deel van de nieuwe recreatiemogelijkheden zal dicht rond de steden moeten worden aangelegd;
- daarnaast is er een sterke focus op de aanleg van stad-landverbindingen.
- het Rijk hanteert voor nieuwbouwlocaties het richtgetal van 75 m² recreatief groen per woning. Bij een opgave van 65.500 woningen dient ongeveer 500 ha aan recreatief groen te worden gerealiseerd;
- enkele gebieden komen niet of in beperkte mate voor uitleg in aanmerking. Met name aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht, in de veenweidegebieden, is de problematiek rondom water én bodemdaling complex;
- in de diepe droogmakerijen in of aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht liggen urgente wateropgaven. Hier wordt gestreefd naar vernatting al dan niet in combinatie met functieverandering.

Plangebied

De nieuwbouw vindt plaats in bestaand stedelijk gebied en is daarmee passend binnen de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht.

2.2.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen onder andere overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem, het waterkwaliteitsniveau, het bevorderen van biodiversiteit en het zuiveren van afvalwater.

Het waterschap heeft haar ambities en visies over schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. Elk zes jaar wordt dit document herzien. De vorige versie betrof de Waterkoers: 2016-2021.

Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent. In de koers wordt gekozen om extra in te spannen om water een sturende rol te laten hebben in de ruimtelijke inrichting. Het waterschap wil die sturende rol invullen door aan te sluiten bij gebiedsallianties en andere regionale samenwerkingen waar ruimtelijke opgaven samenkomen en er gebiedsgerichte ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast wordt gericht op het zuiver en duurzaam voor de toekomst werken door onder andere extra inspanning te leveren op zuiveringen voor gezond oppervlaktewater en het sluiten van regionale water- en grondstofkringlopen.

Plangebied

In paragraaf 5.13 Water en klimaatadaptatie wordt nader ingegaan op het aspect water. Vooruitlopend daarop kan worden vastgesteld dat de ontwikkeling in lijn is met

het beleid van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'

Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord gepresenteerd. In het coalitieakkoord staat aan welke onderwerpen de coalitiepartijen GroenLinks, D66, PvdA, Student & Starter en ChristenUnie de komende jaren in Utrecht willen werken. In Utrecht wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij. De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat:

De groeiende ongelijkheid in de stad

De coalitiepartijen zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. De aandacht gaat vooral uit naar Utrechters bij wie het niet vanzelf goed gaat. Voor de doelen en maatregelen in het coalitieakkoord geldt het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hierbij allemaal belangrijk.

De grote woningnood

Met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen de coalitiepartijen ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen. De coalitiepartijen vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft. Groei is geen doel op zich, het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen de coalitiepartijen in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen, zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

De klimaatcrisis

De coalitiepartijen kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. De coalitiepartijen benutten alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie binnen de Utrechtse gemeentegrenzen en gaan met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag met energiebesparing. Nieuwbouw is energiezuinig en klimaatadaptief en de coalitiepartijen gaan actief aan de slag met geothermie en aquathermie. De coalitiepartijen blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen en om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak. De coalitiepartijen

geven groen in de stad een flinke impuls en maken de openbare ruimte zoveel mogelijk publiek toegankelijk. Rond de stad creëren de coalitiepartijen natuur en landschap van groter formaat met een combinatie van natuur, recreatie en energieproductie.

Naast deze 3 grote opdrachten zien de coalitiepartijen ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtige stad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat de gemeente Utrecht al jaren heeft: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken. Samenwerking met (maatschappelijke) partners op het thema gezondheid is één van de manieren om de grote uitdagingen van onze tijd aan te pakken.

Plangebied

Het plan draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van Utrecht. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling waarbij de huidige 40 sociale huurwoningen in slechte staat en worden vervangen door 40 kwalitatief goede en levensloopgeschikte sociale huurwoningen die voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen. Ook worden 34 middenhuurappartementen en 28 vrije sector huurappartementen toegevoegd.

De openbare ruimte rondom de winkels is stenig en versleten. Voor het maken van een aantrekkelijk winkel- en verblijfsgebied is herinrichting van de openbare ruimte noodzakelijk. Naast winkelen en verblijven staan hierin klimaatadaptatie en het inrichtingsprincipe 'groen, tenzij' centraal. Het streven is om binnen het plangebied 17 m² groen toe te voegen per nieuwe woning in het kader van "groeien in balans" zoals beschreven in de RSU. Daarnaast wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de openbare ruimte zodanig wordt ingericht dat bewoners gestimuleerd wordt om te bewegen en dat rekening gehouden wordt met verblijven door te ontmoeten en te spelen.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

In de omgevingsvisie staat wat het gemeentelijke beleid is voor de 'fysieke leefomgeving'. Dit is de omgeving waarin we wonen, werken en recreëren. De ondergrond, de lucht en het water maken deel uit van de leefomgeving, maar ook de gebouwen, bestrating en planten. De omgevingsvisie bevat drie niveaus:

- De koers: het beleid voor de lange termijn.
Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 455.000 inwoners in 2040. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.
- Thematisch beleid: het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp.
Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, beziet een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
- Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.
In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via: <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/>

Niet alle gemeentelijke beleidskaders hebben betrekking op het plangebied. Hieronder worden daarom alleen de relevante beleidskaders toegelicht.

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet, die op 1 juli 2024 in werking is getreden. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 januari 2024 in het omgevingsplan worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiezen we ervoor een stad te zijn waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht, de tien-minutenstad. Daarbij zijn twee hoofdstructuren leidend voor het ordenen van de nieuwe plekken in de stad, namelijk de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. Groen, landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling, voor groenbeleving en recreatie, maar ook voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarmee wordt de bestaande stad ook versterkt. Er worden functies toegevoegd en de kwaliteit van de stad wordt verbeterd.

We maken de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaartterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven. En voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

Omdat er met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU 2040 ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt. Ook heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen. Het document Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidsbeleid 2019-2023 is ook onderdeel van de koers. Zie hiervoor paragraaf 2.3.2.3.7.

Plangebied

In de Beleidsnota Wonen en de Ruimtelijke strategie Utrecht (RSU) zijn passend, duurzaam en betaalbaar kunnen wonen belangrijke doelstellingen. Zo bevat het bouwplan woningen in combinatie met voorzieningen en wordt door de toegankelijkheid voor starters en ouderen ook de doorstroming bevorderd. Dit sluit ook goed aan bij het coalitieakkoord '2022-2026 Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat', waarin doorstroming en passende woonvoorzieningen belangrijke punten in zijn. Ook wordt het plan gecombineerd met een groene invulling van de openbare ruimte met een 'groen, tenzij'-principe.

2.3.2.2 Visie Stedenbouw Utrecht 2040; ruimtelijke kwaliteit in de 10-minutenstad

Visie Stedenbouw Utrecht 2040; ruimtelijke kwaliteit in de 10-minutenstad

Op 8 mei 2025 is de Visie Stedenbouw Utrecht 2040 vastgesteld. Wat we bouwen en met welke kwaliteit, heeft grote invloed op de hele stad. In de bredere Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, hebben we vastgelegd waar we in Utrecht willen verdichten. Met de Visie Stedenbouw benoemen we hoe we in Utrecht meer woningen en voorzieningen kunnen realiseren en daarbij de bestaande kwaliteiten en leefbaarheid in Utrecht behouden en versterken. Daarbij hebben we met name aandacht voor de beoogde stedenbouwkundige kwaliteiten voor de gehele stad. We vertalen dit naar ruimtelijke uitgangspunten, doelen en richtlijnen om voor zowel de bestaande als de groeiende stad te kunnen bepalen wat wordt verstaan onder leefbaarheid en kwaliteit. Het startpunt van de stedelijke ontwikkeling blijft daarbij altijd de identiteit van de plek, de manier waarop de plek gebruikt wordt en de gewenste mate van verdichting.

Het document is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht en zorgt er samen met andere beleidsdocumenten voor dat Utrecht een aantrekkelijke, gezonde en leefbare stad blijft voor

iedereen.

Sturen op kwaliteit

Met de Stedenbouwvisie houden we bij elke ontwikkeling rekening met de identiteit van Utrecht, de dynamiek van de stad en wijk en de mate van hoogbouw en schaal die per gebied passend is. Dit alles draagt bij aan een diverse en leefbare stad, die een fijne plek blijft voor huidige en nieuwe bewoners, ondernemers en bezoekers.

Identiteit van Utrecht

De identiteit van Utrecht wordt bepaald door historische structuren, zoals oude dorpskernen en stedelijke ontwikkelingen door de eeuwen heen. Verschillende buurten hebben diverse bouwstijlen en sociale structuren, zoals Kanaleneiland met naoorlogse flats en Lunetten met experimentele woningbouw uit de jaren 70. De stad is leesbaar door historische structuren en landschappelijke kenmerken die bijdragen aan de identiteit van elke plek. Utrecht bestaat uit verschillende buurten, wijken, oude dorpskernen en gemeenschappen met een eigen historie, sociale structuur en ruimtelijke kenmerken. De buurten variëren in leeftijd, stedenbouwkundige opzet en hebben een veelheid aan typologieën in zich. Bij elke ontwikkeling moet de vraag gesteld worden of een ontwikkeling zich moet voegen naar het bestaande, of het bestaande juist een impuls moet geven met meer eigenheid.

Dynamiek van de stad

Utrecht streeft naar een compacte '10-minutenstad'. Functies zoals wonen, werken, ontspannen en uitgaan zijn hierin gemengd. En deze moeten binnen 10 minuten bereikbaar zijn. Het mengen van functies vraagt om sturing op hoe we de verschillende activiteiten in de stad naast elkaar kunnen laten plaatsvinden zonder dat de verschillende functies en gebruikers elkaar in de weg zitten. We onderscheiden daarbij twee soorten structuren:

- d. buurten en plekken (gebieden) waar je verblijft omdat je daar woont, werkt of bezoekt, en;
- e. de structuren en lijnen (structuren) waarlangs je je beweegt, of dat nu te voet, met de fiets, bus, auto, tram, trein of vrachtwagen is.

In de gebieden onderscheiden we gebieden met rust, reuring en ruis. Rustige gebieden zijn gebieden met een beetje functiemenging, zoals gebieden met water, groen en woongebieden. Van reuring is sprake bij plekken waar veel gebeurt op straat met verschillende voorzieningen en stedelijke levendigheid, zoals stadsstraten en interactiezones. Ruis is te vinden op plekken voor experiment en vernieuwing, zoals werkgebieden en stedelijke verbindingen. Een voorbeeld hiervan is het Science Park. Een gebied is echter nooit helemaal één van drie; de zones vullen elkaar aan.

Vanuit de verschillen in gebruik vragen gebieden en structuren iets anders van de gewenste kwaliteit en leefbaarheid. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt bepaald in welke zone de ontwikkeling ligt en op welke manier er invulling wordt gegeven aan het onderscheid tussen rust, reuring en ruis op gebieds- en/of gebouwniveau.

Verdichting

De groei van Utrecht met meer woningen en voorzieningen realiseren we zo veel mogelijk in de bestaande stad. Dat doen we voornamelijk op plekken rondom (hoogwaardig) openbaar vervoer en hoog stedelijke voorzieningen, de zogenoemde knooppunten. Hiermee willen we extra druk op bestaande wijken zoveel mogelijk voorkomen en de bestaande kwaliteit voor omliggende wijken verbeteren. Verdichting moet bijdragen aan een betere leefomgeving door investeringen in groen, voorzieningen en duurzaamheid. Verdichting kan zich op verschillende manieren uiten, van kleine ingrepen aan een of enkele panden tot grootschalige gebiedsontwikkeling. Hoe stedelijke dichtheid een ruimtelijke vorm krijgt komt voort uit de samenhang tussen de structuren van de stad en de manier waarop deze bebouwd zijn. Per knooppunt - die in de RSU 2040 zijn aangewezen als hoogstedelijke verdichtingslocatie - moet worden gezocht naar de verschijningsvorm (laag-, midden- of hoogbouw) die past bij de identiteit en het stedenbouwkundige karakter van het gebied.

Hoogtes

Nieuwe hoogbouw moet zich verhouden tot ons historische centrum met de Dom als belangrijk oriëntatiepunt van Utrecht. De context van de buurt - de stedenbouwkundige opzet - is hierin leidend. Op basis daarvan zijn er vier categorieën te onderscheiden:

1. Beschermend. In gebieden, zoals de binnenstad, Blauwkapel en Haarzuilens, waar de karakteristieke en ruimtelijke kwaliteit beschermd dient te worden wordt uitgegaan van de bestaande bouwhoogte. Hoogbouw of hoge accenten zijn hier niet toegestaan. Het toevoegen

van extra verdiepingen ten opzichte van omliggende bebouwing is maatwerk.

2. **Basis.** In buurten met een eigen karakter, zoals Tuindorp, Lunetten, Vleuterweide en Zuilen, worden accenten in de bebouwing onder voorwaarden toegestaan. De wenselijkheid en positie van deze accenten worden bepaald door verschillende factoren, zoals de positie binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt, de functies en de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor de maximale toegestane hoogte van accenten hanteren we als algemeen uitgangspunt twee keer de basishoogte. De basishoogte wordt bepaald door de hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort en de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing. Op bijzondere plekken, zoals grootschalige openbare ruimte (een plein, singel of park) kunnen maximaal 1 tot 2 extra verdiepingen worden toegestaan. Ook voor werklocaties hanteren we dit uitgangspunt.
3. **Basis plus.** Enkele buurten, zoals Kanaleneiland, Transwijk en Overvecht, lenen zich voor een soepelere omgang met de maximale bouwhoogte vanwege de grootschaligere ruimtelijke opzet en een grotere afwisseling tussen hoge en lage gebouwen. Dit geldt ook voor de nieuwe wijken, zoals Papendorp en Merwede. In deze wijken is hoogbouw tot 70 meter op bepaalde plekken toegestaan. Dit kan alleen als deze hoogbouw bijdraagt aan het versterken van de betekenisvolle structuren van deze wijken en aan de oriëntatie en de leesbaarheid van de wijk in geheel. Bij voorkeur wordt dit vastgelegd in gebiedsbeleid.
4. **Knooppunten.** Het uitgangspunt voor hoogbouwzones in de stad is de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. We onderscheiden drie gebieden:
 - a. Knooppunten met een stadsoverstijgende betekenis (XL): hoogbouw tot maximaal 105 meter. De gebieden die hier aan voldoen zijn de (toekomstige) stationsknooppunten: Stationsgebied/Beurskwartier, Leidsche Rijn Centrum en het nieuw te ontwikkelen gebied Lunetten/ Koningsweg, alsmede het Utrecht Science Park;
 - b. Knooppunten met stedelijke betekenis (L): hoogbouw tot maximaal 70 meter. Dit zijn knooppunten die van belang zijn op de stedelijke schaal en gelegen zijn aan het 'HOV-wiel', zoals Papendorp, Rijsweerd en Overvecht;
 - c. Knooppunten met een stedelijke betekenis (L+): hoogbouw tot 90 meter. Voor de knooppunten Galgenwaard en Westraven geldt een bandbreedte van 70 tot 90 meter als maximale bouwhoogte.

In bijzondere situaties kan incidenteel afgeweken worden van de genoemde 105, 90 en 70 meter. Dit vraagt om een specifiek (vroegtijdig) raadsbesluit. Voor elke hoogbouw blijft daarnaast maatwerk per gebied en per ontwikkelingsfase noodzakelijk.

Ruimtelijke uitgangspunten

In de Visie Stedenbouw worden ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die voor de hele gemeente gelden:

- het creëren van ruimte voor gemeenschappen;
- het realiseren van stedenbouw en hoogbouw met een menselijke maat;
- het verzorgen van een zachte publiek-privé overgang;
- het scheppen van een excellente plint;
- het maken van buurten die uitnodigen om te lopen en te verblijven – inclusief de openbare ruimte;
- het richten op een biodivers, gevarieerd en verbonden groenblauwe netwerk en een aangenaam microklimaat (wind, zon, groen, schaduw en geluid);
- het ruimte houden voor het onverwachte, experiment en innovatie;
- meervoudig ruimtegebruik en een toekomstbestendig gebouw.

Bij elke stedelijke ontwikkeling dienen deze uitgangspunten vertaald te worden, waarbij de eigenheid, de cultuurhistorie en beleving van een plek het startpunt is. In de Visie Stedenbouw zijn hiervoor ook concrete doelen en richtlijnen opgenomen. Elke ontwikkeling moet aan deze richtlijnen voldoen, tenzij aangetoond kan worden dat het doel met een andere oplossing met tenminste dezelfde kwaliteit bereikt kan worden.

Plangebied

In de Stedenbouwvisie is een bouwhoogtekaart opgenomen waar de hierboven benoemde categorieën op worden vertoond. Deze kaart vormt het kader voor ontwikkelingen binnen de gemeente Utrecht. Op deze kaart heeft het plangebied de categorie 'Basis'. Hierbij is de toegestane hoogte van nieuwe bebouwing in de buurt gerelateerd aan de hoogte van de omgeving.

In de huidige situatie zijn de gebouwen binnen het plangebied drie en vier bouwlagen hoog. Met de planontwikkeling worden meer gebouwen dan momenteel mogelijk gemaakt, waarvan twee gebouwen ook hoger zijn dan de bestaande bouwhoogte, met vijf en zes bouwlagen hoog. Aan de

overzijde van de Jan van Galenstraat bevindt zich een gebouw met in de basis vijf bouwlagen en een accent van acht bouwlagen. Er wordt met de planontwikkeling aangesloten bij de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Wel worden nieuwe gebouwen mogelijk gemaakt die effect kunnen hebben op de directe omgeving. Om deze reden is een bezonningsstudie uitgevoerd die nader besproken wordt in paragraaf 5.16 Kwaliteit van de leefomgeving.

Tot slot wordt met de nieuwe winkels, de mandjessupermarkt en de horeca-mogelijkheid voorwaarden geschept voor het scheppen van een excellente plint en wordt een toekomstbestendig gebouw gerealiseerd. Daarmee is de planontwikkeling in lijn met de Visie Stedenbouw Utrecht.

2.3.2.3 Thematisch beleid

2.3.2.3.1 Wonen

In de RSU 2040 en de Beleidsnota wonen in Utrecht (2025) is de ambitie opgenomen dat (toekomstige) Utrechters prettig wonen in een woning die past bij hun inkomen, omgeving, huishoudensamenstelling en wensen. Het is daarbij belangrijk om op lange termijn ook een stad te blijven voor mensen met een lager- of middeninkomen. Dit door:

- Het realiseren van gemengde en leefbare wijken;
- Werken aan doorstroming;
- Kleiner maken van sociaal-maatschappelijke verschillen tussen wijken;
- Een (t)huis voor iedereen: passend woningaanbod voor alle (toekomstige) bewoners;
- Aantrekkelijke woningen (balans prijs-kwaliteit).

Het toevoegen van woningen is één van de middelen om deze ambitie te bereiken. In de RSU wordt ingezet op het toevoegen van 60.000 woningen tot 2040.

Beleidsnota wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030 (juni 2025)

Voor de te realiseren woningen zijn de voorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsnota Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030 van toepassing.

De beleidsnota heeft 4 doelstellingen:

1. In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht.

Dat doen we door elk jaar ons best te doen voor het bouwen van 3.000 nieuwe woningen. Van die nieuwe woningen willen we dat 75% betaalbaar is. Onder betaalbaar valt sociale huur, middenhuur (huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,83 per maand in 2025) en betaalbare koop (betaalbaarheidsgrenzen volgens het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Per 2025 is dat een WOZ-waarde tot € 405.000. We willen meer middenhuur dan betaalbare koop, omdat dit betekent dat woningen voor langere tijd betaalbaar blijven. Bij een koopwoning stijgt namelijk de prijs bij de tweede koper. We blijven de bestaande woningen in de stad zo goed mogelijk gebruiken.

2. In 2030 wonen meer Utrechters passend.

Door het woningtekort kunnen veel Utrechters niet doorstromen als hun woning niet langer past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. En komen er dus ook te weinig woningen vrij die anderen weer kunnen huren of kopen. Er zijn de komende jaren meer woningen nodig die passen bij de behoefte van woningzoekenden. Denk aan geschikte woningen voor ouderen, jongeren en studenten. De woningen die er zijn, verdelen we zo goed mogelijk. We hebben daarbij extra aandacht voor mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen met een zorgvraag en statushouders. Dat doen we omdat het niet hebben van woonruimte voor hen het meest ingrijpend is. Zij hebben een passend thuis nodig om te kunnen werken aan herstel. En andersom leidt wachten op een woning vaak tot extra zorg-, opvang-, jeugdhulp- en begeleidingskosten, die we als samenleving moeten opbrengen.

3. In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt.

Dat doen we door te zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden. Woningen moeten een goede kwaliteit hebben. Ook werken we aan gemengde wijken. Dat betekent dat in elke wijk verschillende soorten woningen staan. En dus verschillende soorten mensen wonen. We willen dat mensen prettig wonen in hun huis en buurt, doordat zij met elkaar delen en naar elkaar omkijken.

4. In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht.

Vanuit ons standpunt 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' geven we voorrang aan mensen voor wie de gevolgen van het tekort aan woningen het grootst zijn. Dit zijn onder andere mensen die dakloos zijn of dit dreigen te worden. Dakloos zijn of worden komt vaak door een woonprobleem. De oplossing hiervan ligt dan ook bij het voorkomen en bij zekerheid in bestaan en wonen.

Uitgangspunten voor nieuwbouw

Uitgangspunt is een stadsbreed bouwprogramma dat bestaat uit 75% betaalbare woningen (40% sociale huur + 35% middensegment). Binnen de 35% middensegment streven we naar minimaal 25% middenhuur en maximaal 10% betaalbare koop.

Sociale huur

- Bij voorkeur wordt sociale huur eigendom van een woningcorporatie. Wij willen dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat, waarvan minstens 70% tot de kernvoorraad behoort.
- Minimum oppervlak:
 1. Onder aftoppingsgrenzen: geen minimeis van de oppervlakte, we bekijken per project wat er vanuit de doelgroep passend is.
 2. Boven de aftoppingsgrenzen: minimaal 50 m² gbo, in bestaand hoogstedelijk gebied minimaal 40 m² gbo (voor gebiedsgrenzen zie middenhuur).
- Instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar.

Middenhuur

- Kale huurprijs ten hoogste € 1184,82 (prijsspeil 2025 conform landelijke huurprijsgrens).
- Minimum oppervlak:
 1. Zone A: Bestaand hoogstedelijk, minimaal 40 m² GBO;
 2. Zone B: Nieuw hoogstedelijk: minimaal 40 m² GBO en gemiddeld minimaal 50 m² GBO; en minimaal 20% middenhuurwoningen groter dan 65 m² GBO en minimaal drie kamers; en maximaal 20% van programma < 45 m² GBO;
 3. Zone C: Stedelijk: minimaal 45 m² GBO; en gemiddeld minimaal 60 m² GBO; en minimaal 30% middenhuurwoningen groter dan 65 m² GBO en minimaal drie kamers.
- Instandhoudingstermijn minimaal 20 jaar. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt minimaal 25 jaar.

Betaalbare koop

- Maximale koopprijs conform betaalbaarheidsgrens van het Rijk (€405.000 vrij op naam; prijspeil 2025)
- Minimum oppervlak:
 1. Zone A minimaal 40 m² GBO;
 2. Zone B minimaal 40 m² GBO;
 3. Zone C minimaal 45 m² GBO.

De kaart met daarop de diverse zones staat aangegeven in de beleidsnota (pagina 43).

Plangebied

De ontwikkeling voorziet in een gemengd woningbouwprogramma met het vervangen van de bestaande 40 sociale huurwoningen en de nieuwbouw van 40 (vervangende) sociale huurwoningen, 34 middenhuur appartementen (33%) en 28 vrije sector huur appartementen (27%). Voor de uitgangspunten voor de nieuwbouw wordt nog aangesloten bij de Woonvisie 2019 en het Actieplan Middenhuur (2017) conform de vastgestelde IDOC van 27 augustus 2019. Wel draagt dit project bij aan speerpunten uit de Beleidsnota wonen en is deze met de beleidsdoelstellingen in lijn. De beleidsnota vormt daardoor geen belemmering voor deze herontwikkeling.

Huisvestingsbeleid, woningvormingen omzetting

Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van woningen is per 1 juli 2023 gewijzigd met de inwerkingtreding van de 'Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' en de uitwerking hiervan in de 'Beleidsregel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' en de 'Nadere regel Huisvestingsverordening'. Omdat er in Utrecht schaarste is in alle segmenten van de woningvoorraad en daarnaast de leefbaarheid in alle wijken onder druk staat, is in de Huisvestingsverordening de gehele woningvoorraad als vergunningplichtig aangewezen.

Omdat is gebleken dat ongereguleerde omzetting en vorming van woningen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, is in het omgevingsplan een regeling opgenomen voor omzetting (kamerverhuur) en woningvorming. In verband met een goede ruimtelijke ordening worden regels gesteld die zien op een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Deze regels werken aanvullend op het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn en op de regels in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht die gaan over het beheer van een goede samenstelling van de woningvoorraad.

De 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' ziet onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. Hierin zijn onder andere eisen opgenomen over de minimale omvang van woningen en is de verplichting opgenomen om de gevolgen van extra woningen of bewoners voor de bestaande situatie in beeld te brengen. De toedeling van functies aan locaties op grond van het omgevingsplan kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over omzetting en woningvorming is neergelegd in deze nadere regel.

Plangebied

Het huisvestingsbeleid in dit plan vervat in de regels van het Omgevingsplan gemeente Utrecht. In het Omgevingsplan gemeente Utrecht zijn regels opgenomen voor woningvorming, -splitsing en -omzetting. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de regels van het Omgevingsplan gemeente Utrecht. Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat getoetst kan worden of de leefbaarheid gewaarborgd blijft. Het huisvestingsbeleid vormt dan ook geen belemmering voor deze omgevingsplanwijziging.

Toeristische verhuur en bed-and-breakfast

Toeristische verhuur

Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad voor het tijdelijk verhuren van een woning aan toeristen het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur vastgesteld, dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvisie. Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van toeristen en andere doelgroepen in Utrecht is goed voor de Utrechtse economie en werkgelegenheid en past binnen de visie die we in de Ruimtelijke Strategie Utrecht hebben vastgelegd. Wel is het belangrijk dat hier grenzen aan worden gesteld om te voorkomen dat door de toename van de vraag naar en het aanbod van tijdelijk verblijf in Utrecht andere belangen onder druk komen te staan. Ten behoeve van de kleinschaligheid, veiligheid, gelijk speelveld en het voorkomen van klachten wordt de verhuur van een woning aan toeristen alleen onder voorwaarden toegestaan.

Sinds 1 januari 2021 zijn particuliere vakantieverhuur en bed-and-breakfast wettelijk als vorm van toeristische verhuur geregeld in de Huisvestingswet. Toeristische verhuur is in de Huisvestingswet gedefinieerd als 'het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen'.

Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet en is uitgewerkt in de gemeentelijke huisvestingsverordening en nadere regels. Het tweede aspect valt ook onder de Omgevingswet en daarom worden bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur op dit punt ook geregeld in het omgevingsplan. Andere vormen van logies, zoals tijdelijk verblijf (short stay) zijn in de woning niet toegestaan. Dergelijke vormen van logies mogen alleen op een locatie die een logiesfunctie heeft of als de eigenaar een omgevingsvergunning voor logies heeft.

In de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht is voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor bed-and-breakfast een registratieplicht opgenomen. Daarnaast geldt voor particuliere vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring.

In het omgevingsplan zijn die regels opgenomen, die gaan over aspecten die invloed hebben op de leefomgeving, zoals het maximaal aantal nachten dat de woning verhuurd mag worden en het aantal personen per verhuring. Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft.

Bed-and-breakfast

De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning en de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner in de woning aanwezig is als er gasten zijn. Die laatste regel benadrukt het karakter van een bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast altijd een gastheer of -vrouw aanwezig.

Plangebied

In het Omgevingsplan Utrecht zijn regels opgenomen voor toeristische verhuur en bed-and-breakfast. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de regels van het Omgevingsplan gemeente Utrecht in de artikelen 6.20 en 6.21 (versie van 27 december 2024).

2.3.2.3.2 Werken

Beleidsnota werklocaties 2035

De gemeente Utrecht streeft naar een economie die bijdraagt aan een duurzame toekomst van de stad met werk voor iedereen. Dat betekent een gezonde economie waarin werkgelegenheid en ondernemerschap samengaan met zorg voor de leefomgeving en de inwoners.

Werklocaties -zoals bedrijventerreinen, kantoren, winkelgebieden, innovatielocaties en werkplekken in de wijk- zijn essentieel voor deze ambitie en van grote maatschappelijke waarde:

- Ze bieden werkgelegenheid voor een breed scala aan mensen, van praktisch tot theoretisch opgeleid.
- Ze faciliteren maatschappelijke transities, zoals de energietransitie, circulaire economie en duurzame mobiliteit.
- Ze huisvesten essentiële functies zoals stadslogistiek, onderhoudsdiensten, bouw hubs en recycling.
- Ze dragen bij aan een leefbare stad, met voorzieningen en werkplekken dichtbij huis.

Utrecht groeit: tot 2040 komen er naar verwachting 100.000 inwoners bij. Om in balans te groeien, wil de gemeente ook 70.000 extra banen realiseren, die ook passen bij de maatschappelijke ambities van de stad.

Dat vraagt om voldoende, diverse en toekomstbestendige werklocaties, verspreid over de stad. De gemeente stuurt hierop door:

- Mee te bewegen met de markt, bijvoorbeeld bij kantoorontwikkeling rond Utrecht Centraal.
- Te sturen waar nodig, zoals op betaalbare werkruimte voor het mkb, creatieve sector en maatschappelijke organisaties.
- De schaarse ruimte te beschermen, bijvoorbeeld door regels voor het gebruik milieucategorieën en het behoud van betaalbare kantoren.
- Samenwerken met partners, zoals ondernemersverenigingen, ontwikkelaars en andere overheden.

Voor de uitvoering van de beleidsnota wordt een apart uitvoeringsprogramma opgesteld met maatregelen en acties om de beleidsdoelstellingen te realiseren.

Plangebied

Op basis van de regels in het Omgevingsplan gemeente Utrecht is het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis onder voorwaarden toegestaan. Dit bevordert de vitaliteit en functiemenging binnen de wijk. In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf aan huis daar qua hinder bij passen. Dit geldt ook voor de winkels, de mandjessupermarkt en de horeca-mogelijkheid die met dit plan mogelijk worden gemaakt. De horeca-mogelijkheid betreft een kleinschaligere horeca-categorie (categorie D1, D2, D3) die passend is bij een woonwijk.

Ontwikkelingskader detailhandel (2012)

In Utrecht streven we naar een fijnmazige structuur van de winkelvoorzieningen in de wijken. Uitgangspunt is concentratie van het detailhandelsaanbod in de winkelgebieden van de hoofdstructuur uit het ontwikkelingskader detailhandel en de RSU 2040. Deze winkelgebieden hebben een belangrijke rol voor de verzorging van de bewoners van de stad. De winkelgebieden moeten sterk en toekomstbestendig zijn om de verzorgingsstructuur en daarmee de leefbaarheid van de stad ook in de toekomst op orde te houden. Concentratie draagt hieraan bij. Bij concentratie ontstaat namelijk een meerwaarde voor de betreffende winkels: ze kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten (waaronder bereikbaarheid, bevoorrading, (fiets)parkeren). De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden bij elkaar. Aanvulling met andere publieksgerichte functies zoals horeca, cultuur, sport, maatschappelijke voorzieningen en wonen boven winkels ondersteunt de transformatie naar voorzieningencusters met voldoende aantrekkingskracht van een breed publiek, waardoor de detailhandel en het voorzieningenniveau op peil blijft.

Voor de clusters van de retail hoofdstructuur die buiten de reguliere winkelgebieden liggen, wordt ingezet op een aantal clusters met een eigen karakter: 1) Woonboulevard Utrecht: Voor winkelaanbod gericht op wonen ligt vanwege het koopgedrag (dure aankopen, breed oriënteren, kijken en vergelijken) een sterke mate van thematische clustering voor de hand. Woonboulevard Utrecht is een no-nonsense sterke woonboulevard, met een breed assortiment op het gebied van wonen, eventueel aangevuld met grootschalig elektronica (bruin- en witgoed). 2) Bedrijventerrein Overvecht: Een tweede winkelgebied rondom het thema wonen en doe-het-zelf (bouwmarkt), welke door invulling en omvang qua verzorgingsfunctie ondergeschikt is aan Woonboulevard Utrecht. 3) The Wall: Gericht op grootschalig, doelgericht winkelbezoek. Een winkelunit dient een minimale

omvang van 2.000 m² te hebben. De branches warenhuis, mode en supermarkten zijn niet toegestaan.

Specifieke winkels die niet passend dan wel wenselijk zijn vanwege de aard of grootte van de producten of een negatieve invloed hebben op het functioneren dan wel uitstraling van het winkelgebied, kunnen zich bij uitzondering onder specifieke voorwaarden buiten de retail hoofdstructuur vestigen.

Internetwinkels in of bij woningen

De vestiging van een webwinkel bij een woonhuis waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling als winkel heeft, kan worden aangemerkt als de uitoefening van een bedrijf aan huis en past binnen de woonbestemming. Het betreft hier de administratieve handeling die de bewoner aan huis verricht. Er mag geen sprake zijn van een toonzaal of afhaalbaarheid. Dit soort internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie met een detailhandelsbestemming.

Internetwinkels op bedrijventerreinen

Afhaalpunten voor internetwinkels zijn toegestaan op bedrijventerreinen, als zij opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit hebben en zij zich niet ontwikkelen tot complete winkels met een uitgebreide etalagefunctie (showroom) en productadvisering.

Standplaatsen

Standplaatsen zijn toegestaan op gemeente- of particuliere grond en hebben een mobiel karakter. Dat betekent dat deze weggereden moeten kunnen worden, zo wordt na sluitingstijd de standplaatslocatie weer openbare ruimte voor andere doeleinden. Als sprake is van aansluitende verkoopdagen hoeft de wagen, kraam of tafel niet weggereden/weggehaald te worden. Voor standplaatsen geldt een brancheregeling die de mogelijkheid schept om te sturen op wat er verkocht mag worden op een standplaatslocatie. Er geldt voor heel Utrecht een maximumstelsel voor standplaatsen.

Plangebied

Er worden vijf winkels mogelijk gemaakt met dit plan. In de huidige situatie is al een bestaande (maar verouderde) winkelstrip aanwezig. Door de herontwikkeling krijgen de bestaande detailhandel mogelijkheden plaats binnen nieuwe, moderne bebouwing. In de ontwikkelingskader detailhandel zijn geen specifieke kenmerken met betrekking tot supermarkten opgenomen. Op basis van de participatie heeft een groep omwonenden uit de buurt aangedrongen op een zo klein mogelijke supermarkt. Mede op basis daarvan heeft de raad zich uitgesproken voor een mandjessupermarkt op 16 mei 2023.

2.3.2.3.3 Natuur

Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden' en 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht'

De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen.

Groen maakt een stad leefbaar, mooi en het is goed voor het milieu. Woont u in Utrecht? Dan willen we bijvoorbeeld dat u een mooie fietstocht kunt maken langs een groene route. Of dat u kunt ontspannen in een mooi park. Veel groen is ook aantrekkelijk voor bezoekers van de stad.

In het groenstructuurplan Utrecht Stad en land verbonden is dit verwoord in 3 ambities:

- meer groen om de stad;
- sneller naar buiten;
- beter groen in de stad.

Het groenstructuurplan van 2007 is bijgewerkt in de actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017 – 2030. Naast de 3 ambities ligt de nadruk meer op hoe we groen inzetten voor de gezonde stad. En hoe groen ons helpt om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Dit plan is op 8 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

De groei van de stad vraagt om het vastleggen van de plekken die we groen willen houden in en om de stad, zodat bij ontwikkelingen daar rekening mee gehouden kan worden en het groen zoveel mogelijk beschermd kan worden. Daarnaast vraagt de groei van het aantal inwoners in de stad om ontwikkeling van nieuw groen, goede recreatieve en groene verbindingen en het verbeteren van bestaand groen.

De groengebieden die we extra beschermen zijn geselecteerd op basis van ecologische, landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische kwaliteiten. Deze gebieden staan aangegeven op de kaart in het groenstructuurplan. Als in die gebieden plannen zijn waardoor groen verdwijnt, moet

de gemeenteraad daar eerst over beslissen. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente concreet of deze in de groenstructuur ligt.

Plangebied

In de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030 is de bestaande en beoogde bebouwing niet gelegen binnen de stedelijke groenstructuur. Wel vinden er aan de Kardinaal de Jongweg enkele aanpassingen plaats. Zo wordt de bestaande bushalte verplaatst naar een nader te bepalen locatie aan de Kardinaal de Jongweg en zal een laad- & losplek worden gerealiseerd ten behoeve van de bevoorrading van de supermarkt. Aangezien de precieze invulling van deze plek nog niet bekend is, is nog niet te bemerken of er aantasting plaatsvindt van bestaand stedelijk groen binnen de stedelijke groenstructuur. Indien aantasting plaatsvindt moet dit stedelijk groen worden gecompenseerd, bij voorkeur in het gebied of de wijk zelf. Indien dat niet kan, kan dit ook op een andere plek in de stad en als dat ook niet kan, kan de compensatie financieel.



Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Hierop is een aanvulling gedaan op 27 september 2018 voor een herplantplicht. Een van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Dit zal gebeuren door twee beleidsdoelstellingen:

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren.
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen.

Plangebied

In paragraaf 5.12 Bomen wordt verder ingegaan op hoe in dit plan om wordt gegaan met bomen.

Nota Utrechtse soortenlijst (2018)

Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Utrechtse soortenlijst vastgesteld, ter bescherming en stimulering van de voor Utrecht belangrijke plant- en diersoorten en daarmee ter bevordering van de biodiversiteit in de stad. Onder de bescherming vallen 5 vogelsoorten, 3 vissoorten, 6 soorten wilde bijen, 40 plantensoorten en 10 paddenstoelsoorten. De Utrechtse soortenlijst wordt meegewogen bij de voorbereiding van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Bij een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente Utrecht initiatiefnemer is moet naar de aanwezigheid van deze Utrechtse soorten onderzoek worden gedaan. Bij gebiedsontwikkelingen van derden wordt dringend geadviseerd om de Utrechtse soortenlijst bij de onderzoeken te betrekken.

Plangebied

Er is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 5.11 Natuurbescherming van deze toelichting.

2.3.2.3.4 Bouwen

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)

In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht", welke in juli 2004 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft een toetsing van omgevingskwaliteit van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

De nota, die verplicht is om welstandsbeleid te kunnen voeren, kent de volgende doelen:

- het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend;
- het verhogen van de kwaliteit van de welstandsadvisering;
- het vastleggen van efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg;
- het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad.

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

- op basis van een gebiedsgerichte analyse per buurt of wijk worden in hoofdlijnen een ruimtelijke karakteristiek gegeven;
- ambities worden vertaald in beleidsniveaus per gebied; deze beleidsniveaus zijn: behoud, respect en open; de drie niveaus onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid in omgaan met de bestaande structuur en architectuur;
- algemeen geldende beoordelingscriteria verschillen alleen per beleidsniveau en niet per gebied.

Plangebied

Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau open:

A. Open

Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- er is ruimte voor vernieuwing;
- bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Legenda Beleidskaart

Niveau's	Aanduidingen
 Open	 Ontwikkelingsgebieden
 Respect	 Grens van het gebied
 Behoud	
 Stimulans	
 Rijks- en gemeentelijke monumenten	
 Gemeentelijke monumenten	
 Beschermd stadsgezicht	



Voor het bouwplan betekent hiermee dat verandering van het bebouwingsbeeld mogelijk is. Daarvoor worden de ruimtelijke uitgangspunten zoals uiteengezet in paragraaf 4.1.2 Stedenbouwkundig plan gehanteerd. Het bouwplan zal worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp in overleg met de Commissie Omgevingskwaliteit.

2.3.2.3.5 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Utrecht heeft voor de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de archeologische waardenkaart verwerkt in het omgevingsplan Gemeente Utrecht door middel van gebiedsaanwijzingen en daaraan gekoppelde regels. Deze regels bepalen dat grondwerkzaamheden vanaf een aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig zijn. Door deze regeling wordt geborgd dat de voor archeologie aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht en dat verstoringen van de bodem vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte in de aangewezen gebieden vergunningplichtig zijn.

Plangebied

In het omgevingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de gebiedsaanwijzing archeologische verwachtingswaarde -4 en -5 opgenomen. In paragraaf **5.14** van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.3.6 Verkeer en mobiliteit

Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021)

De gemeenteraad heeft op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. Met de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto, die 1 februari 2022 in werking zijn getreden, bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren.

In de parkeervisie wordt een viertal doelen gesteld, ten behoeve van een gezonde, leefbare en bereikbare stad, die daarnaast ook verkeersveilig is en waar een goede luchtkwaliteit is.

Deze doelen zijn:

1. bereikbaarheid van en binnen de stad;
2. kwaliteitsslag openbare ruimte;
3. stimuleren duurzame(re) vormen van mobiliteit;
4. rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte.

De gemeente zet in op groei binnen de bestaande stad. Daardoor groeit ook de mobiliteit in de stad. Om leefbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen, wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren en het autogebruik niet verder laten toenemen. Om dit te kunnen bereiken is een gebiedsoverstijgende

aanpak en een stadsbrede sturing nodig en moet gekeken worden naar een (her)verdeling en verspreiding van de bestaande parkeercapaciteit over de gehele stad. Dit is nieuw in de gemeentelijke aanpak, omdat tot nu toe met name buurtgericht, wijkgericht of ontwikkelingsgericht werd gekeken.

De nieuwe parkeervisie gaat in op de maatregelen die nodig zijn in de verschillende buurten in Utrecht en geeft aan wat nodig is om de stad bereikbaar te houden, fietsen te stimuleren en het autoverkeer, ondanks de groei van de stad, niet verder te laten toenemen. In het beleid wordt gestuurd op het aanwenden van andere mobiliteit (anders dan de auto), onder andere door het beperken van de mogelijkheid tot aanleg van reguliere particuliere parkeerplaatsen in betaald parkeergebied.

In zes modules, behorende bij de parkeervisie, is de uitvoering van de parkeervisie verder uitgewerkt. Het betreft de modules: 'Parkeernormen', 'Aanpak betaald parkeren', 'Parkeerhubs', 'Fietsparkeren', 'Aanpak parkeren openbare ruimte' en 'Parkeren en toegankelijkheid'. De beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto zijn een uitwerking van de module 'parkeernormen'.

Utrecht wordt in de parkeervisie opgedeeld in verschillende parkeerzones. De parkeerzones verschillen van elkaar in bijvoorbeeld de hoogte van parkeernormen voor fiets en auto, de gehanteerde tarieven bij betaald parkeren of voorwaarden voor de uitgifte van parkeervergunningen. De gebiedsindeling wordt per zone (A, B of C) met de daarbij behorende normen op een kaart aangegeven.

In de module 'parkeernormen' wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met fiets- en autoparkeerplaatsen bij bouwontwikkelingen. Hierbij wordt ingegaan op:

- de aantallen parkeervoorzieningen die nodig zijn bij ontwikkelingen;
- de eisen voor de plek en kwaliteit;
- de mogelijke alternatieven voor parkeren bij ontwikkelingen en
- het meebetalen aan alternatieve vervoersmiddelen via een nieuw bereikbaarheidsfonds.

Daarnaast wordt aangegeven hoe ervoor gezorgd wordt dat de parkeervoorzieningen worden gebruikt zoals ze zijn bedoeld.

Plangebied

In paragraaf 4.2 Verkeer en openbare ruimte wordt nader toegelicht op welke wijze bij de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeerruimte.

Mobiliteitsplan 2040 (2021)

Het Mobiliteitsplan Utrecht 2040 (vastgesteld op 15 juli 2021) vervangt het mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (uit 2016). Met het Mobiliteitsplan blijven we prioriteit geven aan duurzame vormen van vervoer: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit om de groei van het autoverkeer in de stad te voorkomen, en met als belangrijkste uitgangspunten:

- Slim bestemmen: door de uitwerking van de verstedelijkingsopgave en de mobiliteitsopgave nauw met elkaar te verbinden, zorgen we o.a. voor meer nabijheid, minder reisbewegingen, minder verkeershinder en minder vertraging;
- Anders reizen: door het stimuleren van thuiswerken en het reizen buiten de spits en het gebruik van deelmobiliteit verminderen we de drukte op het wegennet, op Utrecht Centraal en in het openbaar vervoer of spreiden we deze beter over de dag;
- Netwerken op orde (voetganger): door bij de (her)inrichting van gebieden en de (re)constructie van infrastructuur prioriteit te geven aan de voetganger in de A-zone, rondom knopen en de belangrijkste bestemmingen, zorgen we ervoor dat lopen aantrekkelijk wordt en verblijven aangenaam;
- Netwerken op orde (fiets): met het Fietsnetwerk bieden we fietsers de keuze om hun bestemming via verschillende routes te bereiken. Zo zorgen we ervoor dat we de groei van het aantal fietsers faciliteren en de drukte spreiden en dat het voor iedereen aantrekkelijk is om te (blijven) fietsen;
- Netwerken op orde (OV): met het concept 'Wiel met Spaken' als ruggengraat van het OV-netwerk, met allereerst een tramverbinding op de Waterlinielijn, de Merwedelijn en richting Papendorp, zorgen we ervoor dat de OV-bereikbaarheid van stad en regio verbetert en Utrecht CS en de routes naar dit station worden ontlast;
- Netwerken op orde (auto): met enkele aanpassingen in het Autonetwerk voor 2040 zorgen we ervoor dat noodzakelijk autoverkeer overal kan komen, maar dat de auto voor zo min mogelijk overlast in de wijken zorgt. We hanteren als principe: alle wegen 30 km/uur tenzij; voor verbindingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u;
- Netwerken op orde (multimodale reis): door een reeks P+R-locaties in de regio aan te bieden, zorgen we ervoor dat je gemakkelijk kunt overstappen op andere vormen van vervoer en de

- multimodale reis een onderdeel van het mobiliteitssysteem wordt;
- Slim parkeren: door bij ontwikkelingen beperkt parkeercapaciteit toe te voegen zorgen we ervoor dat de openbare ruimte minder gedomineerd wordt door geparkeerde auto's en dat minder rijdende auto's het stedelijk wegennet belasten;
- Slim sturen: door het toepassen van de prioritering bij de inrichting van kruisingen en de afstelling van verkeerslichten, het verkeersmanagement en waar nodig het weren van één of meerdere vervoerwijzen op een kruising, zorgen we voor een aantrekkelijke openbare ruimte en maken we groei van schone vervoermiddelen mogelijk die zo min mogelijk ruimte innemen;
- Slim sturen: door het weren van doorgaand autoverkeer met maatregelen ter plekke van de Catharijnesingel, het Ledig erf en het Utrecht Science Park bieden we meer ruimte voor langzaam verkeer en verbeteren we de kwaliteit om te verblijven. Daarnaast verleiden we automobilisten om zo lang mogelijk over de Ring te rijden, in plaats van binnendoor.

Plangebied

Er is een parkeerbalans opgesteld voor het beoogde plan en daaruit blijkt dat er nieuwe parkeerplekken moeten worden gerealiseerd. De fietsparkeerbehoefte is berekend en daarin wordt voorzien. Naast fietsen en lopen is openbaar vervoer ook een belangrijke pijler in het mobiliteitsbeleid. De ontwikkeling is goed te bereiken met het openbaar vervoer. Wel wordt de OV-halte die momenteel gelegen is aan de Van Everdingenlaan verplaatst. Om het gebruik van het openbaar vervoer aantrekkelijk te maken en de grote potentie die deze locatie heeft voor openbaar vervoer te benutten moeten de looproutes van en naar de halte direct, toegankelijk, uitnodigend en logisch zijn. Onderzocht wordt of er haltes kunnen worden geclusterd, om zo een duidelijkere OV halte te kunnen maken in het gebied. In paragraaf 4.2 Verkeer en openbare ruimte wordt nader toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voorziet in de parkeerbehoefte.

Kwaliteitsnet goederenvervoer (2007)

Het Kwaliteitsnet goederenvervoer is in 2007 vastgesteld. Bij de ontwikkeling of herinrichting van stedelijke gebieden is er vanaf het begin van de planvorming concrete aandacht voor de bevoorrading. Het Kwaliteitsnet Goederenvervoer biedt een afwegingskader voor gemeentelijke verkeers- en vervoerplannen en de daarmee samenhangende investeringsplannen. Daarnaast vormt het kwaliteitsnet een leidraad voor locatiekeuzes en is daarmee van invloed op ruimtelijke ordeningsvraagstukken en economische afwegingen.

Winkelgebieden, grote solitaire bedrijven en bedrijventerreinen liggen bij voorkeur aan het regionale Kwaliteitsnet Goederenvervoer, of er wordt gezorgd voor een kwalitatief voldoende verbinding met het Kwaliteitsnet. Bij een nieuw bedrijventerrein, solitair bedrijf of winkelgebied van regionaal economisch belang wordt de verbindingsschakel een schakel in het Kwaliteitsnet, met bijbehorende inrichtings- en omgevingseisen. In het winkelgebied of op het bedrijfsterrein zelf wordt ook gezorgd voor een heldere, goede routing voor het bevoorradingsverkeer.

Om het goederenvervoer zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, worden, als dit technisch mogelijk is, op bevoorradingsroutes voertuigbeperkingen voorkomen.

Voor laad- en losmogelijkheden gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- venstertijden worden zoveel mogelijk voorkomen;
- voor de verkeersveiligheid wordt scheiding van winkelend publiek en personenverkeer enerzijds en bevoorradend verkeer anderzijds nagestreefd;
- vanwege geluidswetgeving en diefstalveiligheid heeft afgeschermd laden en lossen sterk de voorkeur;
- samenwerking tussen ontvangers/winkeliers, bijv. gezamenlijke ontvangst of opslag, is wenselijk.

Bij de ontwikkeling van winkelgebieden en -centra, voorzieningsgebieden of bedrijventerreinen en de opzet van het (hoofd)wegennet wordt het vervoerende, verladende en ontvangende bedrijfsleven betrokken. Er is ook een Actieplan goederenvervoer 2023-2026, zie daarvoor paragraaf **2.3.3 Actieplan goederenvervoer 2023-2026**.

Plangebied

Aan de Kardinaal de Jongweg wordt ter plaatse van de huidige bushalte een laad- en loslocatie voor de supermarkt gerealiseerd. Op deze plek wordt een opstelplek en een oversteekplek gerealiseerd voor de rolcontainers. In de uitwerking van de buitenruimte wordt de route van de rolcontainers van de laad- en loslocatie naar de entree van de supermarkt meegenomen.

2.3.2.3.7 Gezond stedelijk leven

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. Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt.

Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren

Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. We streven naar het zo snel mogelijk behalen van de WHO-advieswaarden 2021. De lokale ambitiewaarden voor geluid is 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook worden stille plekken beschermd. We passen de ambitiewaarden, grenswaarden 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 of groepen met (een risico op) gezondheidsachterstanden beschermen we extra: bij de bouw van basis- en middelbare scholen, kinderopvanglocaties, verpleeg- en verzorgingstehuizen, en andere plekken waar groepen met (risico) op gezondheidsachterstanden langdurig verblijven, zorgen we voor voldoende afstand tot drukke wegen. We handhaven de norm van tenminste 300 meter tot snelwegen en 50 meter tot drukke binnenstedelijke wegen (meer dan 10.000 voertuigen per etmaal). 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. Het gaat om nieuwe projecten, dit zijn projecten waarvoor geen intentiedocument, omgevingsvisie of grondexploitatie is vastgesteld op het moment van vaststellen van deze nota. Ook is de ambitie dat de verschillende typen woningen binnen een bouwplan dezelfde lucht- en geluidskwaliteit hebben.

We voorkomen zoveel mogelijk gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon. We maken belangrijke loop- en fietsroutes groener en schaduwrijker en zorgen binnen 200 meter van iedere woning voor een koele en groene verblijfsplek in de buitenruimte van minimaal 200 m². Waar mogelijk geven we voorrang aan groenarme wijken en wijken met veel inwoners met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

Meer sociale huurwoningen, scholen en kinderopvanglocaties hebben een gezond binnenmilieu. Bij nieuwe scholen handhaven we klasse B van het Programma van Eisen Frisse Scholen (2021). Daarnaast investeren we in de verbetering van het binnenklimaat van bestaande schoolgebouwen. Voor het verbeteren van het binnenmilieu starten we met sociale huurwoningen. Dit doen we met de woningbouwcorporaties.

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten

Utrechters komen in de openbare en publiek toegankelijke ruimten minder in aanraking met ongezonde verleidingen door het weren van het aanbod van en reclame voor ongezonde verleidingen. We focussen op plekken waar kinderen komen of mensen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

We zorgen voor meer (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte door samen met de verenigingen in de stad te werken aan een vitale sportomgeving. Tegelijk zetten we ons in voor voldoende inclusieve en kwalitatief hoogwaardige speelvoorzieningen. We 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 ook 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. We starten bij herinrichtingsprojecten. We versterken de positie van de voetganger.

Een hogere gebruikswaarde van groen bereiken we door met de inwoners te werken aan groene ruimten die uitnodigen tot ontmoeting, rust, ontspannen en bewegen. Daarnaast stimuleren we initiatieven zoals buurttuinen en geveltuintjes.

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht

Samen met bewoners, organisaties en onze partners in de stad verbeteren we de sociale veiligheid. Op zogenaamde hotspots werken we met gerichte integrale veiligheidsaanpakken. In buurten en wijken met verschillende sociale-, leefbaarheid- én veiligheidsproblemen, werken we met een buurtagenda of wijkaanpak.

We werken aan meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende hoogwaardige

maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs.

Daar waar veel nieuwe woningen komen, zorgen we voor voorzieningen die meegroeien, betaalbaar blijven en bijdragen aan sterkere buurten. Ook in bestaande wijken zijn goed bereikbare voorzieningen zoals gezondheidscentra belangrijk. Hierbij faciliteren we zo nodig als gemeente. We verkennen of er buurten zijn met onvoldoende ontmoetingsplekken en werken samen met bijvoorbeeld corporaties, zorginstellingen en burgerinitiatieven aan oplossingen. Bij (her)inrichting van straten, groenstroken en parken verbeteren we de verblijfskwaliteit en maken we ruimte voor ontmoeting. We beheren deze plekken zodat mensen de ruimte goed kunnen gebruiken.

Plangebied

In paragraaf 5.17 gaan we in op gezondheid. In paragraaf 5.4 gaan we in op de geluidssituatie en in paragraaf 5.9 gaan we in op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025–2030

De Beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025–2030 is op 23 januari 2025 vastgesteld. In het luchtkwaliteitsbeleid staan twee doelstellingen centraal, namelijk:

1. De Utrechtse bijdrage aan luchtverontreiniging verminderen met lokale maatregelen om de uitstoot die binnen de gemeentegrenzen wordt veroorzaakt stapsgewijs af te bouwen;
2. De luchtverontreiniging van buiten Utrecht te verminderen door middel van lobby om regionale, landelijke en internationale maatregelen te bewerkstelligen.

De gemeente Utrecht richt in haar beleid op fijnstof en stikstofdioxide. Voor deze stoffen gelden namelijk wettelijke grenswaarden en is wetenschappelijk aangetoond dat deze stoffen schadelijk zijn voor de gezondheid. Het doel van het luchtkwaliteitsbeleid is te voldoen aan de wettelijke grenswaarden en toe te werken naar de WHO-advieswaarden uit 2021. Om dit te behalen worden tot en met 2035 voor de volgende terreinen maatregelen voorzien om de luchtverontreiniging op het gebied van stikstofdioxide en fijnstof terug te dringen:

- Houtstook: in 2025 worden informatiecampagnes over houtstook uitgebreid met een focus op niet meer stoken. Ook worden geen nieuwe rookkanalen mogelijk gemaakt in nieuwbouw. In 2030 is Utrecht houtstookvrij.
- Wegverkeer: in 2027 worden de grenzen van de milieuzone naar heel Utrecht uitgebreid voor personenauto's en bestelauto's (toegestaan emissieklasse 5 en hoger), vrachtauto's en autobussen (toegestaan emissieklasse 6 en hoger) op diesel. In 2028 worden brom- en snorfietsen met Datum eerste Toelating tot 2018 niet meer toegestaan in Utrecht. In 2030 zijn alle brom- en snorfietsen uitstootvrij in Utrecht. Daarnaast worden in hetzelfde jaar (2030) de grenzen van de nul-emissiezone voor bestel- en vrachtauto's uitgebreid naar heel Utrecht. Tot slot worden tussen 2030 en 2035 de milieuzone voor personenauto's aangescherpt naar euro emissieklasse 6 en hoger voor alle brandstoffen, zodra dit wettelijk kan.
- Mobiele werktuigen en emissieloos bouwen. In 2025 hanteert Utrecht eisen in eigen aanbestedingen en haar inkoopbeleid. Er wordt meer gestuurd op het inzetten van uitstootvrije bouw materieel en het weren van verouderde fossiele werktuigen. Ook wordt onderzoek verricht naar aanvullende maatregelen voor mobiele werktuigen in projecten van anderen. In 2026 volgt een striktere handhaving op (bouw)stofemissies waar mogelijk.

In het algemeen zet Utrecht in op meer voorlichting over luchtverontreiniging, gedragsverandering en het inzetten op burgerwetenschappen (bijvoorbeeld burgers die via een sensor een bijdrage leveren het in kaart brengen van de Utrechtse luchtkwaliteit).

Plangebied

In paragraaf 5.9 Luchtkwaliteit is ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Beleidsnota Geluid en Trillingen (2024)

Gezond stedelijk leven betekent dat onze inwoners recht hebben op een fijne en gezonde woonomgeving. Onze kinderen moeten kunnen opgroeien in een leefbare stad, levendig maar zonder té veel lawaai of trillingen. Mensen en dieren kunnen last hebben van geluid of trillingen en te veel geluid is slecht voor de gezondheid. Bij (gebieds)ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De Omgevingswet bevat hiervoor regels voor geluid en trillingen waar gemeenten zich aan moeten houden. Er is ook vrijheid voor een eigen, lokale invulling. In het coalitieakkoord 2022-2026 Investeren in Utrecht staat dat we in Utrecht bij nieuwe ontwikkelingen strengere geluidnormen gebruiken dan de landelijke wettelijke waarden.

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen staat hoe we om willen gaan met geluid en trillingen. Zowel voor de bestaande stad als bij de nieuwe ontwikkelingen én hoe we invulling geven aan strenger dan de wet. De nota is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht. De nota passen we toe bij het

toestaan van bijvoorbeeld nieuwe woningen en de aanleg of wijziging van wegen. Ook kijken we naar de (ontwikkeling van) de bestaande stad en de invloed van geluid en trillingen op de kwaliteit van leven. Waar nodig eisen we bij ruimtelijke ontwikkelingen daarom extra maatregelen.

Geluid

Verkeer is een belangrijke veroorzaker van geluidshinder. Daarom nemen we in Utrecht maatregelen om de hinder van verkeer te verminderen. We verlagen de snelheid waar mogelijk of leggen stiller asfalt aan. Op plekken waar al veel geluid is en we toch nieuwe woningen willen bouwen, stellen we extra voorwaarden aan het ontwerp van de gebouwen. Het is bijvoorbeeld verplicht een geluidluwe gevel en een rustige buitenruimte te hebben. Een goede indeling van de woning zorgt ervoor dat er binnenshuis altijd een rustige plek is. Deze voorwaarden staan niet alleen in de Beleidsnota maar ook in de regels van het omgevingsplan.

In Utrecht moeten bedrijven in stillere gebieden aan 5 dB lagere geluidnormen voldoen dan in drukke gebieden. Enkele keren per jaar mag door bedrijven of sportclubs meer geluid worden gemaakt. Bijvoorbeeld als er een festiviteit is.

Voor stemgeluid bestaan geen wettelijke normen. Op het moment dat we ergens een terras, schoolplein of sportveld willen toestaan, controleren we eenmalig dat dit niet tot te veel overlast leidt. Voor onversterkte muziek, zoals van carillons, stellen we geen eisen. Godsdienstvrijheid is een reden om bepaalde geluiden, zoals klokgelui, uit te zonderen.

We koesteren plekken waar het stil of rustig is. Utrecht heeft veel locaties in de stad die veel stiller zijn dan langs de drukke wegen. We proberen bestaande rustige gebieden te behouden, uit te breiden en nieuwe rustige gebieden te creëren. We streven ernaar dat iedereen binnen 10 minuten loopafstand van huis een stil gebied zoals een park of hofje kan vinden. Zo zorgen we er ook voor dat er voor dieren (rustige) schuil- en rustplaatsen zijn.

Trillingen

Voor trillingen van bedrijven of bij bouw en sloop controleert Utrecht op de wettelijke normen. Bij bouwen in de avond en nacht heeft Utrecht eigen strengere grenzen. Rijdende treinen en trams kunnen trillingen veroorzaken. Hier zijn geen wettelijke grenzen voor. Handhaving is daarom niet mogelijk. We stellen bij nieuwe woningbouwplannen wel grenzen aan die trillingen. We voorkomen daarmee dat toekomstige bewoners te veel hinder ondervinden. Bij bouwplannen naast het spoor of de trambaan moeten meestal eerst de trillingen in de bodem worden gemeten. Daarmee wordt duidelijk welk type woningen of scholen hier geschikt zijn. Mogelijk moeten er aanpassingen worden gedaan aan het ontwerp van het gebouw en/of maatregelen worden getroffen in de bodem.

Plangebied

In paragraaf 5.4 Geluidhinder wordt ingegaan op wegverkeerslawaai. In paragraaf 5.5 Trillingen wordt het aspect trillingen behandeld.

Nota Omgevingsveiligheid Utrecht (2024)

In de 'Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht' staat hoe we als gemeente Utrecht omgaan met de risico's van het vervoeren van gevaarlijke stoffen en het werken met gevaarlijke stoffen binnen de gemeente. Dagelijks worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd, opslagen en verwerkt. Dit kan een gevaar vormen voor mensen die wonen of werken in de omgeving daarvan. Mogelijke gevaren voor de omgeving zijn een brand, een explosie of een wolk met giftige stoffen. Er kan schade aan gebouwen optreden, mensen kunnen gewond raken of zelfs overlijden. Met ons beleid voor omgevingsveiligheid richten we ons op beheersing van die gevaren.

Plangebied

In paragraaf 5.7 Omgevingsveiligheid wordt het aspect omgevingsveiligheid behandeld.

Beleidsnota Utrecht circulair 2030

De Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 is de uitwerking van de Visie Utrecht Circulair 2050. Er wordt gewerkt aan het versnellen van en richting geven aan de transitiebeweging naar een circulaire economie. Het doel is om als gemeente in 2030 50% minder aan nieuwe grondstoffen en minder niet-hernieuwbare grondstoffen te gebruiken ten opzichte van het gebruik op dit moment. Dat vraagt om kiezen voor circulaire oplossingen waar dat kan. In de beleidsnota zijn aan de hand van de vier prioriteiten en ambities doelen opgesteld

- Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap
- Circulaire gebiedsontwikkeling en bouw
- Circulair opdrachtgeven en inkopen
- Circulaire materiaal- en reststromen

Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap

We stimuleren Utrechtse ondernemers onderdeel te zijn van de circulaire transitie en deze aan te jagen vanuit ondernemerschap. We creëren randvoorwaarden, zoals ruimte, netwerken,

ondersteuning, financiering, kennis en talent in samenwerking met organisaties op verschillende schaalniveaus. Er wordt ingezet op het vergroten van het aantal circulaire bedrijven en ondernemers.

We meten dit aan de hand van:

- Het aantal circulaire bedrijven op basis van Utrechtse NEx | Utrecht Monitor
- De hoeveelheid bedrijfsafval (miljoen kg) op basis van Utrechtse NEx | Utrecht Monitor

Circulaire gebiedsontwikkeling en bouw

We sturen op het hergebruiken van vrijgekomen materialen volgens het principe 'hergebruik, tenzij'. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie typen projecten, waarbij wordt voor jaar 2030 ingezet op minimaal:

- 50% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in openbare ruimte, te meten met het massapercentage hernieuwbare of hergebruikte materialen;
- 55% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in tenders voor woning- en utiliteitsbouw, te meten met het massapercentage hernieuwbare en/of hergebruikte materialen volgens Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad;
- 55% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in nieuwbouw of renovatie van maatschappelijk vastgoed, te meten met het massapercentage hernieuwbare en/of hergebruikte materialen volgens Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad.

Bij woningbouw wordt gebruik gemaakt van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen om circulair bouwen meetbaar te maken. Hierin staat een aantal indicatoren die bijdragen aan de versnelling naar hoogwaardig circulair bouwen. Het doel voor 2030 komt overeen met niveau goud: een massapercentage van minimaal 55% hernieuwbaar of hergebruikt materiaalgebruik.

Voor utiliteitsbouw, alle bouwwerken die geen woonfunctie hebben, wordt gebruik gemaakt van 'Het Nieuwe Normaal', een raamwerk voor circulair bouwen. Met als doel een massapercentage van minimaal 55% hernieuwbare of hergebruikte materialen in 2030. Het percentage van minimaal 55% hergebruikt of hernieuwbaar komt redelijk overeen met 50% minder nieuwe en niet-hernieuwbare grondstoffen ten opzichte van hedendaagse bouw.

Circulair opdrachtgeven en inkopen

Als organisatie willen we ons ontwikkelen als circulair opdrachtgever, want circulair opdrachtgeven en inkopen is een krachtig middel binnen projecten om te sturen op een lagere voetafdruk. Dit doen we door circulariteit te verankeren in de cultuur en werkprocessen van de hele organisatie en niet alleen binnen het inkoopproces. Dit meten we met het percentage van totale inkoopvolume met circulaire uitvraag.

Circulaire materiaal- en reststromen

Naast doelen op het gebied van het (her)gebruik van grondstoffen is er aanvullend beleid op specifieke circulaire aspecten, zoals de upcyclecentra en omgang met inzameling en verwerking van reststromen. Er wordt daarin gestuurd op hergebruik van huishoudelijke reststromen; materialen uit de openbare ruimte van de gemeente; materialen uit demontage- en bouwwerkzaamheden en bedrijfsreststromen.

Plangebied

In paragraaf 5.19 Circulaire economie wordt ingegaan op het thema circulariteit.

2.3.2.3.8 Bodem, ondergrond en water

Omgevingswet

In het omgevingsplan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Omgevingswet:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Hierbij moet gekozen worden voor de variant verontreiniging verwijderen. Deze zorgplicht is opgenomen in de Omgevingswet.
- Bij gevoelig gebruik moet bodemonderzoek worden uitgevoerd. De bodem moet geschikt zijn (of worden gemaakt) voor het beoogd gebruik.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Beschermen, benutten, beheren en beter maken van de ondergrondseruimte – Beleidsnota Ondergrond 2025-2035

De gemeente heeft de wettelijke taak om de onder- en bovengrond die samen onze (openbare) ruimte vormen, op zorgvuldige wijze te benutten, te beschermen, beter te maken en te beheren. De Beleidsnota ondergrond 2025-2035 vormt het kader voor regie op de kwaliteit en gebruik van ruimte in de ondergrond. We willen de ruimte onder de grond goed inrichten en de ondergrond gezond houden. Met dit beleid zorgen we dat Utrecht ook in de toekomst een aantrekkelijke stad blijft om in te wonen, te werken en te verblijven.

In de beleidsnota ondergrond zijn hiervoor drie ambities opgenomen:

1. De ondergrond is integraal onderdeel van ruimtelijke keuzes. We gaan uit van één openbare ruimte die bestaat uit de bovengrond én de ondergrond. In onze plannen voor de stad houden we vanaf het begin rekening met de ondergrond. En we maken zoveel mogelijk gebruik van de kwaliteiten ervan. We werken daarin samen met netbeheerders. Ook gebruiken we een 3D-ondergrond model. Daarmee kunnen we zien wat er in de grond ligt en daar rekening mee houden.
2. Bodemkwaliteiten beschermen en verbeteren. We maken de bodem schoon als deze (ernstig) vervuild is en voorkomen verdere vervuiling. Daarnaast beschermen we de kwaliteiten van de ondergrond om ze te kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld biodiversiteit, klimaatadaptatie, drinkwater en bodemenergie.
3. Gebruik van ondergrondse ruimte ordenen voor het gezamenlijk realiseren van de opgaven van de stad. We gaan zorgvuldig om met de ruimte onder de grond. We bepalen op welke plekken we voorrang geven aan een specifieke functie, zoals de waterleiding of het riool. Ook kijken we waar we functies kunnen combineren om ruimte te besparen. We bundelen bijvoorbeeld kabels en leidingen in kabelgoten.

Het energiesysteem van de toekomst - Beleidsnota Warmte 2025-2035

In Utrecht werken we aan een toekomst waarin iedereen zijn woning of gebouw duurzaam en betaalbaar kan verwarmen. Het gebruik van de bodem voor de opslag van energie, gaat in Utrecht een belangrijke bijdrage leveren aan de warmtetransitie, in zowel de nieuwbouw als bestaande bouw. Niet in alle buurten is voldoende opslagcapaciteit voor bodemenergie beschikbaar om in de volledige warmtevraag van gebouwen in een buurt te kunnen voldoen. Daarom zijn gebiedsspecifieke keuzes nodig om zo doelmatig mogelijk gebruik te kunnen maken van bodemenergie, met behoud van een gezonde bodem. In de Beleidsnota warmte 2025-2035 zijn daarom de volgende sturingsprincipes voor bodemenergiesystemen opgenomen:

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

Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017-2027 beleid PFAS (2020)

In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota Bodembeheer 2017-2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.

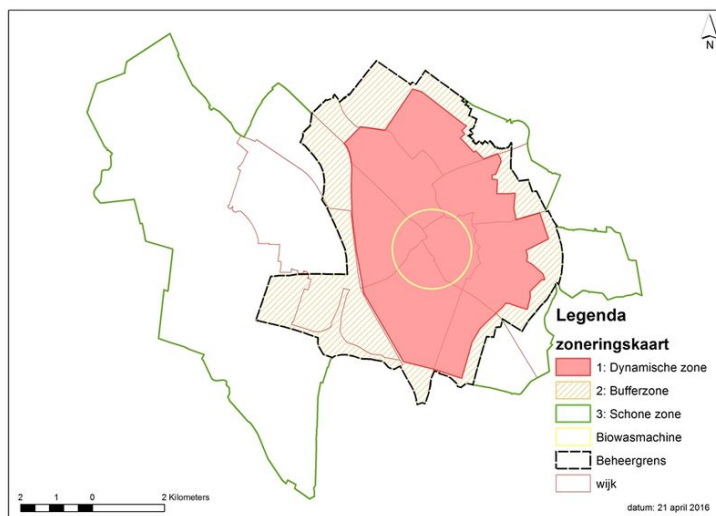
De Nota Bodembeheer heeft de ambitie om maximaal voordeel te behalen voor mens en milieu, efficiënter te werken (goedkoper, kortere doorlooptijden) en werk met werk te maken. In de Nota bodembeheer staat hoe beschikbare vrijgekomen grond en baggerspecie op en in de landbodem van de gemeente Utrecht mag worden opgeslagen, hergebruikt of toegepast en welke regels en procedures hierbij gelden.

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in de Omgevingswet. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht kan, op basis van de generieke regels, gebiedseigen grond niet altijd worden hergebruikt of zijn er te weinig hergebruiksmogelijkheden. Vandaar dat gebiedsspecifiek beleid is vastgesteld. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied.

Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond (2016)

Het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft hoe de grondwaterkwaliteit wordt beschermd en verbeterd en hoe de ondergrond zorgvuldig wordt benut voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot deel van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. Binnen dit beheergebied is niet voor elke

grondwateronttrekking een apart saneringsplan nodig. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. Het gebiedsplan stelt de gemeente in staat het grondwater in het omliggende schone gebied, dat wordt gebruikt voor drinkwater, beter te beschermen.



Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen een (hoog-)dynamische zone. Deze zone betreft hoogstedelijk gebied waar zich een hoge concentratie aan vermengde grondwaterverontreinigingen in de ondergrond bevindt. Binnen deze zone is de gebiedsgerichte aanpak van kracht (de Biowasmachine). De Biowasmachine is een concept waarbij warmte-koudeopslagsystemen onder binnenstad zorgen voor de ondergrondse verspreiding van vervuild grondwater. Hierdoor mengt het vervuild grondwater met van nature aanwezige bacteriën. Deze bacteriën worden extra gestimuleerd door de toevoeging van nutriënten en het verhogen van de watertemperatuur.

Het plan betreft een realisatie van een woningbouwontwikkeling met in de plint 5 winkels, een horeca-mogelijkheid en een mandjessupermarkt en draagt zelf niet direct bij aan grondwateronttrekkingen.

Visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie(2022)

De gemeenteraad heeft in februari 2022 de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld.

De visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van de wettelijke zorgplicht op het gebied van water en riolering en is onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie. De visie vormt samen met het programma water en riolering het nu nog wettelijk verplichte Gemeentelijk Rioleringsplan en is daarmee de opvolger van het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. Deze wettelijk verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.

De Visie Klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering en geeft aan wat nodig is om Utrecht voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Het is dan ook van belang om hier bij nieuwe bouwontwikkelingen rekening mee te houden en de bebouwde omgeving zo goed mogelijk aan te passen aan het veranderende klimaat.

Als Utrecht klimaatrobust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Zowel op eigen terrein, in de openbare ruimte, in de bodem of in het oppervlaktewater. Hiervoor moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden, zodat het riolerings- en afwateringssysteem wordt ontlast en zodat er water beschikbaar is in perioden van droogte. Een voorwaarde voor deze vergroening en voor het toevoegen van meer bomen, is dat de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen.

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren,

iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m², een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen, zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur richten een schade aan richten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen, we gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water beschikbaar is. Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie om uiterlijk in 2021 een strategie en uitvoeringsagenda bestuurlijk te hebben vastgelegd. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel dat de bebouwde omgeving in 2050 nog steeds aantrekkelijk is om te leven en dat ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn opgebouwd en getoetst. Gemeente Utrecht heeft samen met andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Plangebied

Het aspect water is in dit plan verder uitgewerkt in paragraaf 5.13 Water en klimaatadaptatie.

2.3.2.3.9 Energie in nieuwbouw

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Hiervoor is het belangrijk dat het gebied energieneutraal is en dat betekent dat er op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:

- de gebouwgebonden energievraag; energievraag van installaties voor verwarming en koeling van ruimtes, ventilatie, warmtapwater en verlichting.
- de gebruiksgebonden energievraag; het verbruik voor 'huishoudelijke' apparatuur (keuken- en kantineapparatuur, computers, kopieerapparaten, printers enz.), bedrijfsapparatuur en machines. Dat wil zeggen: al het energieverbruik binnen het gebouw, exclusief verlichting.
- en het energiegebruik in de openbare ruimte.

Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie lokaal op te wekken met duurzame energiebronnen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd. Utrecht wil alle nieuwbouw geschikt maken voor lage temperatuur systemen en zet bij grote projecten in op seizoensopslag in de bodem. Door de uitdagingen op het Utrechtse elektriciteitsnet sturen wij ook op netbewuste gebouwen die een zo laag mogelijke piekvraag hebben.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente Utrecht die relevant zijn voor nieuwbouw.

Doelstellingen/visies	Gemeentelijke document
- Projectontwikkelaars en bouwbedrijven stellen een energieplan op voor een nieuwbouwproject aan de hand van het Utrechts Energie Protocol. - Nieuwbouw is energieneutraal of beter. - Bij projecten van meer dan circa 1500 woningequivalenten stelt het college de gemeenteraad voor om een aparte Omgevingsplanwijziging warmtesysteem vast te stellen, en neemt het college de regie over de selectie van een warmtebedrijf die een collectief systeem realiseert.	Utrechts Energie Kwaliteitsnet goederenvervoer (2007) Protocol
- Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering. - Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw.	Beleidsnota Warmte

- In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken - Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven	Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026
- Netbewust bouwen om elektriciteitsvraag op pieken te verlagen, o.a. door energie op te slaan of vraag te verplaatsen. - Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen - Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').	Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Plangebied

In paragraaf 5.20 Energie wordt verder ingegaan op het aspect energie.

Netcongestie in Utrecht

Op 12 oktober 2021 kondigde TenneT netcongestie af voor het terugleveren (het invoeden van) duurzaam opgewekte elektriciteit op het netwerk in de provincies Utrecht, Flevoland en Gelderland. Op 17 november 2022 kwam TenneT naar buiten met een nieuwe vooraankondiging van congestie voor dit gebied; het elektriciteitsnet heeft zijn maximale capaciteit bereikt ook voor het afnemen van elektriciteit. Dit betekent dat het stroomnetwerk hier op piekmomenten vol is in twee richtingen. Naast de knelpunten op het hoogspanningsnet zijn er ook knelpunten op het net van Stedin. Dit betekent concreet dat nieuwe grootverbruikers met een aansluitcapaciteit vanaf 3x80 Ampère niet in hun elektriciteitsbehoefte kunnen worden voorzien totdat het elektriciteitsnet is uitgebreid. Bovendien geven de netbeheerders aan dat in de provincie Utrecht de groei van kleinverbruik vanaf 2026 de daarvoor gereserveerde netcapaciteit kan overschrijden, wat noopt tot (extra) maatregelen. In april 2026 is besloten dat er vanaf 1 juli een aansluitpauze (of een pas op de plaats) geldt. Dit geldt voor de gemeente Utrecht en de omliggende gemeenten. Dit betekent dat alle nieuwe aanvragen (ook voor woningbouwprojecten) vanaf 1 juli, voor zowel nieuwe aansluitingen als verzwaring van aansluitingen op een wachtlijst komen te staan.

Beleidsnota Warmte 2025-2025 (20 november 2025)

Met de inwerkingtreding van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) wordt het Warmteprogramma een verplicht programma onder de Omgevingswet. Gemeenten zijn hierdoor verplicht om voor 31 december 2027 hun Transitievisies Warmte (die volgen uit het Klimaatakkoord) om te zetten naar een Warmteprogramma. De Beleidsnota Warmte is een thematisch onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht en vervangt de Transitievisie Warmte Deel I en II en de Visie op de Warmtevoorziening. Met het vaststellen van de kaders in de Beleidsnota Warmte geeft de Raad de richting aan de vormgeving van de transitie naar een toekomstig CO₂-vrij warmtesysteem in de stad. Op basis van deze kaders kan het college vervolgens concreet invulling geven aan activiteiten en beoogde resultaten voor de komende 10 jaar in het Warmteprogramma. Dit programma wordt iedere 5 jaar herzien.

In de beleidsnota is een voorkeursoplossing voor de invulling van de warmtetransitie per buurt vastgelegd (WAT-kaart) en er is een bronnenstrategie voor de stad uitgewerkt.

De belangrijke kaders in de beleidsnota zijn:

- Inzetten op gezamenlijke (collectieve) warmte-oplossingen
- Duurzame warmtebronnen slim gebruiken en eerlijk te verdelen
- Op tijd ruimte vrijmaken voor aanleg van warmtenetten
- Samen invulling geven aan een warmtekavel en de keuze van het warmtebedrijf
- Samenwerken met buurtinitiatieven
- Aanwijsbevoegdheid gebruiken als dat nodig is
- We kiezen voor publiek eigendom in de warmtetransitie
- Extra aandacht voor energiebesparing en koelte in de zomer
- Duurzame netbewuste energiesystemen voor nieuwbouw

Het integraal sturen op duurzame netbewuste energiesystemen voor de nieuwbouw levert de volgende belangrijke principes voor energiesystemen in de nieuwbouw:

Klimaatbewust. Het is belangrijk om gebouwen niet alleen te kunnen verwarmen, maar ook te koelen. Door te sturen op collectieve lage-temperatuurwarmteoplossingen met seizoensopslag voorkomen we dat gebouweigenaren in de zomer actief gaan koelen met een airco of luchtwarmtepomp.

Netbewust. Dit betekent inzetten op energiesystemen die zorgen voor beperking van de piekbelasting van het elektriciteitsnet. Collectieve warmteoplossingen met seizoensopslag verbruiken minder elektriciteit op piekmomenten dan individuele warmteoplossingen en zijn daardoor netbewuster.

Ruimtebewust. Gemeente Utrecht stuurt aan op maximale benutting van dak en gevels voor energieproductie als deze ruimte niet nodig is voor andere functies. De energie-installaties worden zoveel mogelijk in pandig gerealiseerd en WKO-bronnen bij voorkeur op het perceel.

Omgevingsbewust. De energievoorziening heeft niet alleen impact op ruimtegebruik, maar ook op omgevingskwaliteit. Warmtepompen maken geluid en airco's leveren warmte aan de buitenlucht op momenten dat het al heel warm is in de stad (hittestress). Daarom gaat de voorkeur uit naar collectieve warmteoplossingen omdat deze minder negatieve effecten hebben op de omgevingskwaliteit.

Toepassing van seizoensopslag, zoals collectieve warmte-koudeopslag in de bodem (WKO), is zowel, klimaatbewust, netbewust, ruimtebewust als omgevingsbewust. Om die reden is de inzet van seizoensopslag in nieuwbouw een doel op zich.

Regionale Energiestrategie Regio Utrecht (2025)

De RES-regio Utrecht wil in 2050 energieneutraal zijn: dit betekent alle energie die we gebruiken duurzaam opwekken. In 2030 willen we daarvoor een goede stap hebben gezet door meer zonne- en windenergie op te wekken. Ook zoeken we naar duurzame warmtebronnen als alternatief voor het aardgas waarmee we onze huizen en gebouwen verwarmen. Hoe we dat willen gaan doen staat in de RES Herijking.

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026

Doelstelling is om in 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken. Bij zon op grote daken speelt een grote structurele belemmering: de beperkte netcapaciteit en de huidige netbeperking voor teruglevering als gevolg hiervan. Eigenaren van grote daken die zonnepanelen willen plaatsen kunnen niet meer uitgaan van netlevering (opwekken zonder terug te leveren is nog wel mogelijk). Het behalen van de doelstelling voor grote daken is grotendeels afhankelijk van de genoemde netverzwaringen door Tennet. Andere belangrijke oplossingen voor netcongestie zijn het toepassen van congestiemanagement door de netbeheerders en het toepassen van lokale alternatieve oplossingen.

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur netcongestie 2023-2026

Voor de groei en verduurzaming van de stad is stroom nodig. Met het Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie draagt de Gemeente Utrecht structureel bij aan het oplossen van knelpunten op het elektriciteitsnet, en aan spitsmijding door de gebruikers van dat net.

Er zijn een paar 'knoppen om aan te draaien' die bijdragen om de knelpunten op het elektriciteitsnet op te lossen:

A. Versnellen van netuitbreidingen om de schaarste aan transportcapaciteit structureel te verhelpen en betere benutting van de bestaande netcapaciteit;

B. Het verlagen van de piekvraag naar elektriciteit ('spitsmijden') en toevoegen van flexibiliteit. Hieronder vallen maatregelen als:

- Opslag van stroom in grote batterijen
- Directe verbinding van opwek en verbruik
- Capaciteitsbeperkende afnamecontracten
- Slim laden bij EV-laadpalen (bijv. door de laadpalen af te knijpen in de spits)
- Tijdelijke (fossiele) opwek

C. Tijdelijk prioriteren van ontwikkelingen en omgaan met schaarste.

D. Langetermijn planning/programmeren van de elektriciteitsinfrastructuur om knelpunten na 2030 zo veel mogelijk te voorkomen.

Een belangrijk spoor voor nieuwbouw (onderdeel van knop B) is netbewust ontwerpen en bouwen. Als Utrecht wil blijven groeien in balans, dan is balans op het elektriciteitsnetwerk een voorwaarde. Dit betekent dat piekbelasting vermeden moet worden, zowel bij de invoeding van stroom als bij de afname. De vanzelfsprekendheid van netgebruik wanneer je wil en hoeveel je wil is voorbij. De

toekomst is aan de netbewuste stad, waarin de netbelasting via een combinatie van organisatorische en technische maatregelen gelijkmatiger verspreid wordt over de dag.

Plangebied

In paragraaf 5.20 Energie wordt verder ingegaan op het aspect energie en hoe, en op welke manier, de energieambities in het plan worden ingevuld.

2.3.2.3.10 Sport, recreatie en toerisme

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018

Horeca levert een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid, de identiteit en levendigheid van de stad. De sector biedt een sociale functie en zorgt voor een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid. Uit het oogpunt van een goede toedeling van functies aan locaties kan, in verband met de hinder die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, onderscheid gemaakt worden in categorieën van horecabedrijven in het omgevingsplan bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op 12 april 2018 in werking getreden en door de raad vastgestelde Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 en overgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten in het omgevingsplan. In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'lichte' tot 'zware' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling heeft tot doel de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. De Lijst van Horeca-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de hinder die horecabedrijven voor de omgeving kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één horecabedrijf telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van het horecabedrijf.

Plangebied

In het plangebied wordt een horeca-mogelijkheid van categorie D toegestaan. In de huidige situatie is binnen het plangebied eveneens al een horeca-zaak gevestigd. De horeca-mogelijkheid met categorie D betreft een lichte vorm van horeca die passend wordt geacht bij de woonomgeving. Hiermee is de horeca-mogelijkheid die geboden wordt binnen deze planontwikkeling in lijn met de Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018.

Nota Evenementen en festivals in Utrecht 't Bruis an alle kant' beleid en actieplan 2009-2014 en de evaluatie van de evenementennotavan 2013

Evenementen en festivals geven plezier, maken de gemeente economisch aantrekkelijker, zorgen voor werkgelegenheid en zijn goed voor de winkels en de horeca. Evenementen zijn het visitekaartje van de stad en dragen bij aan de sociale binding in een buurt. Utrecht heeft verschillende evenementen die nationaal en soms internationaal bekend zijn. Evenementen zijn niet voor iedereen plezierig. Omwonenden kunnen last hebben van lawaai of van verkeer. Dit soort overlast willen we beperken. Dit betekent dat we kieskeuriger worden bij het toelaten van evenementen. We willen dat de evenementen passen bij Utrecht, een economische en sociale waarde hebben voor de stad en dat ze de mensen in de buurten weten te verbinden.

Het beleid en actieplan 2009-2014 'Evenementen en festivals in Utrecht' is in 2009 vastgesteld en bevat het beleid ter behoud en uitbouw van evenementen en festivals in Utrecht. Dit beleid zet in op

De doelen voor deze vijf jaar betreffen:

- Utrecht moet nationale positie behouden en successen beter communiceren;
- internationaal moet Utrecht op de kaart komen;
- lokaal draagvlak voor evenementen vergroten.

Utrecht staat al enkele jaren in de top drie van evenementensteden van Nederland. De gemeente wil het niveau van festivals en evenementen dat Utrecht inmiddels heeft bereikt graag uitbouwen. Om de drie doelen van de evenementennota te verwezenlijken en de genoemde uitdagingen het hoofd te bieden kiest de gemeente voor professionalisering op alle fronten. De nota volgt hierbij twee hoofdlijnen. De eerste lijn geeft inzicht in het gehele proces van de organisatie rond evenementen. Deze basis moet goed op orde zijn. Professionalisering in kennis en dienstverlening staan centraal. De gemeente zal meer dan tot nu toe gebeurt oplossingen zoeken voor zaken rond evenementen die overlast veroorzaken. Zoals een betere spreiding van evenementen door de gehele stad, waardoor de druk op de binnenstad niet verder toeneemt. De tweede lijn van de nota gaat in op de ambities van Utrecht op het gebied van festivals en evenementen. Hoe kunnen deze beter worden ingezet voor de versterking van het merk Utrecht? Professionalisering in marketing, communicatie en promotie en samenwerking met partners in de stad spelen hierbij een belangrijke rol.

Samen met partijen in de stad is de nota in 2013 geëvalueerd. De gemeenteraad heeft de evaluatie van de evenementennota van 2013 vastgesteld in februari 2014. Toen is besloten dat de nota nog een goede basis vormt. Op een aantal punten wordt de uitvoering aangescherpt:

- meer spreiding van evenementen over de stad en gedurende het jaar;
- vergroten draagvlak voor evenementen;
- betere communicatie over evenementen;
- meer aandacht voor geluidhinder door evenementen.

Plangebied

In het plan worden niet direct evenementen mogelijk gemaakt. Niet voor elk evenement (zoals een buurtfeestje in het groen) is een omgevingsvergunning of een evenementenvergunning benodigd. Hiervoor wordt verwezen naar de vergunningcheck van de gemeente Utrecht.

2.3.2.4 Gebiedsbeleid

Voor de Wittevrouwen - Zeeheldenbuurt, waarbinnen het plangebied gelegen is, is geen gebiedsbeleid vastgesteld.

2.3.3 Overig gemeentelijk beleid

Actieplan goederenvervoer 2023-2026

De doelstelling van het actieplan is om samen met het bedrijfsleven te werken aan duurzaam vervoer van goederen, met zo min mogelijk schadelijke stoffen, geluid en trillingen en daarnaast aan slimmer vervoer van, naar en door de stad. Zo houden we Utrecht aantrekkelijk. Het actieplan richt zich specifiek op het werken aan nieuwe oplossingen voor laden en lossen in de openbare ruimte, het regelen van de toegang van soorten vervoer op bepaalde tijden en plekken in de stad, het werken aan schonere en stillere manieren van vervoer, slim vervoer (centrale plekken voor goederen ophalen) en slimmer organiseren van goederenvervoer in de stad.

Plangebied

De bevoorrading van de supermarkt zal plaats vinden via de bushalte aan de Kardinaal de Jongweg. Daarnaast wordt een centraal ophaalpunt/pakketkluis gerealiseerd. Dit zijn White label pakketkluizen op logische en door bewoners drukbezochte plekken in de looproutes. Voor de koeriersdiensten zijn deze goed en logisch bereikbaar en verkeersveilig. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie en het langdurige beheer daarvan.

2.4 Conclusie

De beoogde herontwikkeling van het gebied bij de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en Van Ginnekelaan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Beschrijving van het plangebied

3.1.1 Historische ontwikkeling

Het projectgebied ligt in de wijk Noordoost in de Huizingabuurt. De Huizingabuurt wordt begrensd door de Kardinaal de Jongweg, de Sartreweg, en de waterloop achter de straat Huizingalaan. Voor 1954 was een groot gedeelte van dit gebied nog weiland en had het de naam Ezelsdijk. Het indunatiekanaal langs de Ezelsdijk (momenteel de Kardinaal de Jongweg) was de gemeentegrens tussen de gemeente Utrecht en de gemeente Maartensdijk. Sinds 1954 heeft dit gebied zich in de jaren 60 van de twintigste eeuw zich ontwikkeld tot een woonbuurt nadat de militaire beperkingen van de Waterlinie waren opgeheven.

3.1.2 Structuurbepalende elementen

Het plangebied ligt op een zeer prominente en zichtbare plek aan de Kardinaal de Jongweg, deel van de stedelijke ontsluiting. Een groot deel hiervan (circa 80 %) is openbaar gebied. De rand van de buurt bestaat uit hogere bebouwing langs de Kardinaal de Jongweg, de gebouwen hebben een hoogte van vier tot zes bouwlagen en staan schuin gepositioneerd ten opzichte van de Kardinaal de Jongweg. Ten zuiden daarvan bevindt zich een laagbouwmilieu bestaande uit rijen grondgebonden woningen met voor- en achtertuinen. De buurt is ruim opgezet.

De Huizinga buurt is een buurt waar relatief weinig openbaar groen aanwezig is. Het groen ligt aan de randen tussen de hogere bebouwing en de Kardinaal de Jongweg. Dit groen is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de stad. Hierin staan volgroeide bomen.

De architectuur is sober en past bij de naoorlogse periode van bouw. De bebouwing is hoofdzakelijk opgetrokken uit gele en rode baksteen en kent een duidelijke gevelritmiek: zowel horizontaal gezien als in kleurgebruik, met name aan de Jan van Galenstraat.

De sterke punten van het gebied zijn de aanwezigheid van de buurtwinkels en de daarmee gepaard gaande levendigheid aan de Jan van Galenstraat, het groen en de bomen aan de Kardinaal de Jongweg en de afschermende werking van de bebouwing aan de Kardinaal de Jongweg voor de achterliggende bebouwing, met name qua geluid.

De aandachtspunten van het gebied zijn de dominantie van de geparkeerde auto en de stenige uitstraling van de openbare ruimte aan de 'binnenzijde' van het bouwblok met achterkanten naar de openbare ruimte toe.

De openbare ruimte is sober en verouderd, met name rond de Van Ginnekenlaan, net als de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat/ Huizingalaan/Ginnekenlaan zelf, waarbij het aanbod detailhandel beperkt is.

3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee gebouwen. Het gebouw aan de Huizingalaan/Jan van Galenstraat heeft drie bouwlagen. De plint van het gebouw bestaat uit een rij met acht winkels met een gezamenlijk oppervlak van circa 1.530 m² bvo (inclusief kelders). Hier zijn onder andere een fietswinkel, een pizzeria en een witgoedhandel gevestigd. Onder de winkels bevinden zich kelderruimtes die voornamelijk als opslagruimte wordt verhuurd. Op de bovenste twee bouwlagen bevinden zich negen maisonnettewoningen met een oppervlak tussen de 90 en 120 m² BVO (Dit gaat om BVO "achter de voordeur"). Deze worden ontsloten aan de Huizingalaan.

Het gebouw aan de Van Ginnekenlaan bestaat uit vier bouwlagen. Hierin bevinden zich 31 appartementen met een oppervlakte tussen de 48 en 108 m² BVO (Dit gaat om BVO "achter de voordeur"). Deze worden ontsloten aan de Van Ginnekenlaan.

De kelders onder het pand aan de Jan van Galenstraat zijn door zettingen in slechte staat met onder andere lekkages als gevolg.

3.3 Conclusie

De verouderde woningvoorraad sluit niet meer aan bij de behoefte van tegenwoordig en de vraag naar goede kwalitatieve woningen. Daarnaast is de openbare ruimte versnipperd, is deze sober ingericht en voelt de openbare ruimte sleets en stenig aan. Deze locatie leent zich dan ook goed voor de herontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Programma

Het richtinggevend programma bestaat uit 102 huurwoningen, waarvan 40 sociale huurappartementen (40%), 34 middenhuur appartementen (33%) en 28 vrije sector huur appartementen (27%). De volgende randvoorwaarden zijn verder van toepassing:

- Uitgangspunt is dat de woningen levensloopbestendig worden;
- Alle woningen moeten voldoen aan kwaliteitseisen "Integrale Woningkwaliteit" (IWK);
- Mandjessupermarkt van 1270 m² bvo (circa 850 m² wvo met een marge van plus 5%. Die marge mag alleen gebruikt worden om het ontwerp te kunnen optimaliseren);
- Vijf overige winkels (detailhandel) 465 m² bvo);
- Horeca (185 m² bvo);
- Ondergrondse parkeergarage;
- Goed bereikbare, voldoende en inpanidige fietsparkeervoorziening voor bewoners;
- Goede, voldoende fietsparkeervoorziening voor bezoekers van de woningen en winkels in de openbare ruimte.

Een mandjessupermarkt is een supermarkt waar bezoekers voornamelijk lopend heen gaan of op de fiets voor een beperkt aantal boodschappen. In de supermarkt kiezen bezoekers dan vaak voor een mandje in plaats van een winkelwagen. Een mandjessupermarkt beschikt ook over winkelwagens voor haar klanten.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

Het plan sluit ruimtelijk qua maat en schaal goed aan op de buurt. Het bestaat uit een ensemble, samengesteld uit volumes die in hoogte van de zijde van de Kardinaal de Jongweg afloopt naar de Huizingalaan. Hiermee wordt ruimtelijk/stedenbouwkundig een overgang gemaakt van de grotere schaal van de Kardinaal de Jongweg naar de kleinschaligere woonomgeving rondom de Huizingalaan.



De randvoorwaardenkaart voor het stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn:

- Maximale bouwhoogte als aangegeven varieert tussen de twee en de zes bouwlagen;
- Het gebouw is alzijdig. De plint met (winkel)functies draagt hieraan bij, door een open en uitnodigende uitstraling. Aan verschillende zijdes bevinden zich entrees;
- De bebouwing volgt de rooilijnen vanuit de omgeving;
- De eerste bouwlaag (plint) heeft aan de buitenzijde een minimale hoogte van vijf meter;
- De winkels bevinden zich zoveel mogelijk aan de zijde van de Jan van Galenstraat, de entrees van de woningen aan de Kardinaal de Jongweg, Huizingalaan en de "buurttuin";
- De woningen in het blok zijn gericht op straten of de groene binnentuin en hebben een goede ruimtelijke kwaliteit;
- De entree van de supermarkt bevindt zich aan de zijde van de Jan van Galenstraat, evenals de entrees van de winkels om combinatiebezoek te stimuleren;
- Geen dak blijft onbenut: De dakoppervlakte wordt gebruikt voor energieopwekking, waterberging of heeft een groene invulling;
- Parkeren voor bewoners, werknemers en bezoekers van de winkels en supermarkt is in een ondergrondse parkeergarage voorzien;
- In het ontwerp wordt rekening gehouden met passende mogelijkheden voor bevoorrading;
- Opslag van emballage en afvalvoorzieningen voor de winkels en supermarkt gebeurt volledig inpandig om overlast zoveel mogelijk te beperken. Entreezijde voor de bevoorrading supermarkt wordt ingepast aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg;
- De bebouwing houdt rekening met zicht, privacy en bezonning van omwonenden;
- Technische installaties ten behoeve van de bebouwing inpandig oplossen volgens/in overeenstemming met de eisen van nutspartijen (trafo's, warmte onderstations, glasvezelkasten etc.);
- Technische installaties (waaronder ook aanzuigpunten voor luchtinstallaties) op het dak mogen niet zichtbaar zijn vanaf de aangrenzende openbare ruimtes;
- De architectuur streeft ernaar om verbinding te maken met de naoorlogse context van de omgeving qua schaal, massa, ritmiek, accentuering en materiaalgebruik.

4.1.3 Inpasbaarheid van de bebouwing

De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door naoorlogse stempel- en strokenbouw. Kenmerken hiervan zijn een vrijwel altijd haakse positionering van verschillende bouwdelen, wanneer een gebouw uit meerdere samengestelde bouwdelen bestaat. De bebouwing moet passen in de ruimtelijke structuur van het gebied en gaat hier een logisch onderdeel van vormen van de omgeving. De ruimtelijke kaders maken op deze locatie een gebouw mogelijk dat zich kenmerkt door een ensemble aan samengestelde bouwdelen.

Door de grotere schaal aan de Kardinaal de Jongweg en in mindere mate de Huizingalaan- is er de mogelijkheid om hoger dan de bestaande situatie te bouwen. Hierdoor wordt er een goede overgang gemaakt naar de hogere bebouwing aan de westzijde van de Jan van Galenstraat. Langs andere delen van de Kardinaal de Jongweg staan al hogere gebouwen. Door het brede profiel van de weg en de situering van het gebouw zijn er naar verwachting geen nadelige gevolgen te ondervinden van de schaduwwerking van de hogere bebouwing. Dat geldt ook voor de Jan van Galenstraat. De rooilijn van de nieuwe bebouwing ligt in dezelfde lijn als de huidige bebouwing, maar is ten opzichte daarvan sterk terug gelegen. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor de voetganger, fietser, groen en een doorlopende bomenrij aan de Jan van Galenstraat.

Aan de zuidkant wordt de bebouwing in de rooilijn van de bestaande woningen aan de Huizingalaan geplaatst, om hier een aantrekkelijke straatwand te maken. De bebouwing langs de Kardinaal de Jongweg krijgt deels een hoogte van deels vijf lagen en deels zes bouwlagen. Hiermee wordt een overgang gemaakt tussen de bestaande bebouwing aan de oostkant van vier tot vijf lagen en het gebouw aan de westkant van negen lagen. De bebouwing is voor het overgrote deel alzijdig. Door slim om te gaan met de functies in de plint is de relatie tussen het gebouw en de omliggende openbare ruimte sterk.

Het bestaande parkeerterrein wordt opgeheven en wordt deels bebouwd en deels vergroend. De begane grond van de bebouwing maakt onderdeel uit van de plintfuncties, erboven is één bouwlaag toegevoegd voor bewoning, ontsloten op een dek op de eerste verdieping.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

De verkeerssituatie rondom het plangebied is complex. Rond de ontwikkeling bevinden zich vier wegen. Dat zijn de Kardinaal de Jongweg, Jan van Galenstraat, Huizingalaan en de Zeemanlaan. De Kardinaal de Jongweg en Jan van Galenstraat zijn beide gebiedsontsluitingswegen. De Huizingalaan en de Zeemanlaan zijn erftoegangswegen.

Het is van belang de juiste balans te behouden tussen de voetganger, fietser, auto, vrachtauto's voor de bevoorrading van de winkels en het openbaar vervoer. Dit heeft geleid tot de volgende randvoorwaarden:

Langzaam verkeer (eventueel in samenhang met openbaar vervoer)

De keuze voor fiets, openbaar vervoer of fiets/voet in combinatie met het gebruik maken van openbaar vervoer wordt zoveel mogelijk gestimuleerd.

Direct naast het plangebied ligt de halte Van Everdingenlaan. Om het gebruik van het openbaar vervoer aantrekkelijk te maken en de grote potentie die deze locatie heeft voor openbaar vervoer te benutten moeten de looproutes van en naar deze halte direct, toegankelijk, uitnodigend en logisch zijn. Onderzocht wordt of er haltes kunnen worden geclusterd, om zo een duidelijkere OV halte te kunnen maken in het gebied.

Deelmobiliteit

Deelmobiliteit in de parkeergarage is voor iedere bewoner van het plangebied toegankelijk/ beschikbaar en moet adaptief zijn. Deelmobiliteit wordt ontsloten en aangeboden aan bewoners via een (MaaS)-platformaanbieder voor het gebied die gebruikt maakt van de open standaarden (API) voor integratie dienstverlening.

Daarnaast wordt een mobiliteitsplan aangeleverd door de ontwikkelaar om te zorgen dat mobiliteit in de toekomst goed geregeld is en dat de toekomstige bewoners en gebruikers weten wat de mogelijkheden zijn voor parkeren of mobiliteitsalternatieven.

Verkeersbewegingen

In de toekomstige situatie kan het aantal verkeersbewegingen op basis van het programma en verkeersgeneratiekencijfers zoals gehanteerd door de gemeente Utrecht (gebaseerd op kencijfers van het CROW) worden vastgesteld op:

Object	Motorvoertuigen per etmaal
102 woningen	257
465 m ² detailhandel	142
185 m ² horeca	20
1250 m ² mandjessupermarkt	244
Totaal aantal motorvoertuigen per etmaal	664

Dit aantal verkeersbewegingen draagt niet bij aan een significante toename op het omliggende wegeninfrastructuurnet. In de bestaande situatie, gelet op het aantal m² bvo detailhandel (1393 m² bvo) en het aantal woningen (40), wordt het aantal bestaande verkeersbewegingen geschat op 920 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee zou in de toekomstige situatie het aantal verkeersbewegingen afnemen.

Om het aantal autoverkeersbewegingen verder te beperken wordt een centraal ophaalpunt/pakketkluis gerealiseerd. Dit zijn White label pakketkluizen op logische en door bewoners drukbezochte plekken in de looproutes. Voor de koeriersdiensten goed en logisch bereikbaar en verkeersveilig. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie en het langdurige beheer daarvan.

4.2.2 Parkeren

Uit het uitgevoerde Goudappel-onderzoek (zie bijlage) zijn uitgangspunten met betrekking tot autoparkeren en fietsparkeren beschreven. Voor de volledige berekeningen wordt ook verwezen naar het onderzoek in de bijlage.

Autoparkeren

Voor het autoparkeren is uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht' en de bij deze beleidsregel behorende bijlage. De planontwikkeling is gelegen binnen het gebied B1. Voor de mandjessupermarkt is expliciet afgeweken van de ligging binnen het B1 gebied vanwege de aangenomen motie 2023 - 94 en het feit dat de mandjessupermarkt een lagere verkeersaantrekkende werking heeft dan een reguliere supermarkt, gelet op de focus van deze supermarkt op mensen op de voet en fietsers. Daarom is voor deze functie de parkeernorm toegepast die behoort bij zone A.

In de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht' zijn verschillende reductiemogelijkheden opgenomen, waarmee de parkeereis verlaagd kan worden. De volgende reductiemogelijkheden zijn toegepast in dit plan:

- Realiseren van extra fietsparkeerplekken: 15% van de parkeereis mag worden omgezet in extra fietsparkeerplekken, waarbij 1 autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen als een bakfiets.
- Inzet van deelauto's: in dit gebied wordt een reductie van 25-50% op de parkeereis van bewoners toegestaan als hier deelauto's (of andere vormen van deelmobiliteit) voor teruggeplaatst worden. In dit plan wordt de minimale reductie (25%) toegepast op het bewonersdeel van de parkeerbehoefte. Voor iedere vier parkeerplaatsen minder wordt daarvoor 1 deelauto's teruggeplaatst, waarbij de gemeente een ingroeimodel handhaaft. De deelauto's worden hierbij, vanwege de hoge parkeerdruk in de omgeving, een al aanwezige deelauto in de openbare ruimte en het feit dat meerdere parkeerplaatsen al gereserveerd zijn voor openbaar laden, niet geplaatst in de openbare ruimte doch wel binnen maximaal 250 meter loopafstand.

In dit plan worden beide reductiemogelijkheden toegepast.

De ongewogen parkeerbehoefte betreft, in acht nemende van de parkeernormen van de woningen (van verschillende groottes), de mandjessupermarkt (met de parkeernorm die geldt voor zone A), de dagwinkels en de horeca-mogelijkheid in totaal afgerond 94 parkeerplaatsen. Deze afronding is in lijn met de beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. Vanwege de reductie door gebruik van deelauto's en de reductie vanwege het plaatsen van extra fietsparkeerplaatsen komt het totaal te realiseren parkeerplaatsen uit op 71 parkeerplaatsen (inclusief 3 parkeerplaatsen voor deelmobiliteit).

Na toepassing van dubbelgebruik, in achtnemende de aanwezigheidspercentages voor de diverse functies, en de mobiliteitscorrecties vanwege toepassing van bovenstaande reductiemogelijkheden daalt de maatgevende parkeerbehoefte van 71 parkeerplaatsen naar 52 parkeerplaatsen (op de werkdag- en zaterdagavond). In de parkeergarage moeten dus 52 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Fietsparkeren

Voor het fietsparkeren is uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht' en de bij deze beleidsregel behorende bijlage.

Voor de parkeereis zijn de fietsparkeernormen zoals in bovenstaande beleidsregel gehanteerd voor de verschillende functies toegepast. Uit deze toepassing blijkt dat er 273 fietsparkeerplekken voor bewoners, 9 fietsparkeerplekken voor personeel en 147 fietsparkeerplekken voor bezoekers benodigd zijn. Hoewel uit de berekening blijkt dat 273 fietsparkeerplekken voor bewoners gerealiseerd moet worden, wordt dit aantal vanwege de toepassing van de reductiemogelijkheid voor de parkeereis voor auto's met 11 extra fietsparkeerplaatsen voor bewoners verhoogd. brengt het totaal op 284 benodigde fietsparkeerplaatsen. Binnen het plan zijn 307 in pandige fietsparkeerplaatsen opgenomen, waarmee de parkeerbalans sluitend is. Deze fietsparkeerplaatsen worden dicht bij de entrees van de woningen gerealiseerd, zodat laagdrempelig gebruik van de stallingen mogelijk is. Ook is in het fietsparkeeraanbod van 307 parkeerplaatsen rekening gehouden met bijzondere voertuigen als scootmobielen, scooters, bakfietsen en andere afwijken voertuigen. Voor deze doelgroepen zijn 42 plekken ontworpen.

Bij het fietsparkeren voor bezoekers en personeel kan dubbelgebruik worden toegepast. Uit het onderzoek blijkt dat het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen in openbaar gebied afneemt als dubbelgebruik wordt toegepast. Er zijn dan op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) 131 fietsparkeerplaatsen nodig. Vanuit de toegepaste reductie (realiseren van extra fietsparkeerplaatsen) bij het autoparkeren zijn daarnaast nog 10 extra fietsparkeerplaatsen nodig. Dit brengt het totaal op 141 fietsparkeerplaatsen. Deze fietsparkeerplaatsen worden nabij de entrees gerealiseerd.

4.2.3 Openbare ruimte en groen

De hoofddopzet van het gebied blijft in hoofdlijnen hetzelfde. Het parkeerterrein aan de Huizingalaan/Van Ginnekenlaan komt, net als de Van Ginnekenlaan te vervallen. Hierdoor ontstaat er op deze locatie mogelijkheid tot het maken van een groene, autovrije plek, waar de speeltuin onderdeel van uitmaakt. Op dit moment is er weinig openbaar groen in het plangebied. Met deze ontwikkeling wordt er meer groen toegevoegd aan het bestaande groen in het plangebied. Het bestaande groen bevindt zich met name langs de Kardinaal de Jongweg (1864m²) en op de parkeerplaats aan de Huizingalaan (510m²).

De bevoorrading van de supermarkt zal plaats vinden via de bushalte aan de Kardinaal de Jongweg. De huidige bushalte zal verplaatst worden naar een nader te bepalen locatie aan de Kardinaal de Jongweg, ter hoogte van de Van Esveldstraat.

De nieuwe parkeergarage wordt ontsloten aan de Huizingalaan en het trottoir aan de Huizingalaan en Jan van Galenstraat wordt breder, met meer mogelijkheden voor groen en meer ruimte voor de voetganger. Vanuit het project voor de doorfietsroute Utrecht - Amersfoort wordt de fietsinfrastructuur aan de Jan van Galenstraat en Kardinaal de Jongweg verbeterd. Dit project wordt integraal meegenomen in het ontwerp van de buitenruimte.

De logistieke in-/uitgang voor de supermarkt wordt naar aanleiding van een aangenomen motie aan de Kardinaal de Jongweg gesitueerd. Dit betekent dat er in de stedelijke groenstructuur een logistieke functie moet worden gerealiseerd. Deze functie moet zodanig worden ingepast dat middels slimme/creatieve oplossingen de bomen aan de Kardinaal de Jongweg kunnen blijven staan. Indien dit niet mogelijk is zullen de bomen worden verplaatst.

De Jan van Galenstraat in Utrecht maakt deel uit van de doorfietsroute (snelfietsroute) F28 tussen Utrecht en Amersfoort. Deze route is ontworpen om het woon-werkverkeer per fiets comfortabeler, veiliger en sneller te maken. De werkzaamheden aan deze route, waaronder de Jan van Galenstraat, vallen onder de doorontwikkeling van de snelfietsroutes in de provincie Utrecht.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

Het doel van een milieueffectrapportage (mer) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die projecten mogelijk maken welke aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt aangegeven welke projecten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Wanneer projecten mer-beoordelingsplichtig zijn moet worden beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit deze mer-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Plansituatie

Het in het plan opgenomen project valt onder categorie J11 (Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen) zoals deze is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Op basis van een aanmeldnotitie mer-beoordeling moet het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) beslissen of er een milieueffectrapportage moet worden gemaakt.

Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn is een aanmeldnotitie opgesteld. In deze notitie wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en er derhalve geen aanleiding is om een milieueffectrapportage op te stellen. De gemeente heeft dan ook op 25 november 2025 besloten dat voor dit plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

De aanmeldnotitie is opgenomen in bijlage **11**.

Conclusie

Er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten door de beoogde ontwikkeling. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in een stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet voorkomen worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving en andere gevoelige functies, of dat omgekeerd de milieubelastende activiteiten waaronder bedrijvigheid, wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen en andere gevoelige functies in de directe nabijheid. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies.

Plangebied

Aan de hand van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering zijn de verschillende bestemde bedrijfscategorieën en feitelijk aanwezige bedrijven rond het plangebied beschouwd. In de directe omgeving van het plangebied zijn vooral woonfuncties gelegen. De dichtstbijzijnde functie 'Bedrijf' is gelegen op circa 90 meter van het plangebied. Binnen deze functie is maximaal een bedrijf met milieucategorie 2 toegelaten, wat overeenkomt voor een rustig woongebied c.q. een gemengd gebied met respectievelijk 30 tot 10 meter. Daar wordt ruimschoots aan voldaan.

Toekomstige situatie

Met de planontwikkeling worden naast de woningen vijf dagwinkels, een horeca-mogelijkheid in de categorie D1, D2 en D3 en een supermarkt mogelijk gemaakt. De dagwinkels, de horeca-mogelijkheid en de supermarkt betreffen zelf geen gevoelige objecten. De dagwinkels hebben gelet op de detailhandelsactiviteiten geen negatieve invloed op de woonomgeving. Voor de horeca-mogelijkheid geldt met de toegewezen categorie dat deze gezien wordt als een zaak met lichte horeca-activiteiten die passend geacht worden in de woonomgeving. Voor deze twee categorieën geldt dat deze noch invloed hebben op de woonomgeving noch dat diens activiteiten belemmerd worden door de aanwezigheid van de beoogde woningen.

Voor de supermarkt geldt conform de VNG-systematiek dat hiervoor een milieucategorie van 1 gehanteerd wordt. In een rustig woongebied c.q. een gemengd gebied komt dit overeen met een aan te houden richtafstand van respectievelijk 10 en 0 meter. Daar wordt in onderhavige situatie aan voldaan. Desalniettemin is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties een akoestisch onderzoek uitgevoerd om inzicht te verschaffen in de te verwachten geluidbelasting op de beoogde woningen. Hierbij is gekeken naar geluid wat geproduceerd wordt door het uit het komen en gaan van de personenwagens, de installaties op het dak en het laden en lossen dat aan de noordzijde plaatsvindt. De rekenresultaten en conclusies hiervan worden bespreken in paragraaf 5.4 Geluidhinder, waarbij reeds de opmerking gemaakt kan worden dat aan de binnenwaarde van het Besluit bouwwerken leefomgeving voldaan kan worden en dat daarmee de ontwikkeling in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

De bedrijvigheid in en om het plangebied leidt niet tot onevenredige hinder en omgekeerd is de ontwikkeling geen belemmering voor de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving.

5.4 Geluidhinder

Kader

In het kader van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (bijvoorbeeld nieuwe woningen toestaan) of het wijzigen van geluidsbronnen (bijvoorbeeld wegen, industrieterreinen) moet de aanvaardbaarheid beoordeeld worden. Hierbij spelen de regels en normen van het Bkl, het omgevingsplan en de Beleidsnota Geluid en Trillingen een cruciale rol. Deze regels zijn er om bij ruimtelijke ontwikkelingen een objectieve afweging te kunnen maken. Hiervoor is veelal gericht geluidsonderzoek nodig.

Het (wettelijk) kader wordt voornamelijk gevormd door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), aangevuld met de Beleidsnota Geluid en Trillingen. In het Bkl is geregeld dat je bij het toedelen van functies aan locaties binnen aandachtsgebieden langs of om geluidsbronnen, zoals (spoor)wegen of industrie geluidsonderzoek moet doen en moet toetsen aan de geldende normen en regels. Dit stelsel is in de Beleidsnota Geluid en Trillingen voor Utrecht nader verfijnd. Hieronder is een samenvatting opgenomen van het (wettelijk kader) voor het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies.

Geluidaandachtgebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied altijd rekening met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat het Bkl een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt (artikel 5.78s Bkl).

De waarden

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een nieuw geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor vier geluidbronsoorten gelden, staan in de onderstaande tabel.

Geluidbronsoort	Standaardwaarden (5.78t Bkl)	Grenswaarde (5.78u Bkl)
Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}

De hoofdregel is het voldoen aan de standaardwaarde (artikel 5.78t Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Bij deze afweging geldt een aantal eisen. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele specifieke uitzonderingen.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als:

- Er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl);
- De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt is door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1 onder b Bkl);
- Bij voorwaarde 1 en 2 hoeft het bevoegd gezag geen beperkende maatregelen te overwegen die financieel ondoelmatig zijn of waartegen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78u, lid 3 Bkl);
- Het bevoegd gezag het gecumuleerd geluid¹ beoordeelt (artikel 5.78ac Bkl);
- Het bevoegd gezag het gezamenlijk geluid² bepaalt (artikel 5.78ad Bkl);
- Het bevoegd gezag het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel in bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen betreft (5.78ab lid 1 Bkl).

De hierboven genoemde waarden worden uitgedrukt in L_{den} . Dit is een gemiddelde van de geluidniveaus in een etmaal, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillen in hinder in de te onderscheiden etmaalperioden. Het berekende geluidsniveau van de avondperiode wordt verhoogd met 5 dB; de nachtperiode met 10 dB. De geluidsbelasting wordt bepaald middels een wettelijk voorgeschreven rekenmethode voor een representatief maatgevend toekomstig jaar.

Gemeentelijk geluidbeleid

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen wordt aan de landelijke standaard- en grenswaarde een ambitiewaarde en een Utrechtse-grenswaarde toegevoegd.

De Utrechtse ambitiewaarde is de waarde die vanuit het oogpunt van gezondheid bij voorkeur niet wordt overschreden bij nieuwe ontwikkelingen. Bij het toedelen van functies aan locaties streven we ernaar om deze waarde niet te overschrijden.

De Utrechtse grenswaarde is een lokale aanscherping van de (landelijke) grenswaarde in het Bkl met het oog op de gezondheid. Daarnaast geeft deze aanscherping de nodige beweegruimte (tot aan de landelijke grenswaarde) voor het toevoegen of aanpassen van infrastructuur of opvangen van autonome groei.

Ambitiewaarde

- Vanuit gezondheidsoogpunt willen we geen nieuwe geluidgevoelige functies toestaan boven de 63 dB per geluidbronssoort. We passen de ambitiewaarde van 63 dB toe (heeft alleen effect wanneer de grenswaarde voor de geluidbronssoort hoger is dan 63 dB) bij het toedelen van nieuwe functies aan locaties;
- Overschrijding van de ambitiewaarde staan we alleen toe bij zwaarwegende belangen of wanneer het plan leidt tot een verbetering van de akoestische situatie ter plaatse (bijvoorbeeld doordat een bouwplan fungeert als een relevante afscherming voor een groot aantal andere woningen).

Grenswaarden

- Er geldt een Utrechtse-grenswaarde, in plaats van de landelijke grenswaarde van 70 dB, voor het gemeentelijk wegverkeer bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies, te weten: 63 dB in de uitleggebieden zoals Leidsche Rijn en Vleuterweide;
- 68 dB voor de rest van de stad;
- Voor de overige geluidbronnen (rail, industrie, rijks- en provinciale wegen) gelden de (landelijke) grenswaarden.

Voorwaarden en eisen geluidluwe gevel

De gemeente Utrecht zet zich in voor een leefbare woonsituatie, juist op locaties met een hogere geluidsbelasting. Dit doen we door voorwaarden te verbinden aan het realiseren van woningen zoals het hebben van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. De initiatiefnemer moet zich inspannen om hieraan te voldoen en een leefbare woonomgeving te creëren, als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie. Dit is planologisch verankerd in de regels in het

omgevingsplan.

De volgende regels en voorwaarden met betrekking tot een geluidluwe gevel gelden in Utrecht:

- Elke nieuwe woning moet een geluidluwe zijde c.q. gevel krijgen;
- Een gevel is luw als deze voor alle bronsoorten voldoet aan de standaardwaarde;
- Minimaal 30% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak is aan de luwe zijde gelegen;
- Bij toepassing van dove gevels of gevels met bouwkundige maatregelen boven de reguliere grenswaarde dient 50% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak aan de luwe zijde te liggen;
- In aansluiting op de Ruimtelijke Strategie Utrecht stellen we dat aan de luwe zijde bij voorkeur de slaapkamers zijn gelegen;
- Bij onzelfstandige studentenwoningen en kleine woningen (<30 m²) (die conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bkl) geen buitenruimte hoeven te hebben) kan het soms lastig zijn om een luwe gevel te realiseren. Toch streven we hier wel naar. Als er echter zwaarwegende bezwaren bestaan vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard én er sprake is van een evenwichtige toedeling van deze woningen over het plangebied, kan hiervan worden afgeweken. Wel geldt altijd dat op gebouwniveau tenminste 50% van de wooneenheden is gesitueerd aan een gevel waar het geluid maximaal 5 dB boven de standaardwaarde is;
- Een suskast-achtige constructie voor een raam die alleen geluidarm ventileren mogelijk maakt, wordt door ons niet gezien als geluidluwe gevel.

Een buitenruimte kan, eventueel inclusief lokale afscherming, een instrument zijn om een luwe gevel te bewerkstelligen. Ten aanzien van een buitenruimte gelden de volgende eisen:

- Als de woning beschikt over een individuele buitenruimte dan ligt deze bij voorkeur aan de luwe zijde; het geluid is niet meer dan 5 dB boven de standaardwaarde. Als er meerdere buitenruimten zijn dan geldt deze eis voor één van de buitenruimten;
- Op hoog belaste locaties mag ook een volledig afsluitbare buitenruimte (balkon of loggia) worden toegepast om een luwe gevel te creëren. In geopende toestand dient hier nog wel een minimumkwaliteit van maximaal 5 dB boven de standaardwaarden te worden aangehouden, wat aansluit bij de eis voor buitenruimten;
- Woningen die kleiner zijn dan 50 m² hoeven vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geen individuele buitenruimte te hebben maar kennen wel eisen met betrekking tot het hebben van een gemeenschappelijke buitenruimte. De eis voor het geluid in die buitenruimte bedraagt maximaal 5 dB boven de standaardwaarden.

Andere typen geluid

De beoordeling van andere typen geluid dan het geluid van rijkswegen, gemeentewegen, hoofdspoorwegen of industrieterreinen dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaats te vinden. In een aantal gevallen is hierover in de Beleidsnota Geluid en Trillingen reeds een beoordelingswijze of een kader opgenomen.

Plangebied en conclusie

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Utrecht op 18 meter uit de as van de Jan van Galenstraat, op 30 meter uit de as van de Kardinaal de Jongweg, op 8 meter uit de as van de Huizingalaan, en op 56 meter uit de as van de Van Everdingenlaan. In de omgeving liggen nog een aantal 30 km wegen met een lage verkeersintensiteit (< 1000 mvt/etmaal), deze zijn niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Voor het bepalen van de waarde van het geluid is uitgegaan het gemeentelijk model voor 2030 zoals aangeleverd door de Gemeente Utrecht.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de waarde van het geluid door wegverkeer op lokale wegen ligt in veertien rekenpunten boven de standaardwaarde van 53 dB. De hoogste waarde bedraagt 66 dB. De grenswaarde van 70 dB uit de Omgevingswet wordt niet overschreden. Daarnaast wordt hiermee eveneens niet voldaan aan de ambitiewaarde van 63 dB op de noordgevel van de vervangende woningen in de rekenpunten 2 – 4 niet voldaan.

Maatregelen

Het nemen van diverse maatregelen aan de bron en in de overdracht om de waarde van het geluid terug te brengen stuiten tegen bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Het eventueel toepassen van stil asfalt wordt, gezien de kosten van stil asfalt, het dichtrijden van stil asfalt in de bocht en onderhoud van stille wegdekken met een korte weglengte, op deze locatie als niet haalbaar geacht. Het verlagen van de maximumsnelheid van de Kardinaal de Jongweg en de Jan van Galenstraat ligt, gelet op het karakter van deze wegen, eveneens niet voor de hand. Tot slot worden geluidschermen

in principe alleen langs hoofdinfrastructuur geplaatst, waar hier geen sprake van is.

Geluidluwe gevels en buitenruimte

Volgens het geluidbeleid van de gemeente moet elke woning een geluidluwe zijde krijgen. Een gevel is in geval van wegverkeer geluidluw als deze voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB. Bij vervangende nieuwbouw wordt de eis voor een geluidluwe gevel opgehoogd met 5 dB ten opzichte van nieuwe woningen. De slaapkamers zijn bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gelegen. De individuele buitenruimte ligt bij voorkeur aan de geluidluwe zijde, het geluid is niet meer dan 5 dB boven de standaardwaarde.

De woongebouwen moeten zodanig worden ingedeeld dat aan deze eisen wordt voldaan. Voor wat betreft de geluidluwe gevel dient speciale aandacht te zijn voor de indeling van de woningen op de hoek van het woongebouw grenzend aan de Kardinaal de Jongweg en de Jan van Galenstraat. Met het realiseren van een geluidluwe gevel kan voldaan worden aan het gemeentelijk beleid. Hiermee is in deze fase van de planontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wel dient er bij de omgevingsvergunning nog een uitwerking plaats te vinden.

Akoestisch onderzoek supermarkt

Zoals uiteengezet in 5.3 Bedrijven en milieuzonering is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de supermarkt. Uitgangspunt bij de berekeningen zijn de bronvermogens van het geluid van de verschillende activiteiten geweest. Dat zijn in dit geval de bronvermogens van de verschillende installaties (warmtepomp of luchtbehandeling), de personenwagens (niet zijnde vrachtwagens gezien deze niet verwacht worden bij dit type supermarkt), de transportkoelingen de kooyaap en piekgeluiden, zoals laden en lossen en wegrijden van personenauto's.

Voor de nieuwe woningen binnen het plangebied kan de berekende L_{Ar,LT} lokaal oplopen tot 52 dB(A) etmaalwaarde. Hierbij wordt de geluidbelasting bepaald door het komen en gaan van personenwagens met als doel de supermarkt en de woningen. Uit het onderzoek blijkt dat de verdelen ongeveer 50/50 is met bestemming wonen of een activiteiten. Het geluid op de nieuwe woning als gevolg van alleen de activiteit voldoet aan de standaardwaarde van 50 dB(A). Wat betreft de maximale A-gewogen geluidniveaus (L_{Amax}), voldoen de te toetsen piekgeluiden aan de "Bruidsschat" standaardwaarde van 70/65/60 dB(A) ter plaatse van de bestaande woningen.

Ter plaatse van de nieuwe woningen in het eigen plan kunnen deze waarden in de nachtperiode tot 5 dB(A) worden overschreden als gevolg van de personenwagens met de woningen als bestemming. Piekgeluiden van een woonfunctie worden niet getoetst. Voor de nieuwe woningen binnen het plangebied kan de berekende L_{Ar,LT} lokaal oplopen tot 52 dB(A) etmaalwaarde, wat maximaal 2 dB(A) hoger is dan de standaardwaarde. Dit is echter toelaatbaar indien de binnenwaarde niet hoger is dan 35 dB(A). Aangezien de gevelwering conform het Bouwbesluit (Bbl) minimaal 20 dB(A) dient te bedragen en er additionele gevelmaatregelen gepland zijn vanwege wegverkeersgeluid, is het aannemelijk dat aan deze binnenwaarde wordt voldaan.

Daarmee is de realisatie van een supermarkt bij de beoogde woningen in lijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is de voorwaarde dat in de voorschriften van de aan te vragen omgevingsvergunning wordt opgenomen dat voor de nog te realiseren woningen in het eigen plan de waarden gelden zoals opgenomen in artikel 5.65 van het Bkl.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering ten aanzien van het beoogde plan.

5.5 Trillingen

Kader

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat is het onderdeel trillingen geregeld. Er worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Plangebied

De gebruikelijk gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Wanneer klachten, bodemopbouw en/of treinbeeld aanleiding geven moet een zone van 250 meter worden aangehouden. In onderhavig geval ligt op 180 meter

van het plangebied een spoorweg.

Het spoor wordt gebruikt door sprinters die één keer per uur van en naar het Centraal Station Utrecht rijden met een beperkte snelheid (60 kilometer per uur, en op sommige delen 40 kilometer per uur). Dit betreft de verbinding Utrecht Centraal Station - Spoorwegmuseum. Vanwege het beperkte gebruik van het spoor (sprinter éénmaal per uur van en naar het station / museum) worden geen relevante trillingen verwacht en een trillingsonderzoek is daarom niet nodig.

Conclusie

Trillingshinder of verstoring door trillingen is niet te verwachten.

5.6 Geur

Kader

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Uit artikel 5.92 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat in het omgevingsplan rekening gehouden moet worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Voor een aantal activiteiten is de gemeente verplicht om geurregels op te nemen, namelijk voor rioolwaterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwdieren en andere agrarische activiteiten. Bij rekening houden met geur geldt dat:

- gelet wordt op het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Geurgevoelige gebouwen zijn alle gebouwen met woongebruik. Maar ook gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen kunnen door de gemeente aangewezen worden als geurgevoelig. Onder een geurgevoelig gebouw vallen ook ruimten met een nevengebruiksfunctie van de woonfunctie.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Plangebied en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in bedrijfsactiviteiten die gepaard gaan met een geuremissie. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet ook beoordeeld worden of geen sprake is van geurhinder in de omgeving van de beoogde ontwikkeling. In de directe omgeving van het plangebied is voornamelijk sprake van woningen, en aan de woonfunctie gerelateerde voorzieningen. Op korte afstand van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd die mogelijk geurhinder veroorzaken in het plangebied.

Wel wordt met deze herontwikkeling een horecazaak mogelijk gemaakt. Met het bereiden van voedsel kan geuremissie plaatsvinden. In het omgevingsplan zijn in het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor de bereiding van niet-industriële voedselbereiding regels gesteld in artikel 22.199. Hieraan zal voldaan moet worden. Artikel 22.199 in acht nemende is met de herontwikkeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Omgevingsveiligheid

Kader

Het werken met, de opslag van en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten.

De norm- en richtwaarden voor het risico van het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin staan twee soorten risico's beschreven waarop norm- en richtwaarden van toepassing zijn. Dit betreft:

- Het plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans dat een persoon die onbeschermd en continu aanwezig is buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, overlijdt vanwege een ongewoon voorval, dat veroorzaakt wordt door die activiteit. Hierbij geldt voor (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties een grenswaarde van 1 op de 1.000.000 per jaar.
- Het groepsrisico (GR). Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied.

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Deze activiteiten en de daarbij behorende

geldende afstanden zijn opgenomen in bijlage VII van het Bkl.

Het groepsrisico is relevant als er binnen een aandachtsgebied een ontwikkeling plaatsvindt. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen die binnenshuis verblijven zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn aandachtsgebieden voor de scenario's voor brand, explosie en voor een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen.

Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een verantwoordingsplicht met betrekking tot de thema's bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Wanneer in een omgevingsplan een locatie is gelegen in een brand- of explosie aandachtsgebied, wordt deze locatie aangewezen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen dit voorschriftengebied gelden vervolgens voor nieuwbouw de extra bouweisen die in het Bkl staan. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als er op de locatie zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten of aanwezig zijn. Voor nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen kan gemotiveerd afgeweken worden van het opnemen van een voorschriftengebied in het omgevingsplan.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn de beoordelingsregels uit het Bkl van toepassing. Dit geldt ook voor het thema omgevingsveiligheid. Naast deze beoordelingsregels heeft de gemeente Utrecht ook de Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht vastgesteld. Daarin is bijvoorbeeld beleid opgenomen voor het vestigen of uitbreiden van een risicovol bedrijf. In dit omgevingsveiligheidsbeleid wordt expliciet aangegeven dat rekening gehouden moet worden met het beperken van de effecten van een risicovol bedrijf op haar omgeving. De gemeente stuurt hierop door maatregelen te adviseren die leiden tot een beperking van het groepsrisico binnen een aandachtsgebied.

Plangebied

In en direct om het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risico veroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende uitgewezen:

Vervoer van gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen

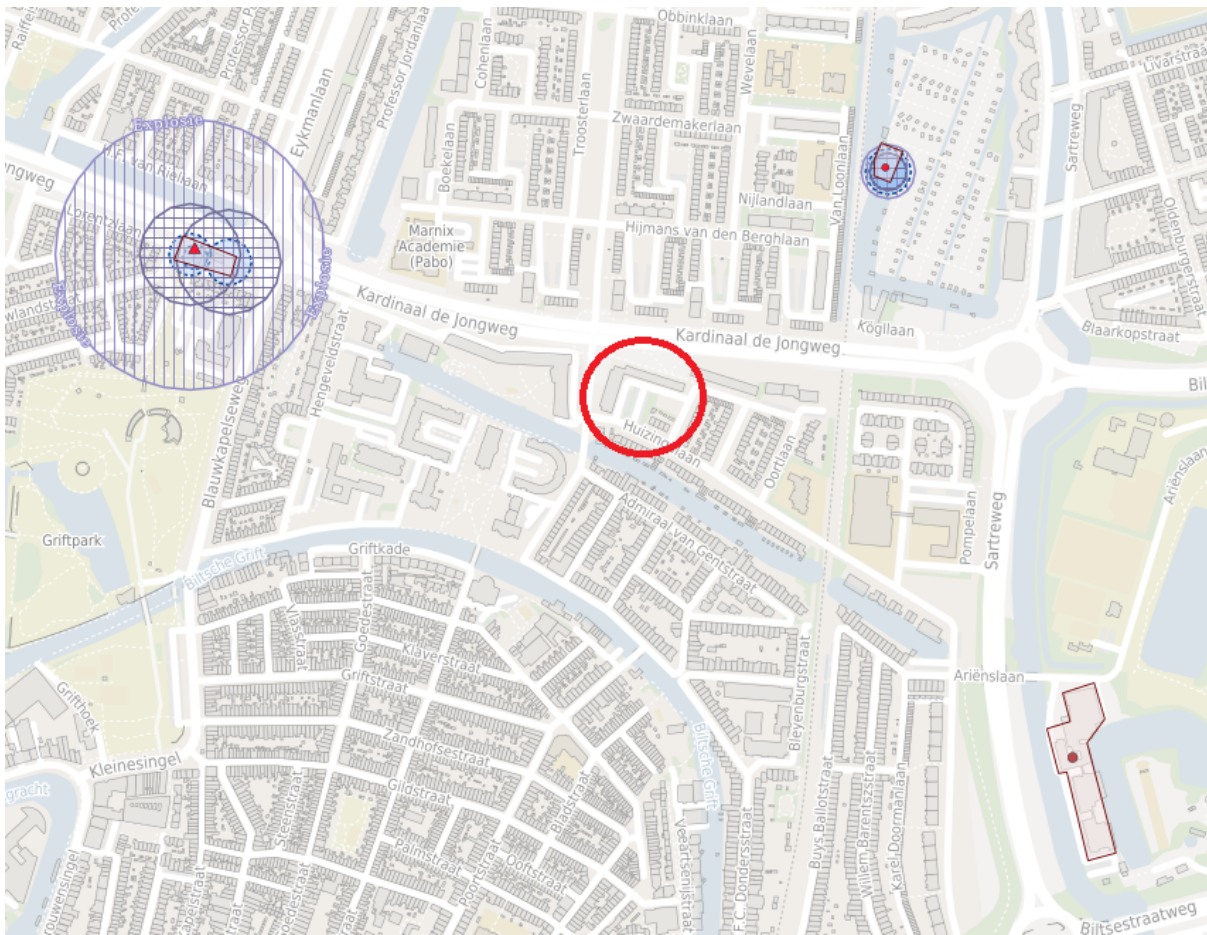
De relevante basisnet transportassen liggen op meer dan één kilometer afstand van het plangebied. Deze afstand is te groot om van invloed te zijn op het plangebied. Over de Kardinaal de Jongweg vindt lokaal transport plaats ten behoeve van de bevoorrading van het Shell-tankstation aan de Pieter Nieuwlandstraat. Dit transport wordt mogelijk gemaakt door middel van een ontheffing. Het gaat om geringe hoeveelheden en geven geen beperkingen aan het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan

Buiten het plangebied bevindt zich op circa 500 meter afstand aan de Pieter Nieuwlandstraat een LPG-tankstation. Deze afstand is te groot om van invloed te zijn op het plangebied. Het aandachtsgebied van het LPG-tankstation reikt niet tot het plangebied (zie onderstaande afbeelding).



Explo

sie aandachtsgebieden (Bron: Atlas Leefomgeving kaart Externe Veiligheid)

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Ontploffbare Oorlogsresten

Kader

In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. De gemeente heeft sinds maart 2025 een gemeentebrede kaart vastgesteld voor Ontploffbare Oorlogsresten. Deze is gebaseerd op uitgebreid bureauonderzoek (en alle eerdere onderzoeksgegevens).

Plangebied en conclusie

Zie de uitsnede. Alleen de oranje gekleurde gebieden zijn nog verdacht (ongeveer 2% van de gemeente). Alle overige gebieden zijn onverdacht.



5.9 Luchtkwaliteit

Kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Een groot deel van de luchtkwaliteit komt van buiten Utrecht. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

Omdat de gemeente Utrecht een aandachtsgebied is voor zowel stikstofdioxide (NO_2) als fijnstof (PM_{10}), moet de luchtkwaliteit getoetst en gemonitord worden. Als een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties NO_2 en/of PM_{10} , moet de luchtkwaliteit worden beoordeeld. Dit volgt uit paragraaf 5.1.4.1 en artikel 9.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het beoordelen van de luchtkwaliteit betekent dat het bevoegd gezag motiveert dat:

- er geen overschrijding dreigt van de omgevingswaarden voor NO_2 , PM_{10} of andere stoffen, of
- de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 microgram/ m^3 . Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels een kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) kan aannemelijk worden gemaakt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit moet kwalitatief of kwantitatief aangetoond worden.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn voor fijnstof strenger dan de grenswaarden van de EU. De WHO stelt zelfs dat er géén veilige concentratie is aan te geven

voor fijnstof; op grond van haalbaarheid heeft zij daarom een gezondheids-kundige advieswaarde vastgesteld voor PM₁₀ en PM_{2,5}.

Stof	Grenswaarde EU	WHO-advies waarde-2005	WHO-advies waarde-2021	Toetsingsperiode
NO ₂ (stikstofdioxide)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM ₁₀ (fijnstof)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM _{2,5} (fijnstof)	25 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³	Jaargemiddelde

WHO-advieswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor PM₁₀ (20 µg/m³) en voor PM_{2,5} (10 µg/m³). Deze motie is uitgewerkt in het raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht – luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het raadsbesluit.

Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. In het coalitieakkoord van de gemeente Utrecht is opgenomen dat wij streven naar het behalen van de nieuwe aangescherpte WHO-advieswaarden. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Plangebied

In artikel 5.54 van het Bkl is opgenomen dat bij een project waarin maximaal 1.500 woningen worden toegevoegd of gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan met een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 100.000 m², de genoemde maximale waarde van 1,2 µg/m³ niet zal worden overschreden. Aangezien de Jan van Galenstraat een relatief beperkte ontwikkeling betreft (102 woningen, een van 1250 m² bedrijfsvloeroppervlakte en vijf dagwinkels (totaal 650 m² brutovloeroppervlakte) wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde eisen.

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIML).

In navolgende tabel zijn de totale concentraties voor het jaar 2025 en 2030 weergegeven ter plaatse van het beoordelingspunt ter hoogte van de Jan van Galenstraat. De totale concentratie betreft de achtergrondconcentratie (de berekende grootschalige concentraties) met daarbij de lokale bijdragen van bronnen zoals wegen of bedrijven.

Stof	Concentratie 2025 Jan van Galenstraat / receptor 30280353_61504 3	Concentratie 2030 Jan van Galenstraat / receptor 30280353_61504 3	Wettelijke grenswaarde jaargemiddelde
NO ₂ (stikstofdioxide)	21,15 µg/m ³	16,51 µg/m ³	40 µg/m ³
PM ₁₀ (fijnstof)	16,88 µg/m ³	16,04 µg/m ³	40 µg/m ³
PM _{2,5} (fijnstof)	8,60 µg/m ³	8,25 µg/m ³	25 µg/m ³

WHO-advieswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

Uit vorenstaande blijkt dat de wettelijke grenswaarden niet overschreden worden. Tevens wordt ter plaatse van de Jan van Galenstraat reeds voldaan aan de WHO-advieswaarden 2005. Naar verwachting voldoet de luchtkwaliteit in 2030 nog niet aan de WHO advieswaarden uit 2021. Dit beeld komt overeen met de rest van Utrecht.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het wetgevend kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Tevens worden ter plaatse van het plangebied de grenswaarden niet overschreden waardoor een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit gegarandeerd is.

5.10 Bodem

Kader

Met de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet zijn de regels over bodem onderdeel gemaakt van de Omgevingswet. Het kader voor de regels in het Aanvullingsbesluit bestaat uit:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- het evenwichtig toedelen van functies aan locaties;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

In het Aanvullingsbesluit zijn algemene regels toegevoegd aan het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor een aantal milieubelastende activiteiten. Het gaat om activiteiten zoals graven in bodem, saneren van de bodem, opslaan van grond- en baggerspecie, toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie en het aanbrengen van meststoffen. Ook staan hierin de regels voor voorafgaand bodemonderzoek.

In de Aanvullingswet Bodem moet voor historische verontreinigingen die onder de Wet bodembescherming vielen rekening gehouden worden met het overgangsrecht, en alsmede met verontreinigingen die zijn ontstaan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hiervoor worden in artikelen 3.1 en 3.2 van de Aanvullingswet Bodem regels gesteld.

In paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat dat er rekening gehouden moet worden bij de planvorming met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden moet bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek worden vastgesteld. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Naast nieuwbouwactiviteiten kan ook aan andere activiteiten gedacht worden waarvoor de bodem geschikt moet zijn, zoals graven, saneren, grondwateronttrekkingen, het toepassen van verontreinigde grond en/of het uitvoeren van milieubelastende activiteiten.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt verschillende instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn;
- op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde;
- op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.

Bij het plan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functie(s). Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de voormalige Wet bodembescherming (nu: Omgevingswet met daarbij de bijhorende regelgeving met betrekking tot het thema bodem):

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels na 1987 is ontstaan, is een 'nieuw' geval. Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan moeten worden gemaakt. Voor verontreinigingen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn veroorzaakt geldt overgangsrecht, waarmee artikel 13 van de Wet bodembescherming van toepassing blijft.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt ten minste functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen, middels een melding of een vergunning.

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

Daarnaast gelden er verschillende bruidsschatregels waarmee ook rekening gehouden moet worden. Deze zijn terug te vinden in paragraaf 22.3.7 (Bodembeheer) van het omgevingsplan Utrecht:

- Er geldt nazorg als saneren van de bodem heeft plaatsgevonden. Zo gelden er regels voor het treffen van een noodzakelijke maatregelen om een afdeklaag in stand te houden, te onderhouden of te vervangen. Dit geldt ook voor toevalsvondsten waarbij tijdelijke beschermingsmaatregelen blootstelling doet voorkomen;
- Voor kleinschalig graven boven de interventiewaarde van bodemkwaliteit gelden in bepaalde gevallen regels met betrekking tot het aanleveren van gegevens voor het begin van het graven, de tijdelijke opslag van vrijkomende grond (niet langer dan 8 weken) en milieukundige begeleiding bij kleinschalig graven.
- Bij een beschikking voorafgaand verleend aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet waar geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat een spoedige sanering noodzakelijk is, worden maatregelen genomen die redelijkerwijs verlangd kunnen worden om verdere verontreiniging te beperken of ongedaan te maken. In het Kadaster zijn deze beschikkingen opnieuw voorzien van een code zodat deze beschikkingen vindbaar en inzichtelijk blijven in het kader deze regeling.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet gekeken worden of nabijgelegen grondwaterverontreinigingen hierdoor kunnen verplaatsen, waarbij een saneringsvergunning aangevraagd of melding (eventueel op grond van gebiedsgerichte aanpak Utrecht) gedaan moet worden.

Plansituatie

Uit het verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 welke is opgesteld door Grondslag (rapportnummer 39276, d.d. 9 januari 2025) is de milieuhygiënische bodemkwaliteit onderzocht en beoordeeld of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik van wonen. Vanwege de herontwikkeling en de realisatie van een parkeerkelder wordt er asfaltverharding verwijderd en is eveneens een asfaltonderzoek uitgevoerd om de opbouw van het asfalt en de verwerkingsmogelijkheden van het vrijkomende asfalt te onderzoeken. Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

Bodem

De gestelde hypothese in het vooronderzoek dat in de grond verhogingen aan zware metalen, PAK en minerale olie worden verwacht, is bevestigd. De bovengrond is beoordeeld als maximaal kwaliteitsklasse 'Industrie' en de ondergrond is beoordeeld als maximaal kwaliteitsklasse 'Wonen'. Er is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit (interventiewaarde). In het grondwater is geen overschrijding van de signaleringsparameter gemeten. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Ter plaatse van de slootdemping is geen dempingsmateriaal aangetroffen. De sloten zijn vermoedelijk gedempt met gebiedseigen grond. De grond is aanvullend onderzocht op PFAS in verband met de mogelijke afvoer. De bovengrond is beoordeeld als kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur voor gebruik op landbodem en toepasbaar in regionale- en rijksoppervlaktewateren. De ondergrond is beoordeeld als niet verontreinigd voor gebruik op landbodem en toepasbaar in regionale- en rijksoppervlaktewateren.

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbest onverdachte locatie wordt gehandhaafd.

Asfalt

De asfaltverharding is onderzocht op de aanwezigheid van PAK. In de toplaag van het asfalt is PAK aangetoond. Er wordt circa 350 ton asfalt afgevoerd, waarvan circa 30 ton PAK-houdend. Het overige asfalt is geschikt voor warm hergebruik en kan op basis van dit rapport worden aangeboden bij een verwerker.

Het PAK-houdend asfalt dient gescheiden te worden verwijderd en afgevoerd naar een verwerker voor reiniging. Bij gescheiden verwijdering dient een marge van tenminste 20 mm te worden

aangehouden tussen schoon en PAK-houdend asfalt.

Bij elk transport van (verontreinigd) asfalt moet een begeleidingsbrief aanwezig zijn. Een afvalstroomnummer is alleen benodigd als het wordt afgevoerd naar een vergunde inrichting, bijvoorbeeld een reiniger of andere verwerker.

Puin

Ter plaatse van de toekomstige parkeergarage is een verhardingslaag aangetroffen van slakken. Het puin is indicatief beoordeeld als niet toepasbaar (niet geschikt voor hergebruik). Aanbevolen wordt het materiaal af te voeren naar een reiniger of stort.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Natuurbescherming

Op grond van de Omgevingswet moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de regels uit de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast kunnen regels gelden op grond van de omgevingsverordening provincie Utrecht.

Beschermde dier- en plantensoorten

Voorafgaand aan de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan moet worden onderzocht:

- of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- of er verbodsbepalingen uit de Omgevingswet over de flora- en fauna-activiteiten en Natura-2000-activiteiten worden overtreden;
- of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Utrechtse soortenlijst

Naast de beschermde soorten onder de Omgevingswet geldt binnen de gemeente de Utrechtse soortenlijst. Hierin zijn kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn opgenomen. De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de Omgevingsvisie.

De gemeenteraad heeft besloten dat bij gemeentelijke ruimtelijke plannen de Utrechtse soortenlijst bij het onderzoek en ontwikkelingen wordt betrokken zodat de soorten zo goed mogelijk beschermd worden.

Bij ruimtelijke plannen van derden beveelt de gemeente nadrukkelijk aan om de Utrechtse soortenlijst mee te nemen in onderzoek en ontwikkelingen. Wanneer de Utrechtse soortenlijst niet wordt meegenomen in het plan of project, dan wordt dit gemotiveerd.

Diervriendelijk bouwen

Uitgangspunt is diervriendelijke bouw door het integreren van nestkasten of andere verblijfplaatsen van gebouw gebonden soorten in de stad. Daarbij is uitgangspunt het realiseren van één verblijfplaats per gebouwde woning.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

Stikstofdepositie

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling effecten heeft op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Als een activiteit leidt tot extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en er niet kan worden uitgesloten dat dit leidt tot significante effecten op deze gebieden, wordt de activiteit aangemerkt als een Natura 2000-activiteit volgens de Omgevingswet en is deze vergunningsplichtig.

Wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er geen significante stikstofdepositie optreedt wordt de activiteit niet bestempeld als Natura 2000-activiteit en hoeft er

geen omgevingsvergunning te worden verleend. Als er wel stikstofdepositie optreedt, maar er wordt aangetoond dat deze toename in stikstofdepositie geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden (middels een voortoets), is de activiteit ook geen Natura 2000-activiteit. Intern salderen is onderdeel van zo'n voortoets. Het project of plan is dus niet vergunningsplichtig als met een voortoets wordt aangetoond dat er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.

Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is de activiteit een Natura 2000-activiteit en is deze vergunningsplichtig. Er kan alleen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit worden afgegeven als uit vervolgonderzoek, in de vorm van een passende Beoordeling, blijkt dat de kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Geeft die beoordeling deze zekerheid niet, dan kan vergunningverlening alleen plaatsvinden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- er zijn reële alternatieven voor de activiteit;
- er is sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang;
- er vindt natuurcompensatie plaats.

Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-mer-plicht (art. 16.36 Ow).

Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour

In de omgevingsverordening Provincie Utrecht (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen van) een wijziging van het omgevingsplan aan moeten voldoen.

Algemene zorgplicht

Ten slotte gelden voor Natura 2000-activiteiten en Flora- en Fauna-activiteiten de specifieke zorgplichten van de artikelen 11.6 en 11.27 uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van natuurbescherming is verplicht om alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen. Als de gevolgen niet kunnen worden voorkomen moet zorg gedragen worden voor het zo veel mogelijk beperken of het ongedaan maken van die gevolgen. Als de gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt moet worden bezien of de activiteit achterwege gelaten kan worden, voor zover dit redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd. Daarom moet iemand die een bepaalde activiteit wil verrichten zich vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige flora en fauna, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen.

Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige.

Plangebied

Beschermde gebieden en stikstofdepositie

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent. Externe effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van licht, trilling en geluid zijn op voorhand uit te sluiten. Om vast te kunnen stellen of sprake is van toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

Met behulp van een AERIUS-berekening is onderzocht of sprake is van een relevante toename van stikstofdepositie als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Hieruit is gebleken dat zowel uit de rekenresultaten van de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Beschermde dier- en plantsoorten

Er is een quickscan uitgevoerd in april 2023. Vanwege het verlopen van de houdbaarheid van de onderzoeksresultaten (wanneer vaststelling van dit plan aan de orde is) is in oktober 2025 een nieuwe quickscan uitgevoerd.

In het nadere onderzoek, uitgevoerd in oktober 2024 en wat uitgevoerd is naar aanleiding van de in april 2023 uitgevoerde quickscan, is onderzoek verricht naar de vleermuis. Er was namelijk gebleken

uit de quickscan dat binnen het plangebied mogelijk jaarrond beschermde vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. In de periode augustus 2023 - juli 2024 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied aan de Jan van Galenstraat e.o. te Utrecht. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek zijn 4 verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de bebouwing in het plangebied een functie heeft voor de gewone dwergvleermuis als paarverblijfplaats. Deze verblijfplaats zal bij de beoogde ingreep worden weggenomen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied.

De beoogde ingreep leidt tot overtreding van een schadelijke handeling als bedoeld onder Besluit activiteiten leefomgeving artikel 11.37, lid b (verstoren vleermuizen) en lid d (weg nemen één verblijfplaats). Er moet ten aanzien van de gewone dwergvleermuis een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voorhanden zijn alvorens de bebouwing met vleermuisverblijfplaatsen gesloopt kunnen worden. Conform de relevante teksten in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Kennisdocumenten is essentieel om de navolgende aspecten te onderbouwen. Deze aspecten maken integraal onderdeel uit van het mitigatieplan ten behoeve van de aanvraag tot omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit art. 8.74k (HR):

1. De activiteit is nodig met een wettelijk belang;
2. Voor het verrichten van de activiteit is geen alternatieve bevredigende oplossing;
3. De activiteit leidt niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

Een aanvraag tot omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is enkel succesvol als al deze aspecten voldoende onderbouwd kunnen worden. Indien de ingreep geen wettelijk belang kent of indien de staat van instandhouding van de aanwezige soorten in het geding komt kan de aanvraag geweigerd worden.

Het bevoegd gezag heeft de wettelijke termijn van 8 weken om een aanvraag tot omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te beoordelen (Ow art. 16.64 lid 1). Het bevoegd gezag kan deze termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen (Ow art. 16.64 lid 2).

De planning van de werkzaamheden dient aangepast te worden aan de aanwezige soorten om zoveel mogelijk de werkzaamheden uit te voeren buiten kwetsbare periodes. Dergelijk maatwerk kan ervoor zorgen dat het project enkel in bepaalde periodes van het jaar uitgevoerd kan worden.

Gezien de werkzaamheden leiden tot het wegnemen van verblijfplaatsen dienen alternatieve verblijfplaatsen gedurende een bepaalde periode aanwezig te zijn naast de huidige nesten of verblijfplaatsen. Deze gewenningsperiode is afhankelijk van de soort en het aantal individuen en betreft indicatief een aantal maanden en/of een specifiek seizoen. Het tijdig aanbrengen van alternatieve verblijfplaatsen is van belang om onnodige vertraging te voorkomen.

Conclusie

Voor de sloop van de gebouwen moet een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit verkregen zijn, waarvoor eveneens op tijd alternatieve verblijfplaatsen aangebracht moeten worden voor de vleermuis. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag gedaan moet worden. Voor de omgevingsplanwijziging is voldoende onderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde plannen.

5.12 Bomen

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders binnen de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

In het omgevingsplan van de gemeente Utrecht zijn in afdeling 8.1 de regels over het aantasten van bomen of andere houtopstanden opgenomen.

Plangebied

Binnen het plangebied staan meerdere bomen van verschillend formaat en kwaliteit. De bomen staan binnen de bebouwingscontour houtkap van de gemeente Utrecht en zijn daarmee vergunningplichtig. Voor het kappen van bomen in Utrecht is een kapvergunning nodig wanneer de

dwarsdoorsnede van de stam groter dan 15 cm is (gemeten op 1,3 meter hoogte). De bomen in het plangebied staan niet op de bomenstructuurkaart waarop alle bomen staan die extra aandacht krijgen binnen het gemeentelijk bomenbeleid. Ook staan er geen bijzondere bomen ouder dan 80 jaar of zeldzame boomsoorten. Ook worden ze niet benoemd op het landelijk register van monumentale bomen (Bomenstichting).

In totaal zijn 39 bomen geïnventariseerd en beoordeeld. Van deze 39 bomen zijn de volgende aantallen van de soorten vastgesteld:

Soort	Aantal
Spaanse aak	6
Gewone esdoorn	1
Krentenboom	1
Haagbeuk	2
Eenstijlige meidoorn	2
Zuilvormige meidoorn	1
Beuk	1
Chinese vernisboom	1
Amerikaanse amberboom	7
Gewone plataan	7
Dubbele sierkers	1
Winterbloeiende kers	2
Lijsterbes	1
Gewone linde	4
Zwarte linde	2
Totaal aantal bomen	39

De zuilvormige meidoorn, de Amerikaanse amberboom, de gewone plataan, de dubbele sierkers, de winterbloeiende kers en de zwarte linde worden niet expliciet genoemd in de groene bomenlijst van Natuur & Milieu. Daartegenover worden de Spaanse aak, de gewone esdoorn, de krentenboom, de haagbeuk, de eenstijlige meidoorn, de beuk, de Chinese verbisboom, de lijsterbes en de gewone linde wel op deze groene bomenlijst genoemd. Bomen die op de groene bomenlijst staan zijn de belangrijkste soorten bomen voor de Nederlandse natuur, omdat ze bijvoorbeeld voedsel geven aan diverse soorten insecten en vogels.

Er staan geen enkele soorten binnen het plangebied die op de zwarte bomenlijst staan van Natuur & Milieu. Op de zwarte bomenlijst staan bomen die schadelijk kunnen zijn voor de natuur.

De oudste boom is geplant in 1960. De meeste bomen (12) zijn geplant in 1965.

Bomen - niet te behouden

Voor de 39 bomen in het projectgebied is bepaald of deze behouden kunnen blijven. Er is geconstateerd dat 8 bomen niet behouden kunnen blijven. Deze bomen zijn allen van goede kwaliteit (gelet op de leeftijd, conditie en groeivorm), maar de projectinvloed is zodanig dat duurzaam behoud niet mogelijk is. Voor bomen 1 tot en met 6 geldt dat deze binnen (de invloed van) het nieuw te bouwen pand staan. Daarnaast wordt bij boom 21 en 23 tot de kroonprojectie de nieuwbouw van vijf verdiepingen gerealiseerd. De benodigde ruimte voor een bouwput is gehouden op 2 meter. Hierdoor wordt gegraven tot 60 centimeter vanaf het hart van de boom. Er zal 30 - 40 % van de wortels verwijderd worden en zal in de kroonprojectie worden gewerkt. De projectinvloed is hierdoor fataal.

Vanwege de goede kwaliteit is het wel mogelijk om deze te verplanten, al moet benoemd worden dat de samenstelling en breedte van de huidige groeiplaats een beperkende factor kan zijn. Het gaat hierbij om boom 1 tot en met 6, boom 21 en boom 23.

Te behouden (met randvoorwaarden)

Er zijn daarnaast 30 bomen waarbij knelpunten geconstateerd zijn. Deze bomen zijn echter, met de juiste randvoorwaarden, toch te behouden. Dit betreffen de boomnummers 7 tot en met 20 en 24 tot en met 39. Boom 24 heeft daarnaast een beperkte toekomstverwachting heeft vanwege afstervingsverschijnselen. Vanuit gemeentelijk beleid wordt deze boom gehandhaafd. Door het hanteren van de volgende randvoorwaarden is een zekere mate van behoud mogelijk:

Boomnummers	Knelpunt	Randvoorwaarden
7 - 12 en 24 - 39	Gebouwen: Nieuwbouw en sloopwerk	Kwetsbare boomzone afzetten met fysieke afzetting van bijvoorbeeld bouwhekken.

7 - 20 en 24 - 39	Verwijderen verhardingen	Elementverharding handmatig verwijderen binnen meerzijdige minimale graafafstand.
2 - 21 en 23 - 39	Inrichting buitenruimte	Kwetsbare boomzone afzetten met fysieke afzetting van bijvoorbeeld bouwhekken. Indien dit niet mogelijk is toepassen van stambescherming van houten latten vanaf maaiveld tot 2,5 meter hoogte of tot eerste tak aanzet toepassen. Tussen houten latten en stam, drainagebuis aanbrengen. Theoretische minimale graafafstand als norm nemen bij definitieve uitwerking inrichting buitenruimte. Indien inrichtingswerkzaamheden aan meerdere zijden van de boom plaatsvinden dan meerzijdige minimale graafafstand als norm gebruiken. Bij definitief ontwerp buitenruimte toetsing uitvoeren om negatieve projectinvloed uit te sluiten. Indien nodig wortels > 4 cm haaks afzagen en verwijderen. Indien nodig wortels > 8 cm haaks afzagen en verwijderen. Alleen met toestemming toezichthouder. Bij graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie voorsteken om dikke wortels tijdig op te merken. Boomtoezichthouder aanstellen die onvoorziene situaties kan beoordelen. Werken conform voorwaarden Bomenposter zoals opgenomen in bijlage 3 van de BEA.
26 en 32	Nieuwbouw	Geen steigers plaatsen in de kroon om de kroonprojectie vrij te houden; De bomen extra snoeien zodat de nieuwbouw buiten de kroonprojectie blijft.

Behouden (zonder randvoorwaarden)

Voor boom 22 zijn geen randvoorwaarden met betrekking tot het project noodzakelijk. Bij deze boom zijn geen knelpunten geconstateerd. De boomkwaliteit is voldoende en het project heeft geen invloed op de duurzame instandhouding van de boom.

Conclusie

Er kunnen in ieder geval 8 bomen niet behouden blijven. Deze bomen zijn in principe allemaal verplantbaar. Er zijn daarnaast 30 bomen die enkel met randvoorwaarden behouden kunnen worden. Er is één boom die sowieso behouden kan blijven.

Gericht wordt om de randvoorwaarden zoals hierboven uiteengezet toe te passen zodat zoveel mogelijk bomen behouden kunnen blijven. Conform de gemeentelijke beleidsregel worden bomen zover mogelijk verplant. Als dit niet mogelijk is, worden de bomen in en rondom het plangebied 100% gecompenseerd.

5.13 Water en klimaatadaptatie

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem worden beïnvloed en onder druk komen te staan. In een waterparagraaf wordt een ruimtelijke motivering gegeven van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie, de 'watertoets'. Door in een vroeg stadium de weging van het waterbelang mee te nemen in de planontwikkeling en af te stemmen met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend.

Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd. Met ingang van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de weging van het waterbelang voor de herinrichting van het gebied in de gemeente Utrecht.

Kader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht, het waterschap HDSR en het waterschap AGV (Waternet) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitsrisico's 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitsrisico's 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europese richtlijn: Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, Deltaplan Ruimtelijke adaptatie, Delta-aanpak waterkwaliteit, WB21, NBW, Omgevingswet, Richtlijnen Vaarwegen, etc.;
- Provinciale Omgevingsvisie;
- Provinciale Omgevingsverordening;
- Gemeentelijk beleid: de visie Water en Riolerings- en de visie Klimaatadaptatie ;
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam', de Waterschapsverordening, Onderhoudsverordening, Profielenlegger en Onderhoudslegger;
- Waterschapsbeleid AGV: Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Waterschapsverordening, Legger voor wateren, Legger voor dijken, Beleidsregels voor de waterschapsverordening, Beleidsregels bronnering en sanering.

In deze paragraaf zijn het beleid, de richtlijnen en de eisen uit bovengenoemde beleidsdocumenten verder uitgewerkt en toegepast op het plangebied.

De ambitie van de gemeente Utrecht is het gezond houden, robuust maken en toekomstbestendig maken van het water- en rioleringsstelsel, voor iedereen. Daarbij wordt bijgedragen aan de volgende opgaven voor de stad:

- De basis op orde, door het borgen van een robuust water- en rioleringsstelsel.
- Het realiseren van een toekomstbestendige stad via een klimaatbestendig en circulair water- en rioleringsstelsel.
- Het realiseren van een gezonde leefomgeving en een gezond water- en rioleringsstelsel voor zowel mens, plant als dier.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De gemeente streeft in overeenstemming met het beleid van de Europese Kaderrichtlijn Water samen met de waterbeheerder naar een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit betekent dat de waterkwaliteit veerkrachtig is, ook bij extreem weer en lange termijn klimaateffecten. Dit sluit aan bij de ambitie vastgesteld door de Gemeente Utrecht in regionaal (Winnet) verband (regionaal afvalwaterketen beleid, 2014). Deze zegt dat de waterkwaliteit van bestaand en nieuw te realiseren open water moet voldoen aan het streefbeeld zichtbaar.

Afvalwater

Het ontstaan van afvalwater wordt zoveel mogelijk voorkomen of beperkt. Als afvalwater toch ontstaat, wordt het zo min mogelijk verontreinigd. Afvalwaterstromen worden daarom gescheiden gehouden, behalve als door het samenvoegen van de stromen de verwerking geen problemen ondervindt.

Binnen de bebouwde kom moet huishoudelijk afvalwater op de riolering worden geloosd. Ook bedrijfsafvalwater wordt op deze manier ingezameld, tenzij dit ten koste gaat van het doelmatig

functioneren van de riolering of de rioolwaterzuivering. In dat geval moet de eigenaar zelf de behandeling van het afvalwater verzorgen.

Buiten de bebouwde kom geldt hetzelfde, tenzij de capaciteit van het openbare vuilwaterriool niet toereikend is of een decentrale zuiveringstechniek een beter resultaat geeft dan de centrale zuivering van het waterschap.

Hemelwater

Een combinatie van groen, water, slimme kavelinrichting en ontwerp van de toekomstige gebouwen kan ingezet worden om wateroverlast en calamiteiten in de toekomst te voorkomen. Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Het Rijk, waterschap en de gemeente stellen hier de volgende eisen aan.

Klimaatdoelen Wet Milieubeheer

Om de klimaatdoelen te behalen, is in de Wet Milieubeheer in artikel 10.29a ingegaan op de voorkeursvolgorde hoe met hemelwater om te gaan. In de weging van het waterbelang is dit op het projectgebied toegepast en geconcretiseerd. De voorkeursvolgorde is:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
2. Infiltratie op de bodem (bovengronds via het groen);
3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
4. Directe lozing in het oppervlaktewater;
5. Lozing in een hemelwaterstelsel;
6. Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes: afvoer naar rioolwaterzuivering.

Waterschapsbeleid

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater.
- Toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuw aan te leggen oppervlaktewater met een minimaal oppervlak binnen het peilgebied.
HDSR: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 500 m² dan geldt de eis: 15% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een gelijkwaardige waterbergingsvoorziening.
AGV: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 1.000 m² in stedelijk gebied of 5.000 m² in het buitengebied dan geldt de eis: 10% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een gelijkwaardige waterbergingsvoorziening.
- Bij voorkeur moet 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd worden in de bodem (stap 1 tot en met 3 van de voorkeursvolgorde). Dat kan bereikt worden met minimaal 15 mm waterberging ten opzichte van het verharde oppervlak binnen het plangebied. Het terrein is zodanig ingericht dat het water de bergingsvoorziening kan bereiken. De waterberging moet na 48 uur weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

In het waterhuishoudingsplan moet worden aangegeven of al het regenwater in het plangebied geborgen kan worden of dat een overloopvoorziening richting oppervlaktewater of hemelwaterstelsel zal worden aangebracht. Vanaf stap 4 van de voorkeursvolgorde moet onderbouwd worden waarom de stappen met meer voorkeur niet haalbaar zijn. Dit zijn namelijk vormen van het afwentelen van de wateropgave op de omgeving.

Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Omgevingswet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder KOMO-keurmerk toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp als het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater.

Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt.
- Als het water wordt afgevoerd dan gebeurt dit zichtbaar over het oppervlak. Is dit niet mogelijk dan pas kan het hemelwater ondergronds worden afgevoerd.
- Bij buien tot 20 mm in een uur kan de ruimte gebruikt worden zoals die bedoeld is. Met andere woorden: geen water op straat.
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan

worden zonder dat schade optreedt door instromend regenwater in gebouwen, vitale infrastructuur of nutsvoorzieningen. Ook treden er geen gezond- en veiligheidsrisico's op, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels of (verdund) afvalwater op straat.

- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteligging. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen: het vloerpeil van panden ligt minimaal 15 cm boven het straatpeil.
- Regenwater mag niet langer dan 3 uur na het einde van een bui op straat blijven staan.
- De huidige situatie mag niet verslechteren.

Grondwater

Bij nieuwbouw mag de bestaande geohydrologische situatie niet wijzigen. De grondwaterstanden mogen niet negatief worden beïnvloed (geen grondwaterstandverlaging).

Verhoging van de grondwaterstand is wel toegestaan voor zover dit aan de grond gegeven bestemming waar de grondwaterstand wordt verhoogd deze niet wordt belemmerd.

Het is de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar dat een hoge of een lage grondwaterstand geen problemen veroorzaakt op het perceel. Uitgangspunt hiervoor zijn de Representatieve Hoge en Lage Grondwaterstand (RHG/RLG).

Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag infiltreert in de bodem (zie paragraaf Hemelwater). Het doel is enerzijds het in stand houden van de huidige geohydrologische situatie, anderzijds het voorkomen van verdroging door klimaatverandering.

Onttrekking en lozing van grondwater

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwphase is vergunningplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater. Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen moet een vergunning worden aangevraagd via het omgevingsloket. Als de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

Werkzaamheden in of aan watergangen, waterkeringen en beschermingszones

Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en uitvoeren van HDD boringen onder watergangen, waterkeringen, kunstwerken en peilscheidingen door, is een watervergunning van de beheerder(s) (HDSR/AGV/Rijkswaterstaat) noodzakelijk. Alle wateraspecten worden in de watervergunning geregeld.

Hittestress

Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen. Om hittestress tegen te gaan kan worden ingezet op de volgende maatregelen:

- Inzetten op het creëren van koele plekken met een lage gevoelstemperatuur en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verhard (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fontein).
- Streven naar een stadsbreed percentage groen van minimaal 40%. Hierdoor is er voldoende mogelijkheid voor verdamping door bomen en groen en het vasthouden van water.
- Uitgangspunt is dat iedere woning binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek van minimaal 200 m² moet kunnen beschikken. Daarnaast moet je in iedere straat op een hete dag in de schaduw (bij voorkeur door bomen) kunnen lopen.
- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw. Zo blijven essentiële functies in de stad voor iedereen beschikbaar.
- Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt.

Overstromingsrisico

Artikel 2.16 van de Provinciale Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Overstroombaar gebied regels bevat die rekening houden met overstromingsrisico's. Bij een dijkdoorbraak van de Lekdijk tussen Wijk bij Duurstede en Amerongen blijven in Utrecht alleen de binnenstad en de kern van Vleuten droog. In het grootste gedeelte van

de gemeente komt tot een halve meter water te staan. In de laaggelegen gebieden Papendorp en Rijnenburg kan het water zelfs tot twee meter stijgen. Verder komen evacuatieroutes als de A2, A12, A27 en A28 deels onder water te staan. Bij een dreigende doorbraak is het gemeentelijke beleid om de inwoners van Utrecht preventief te evacueren. Om preventieve evacuatie mogelijk te maken zijn geen maatregelen binnen de reikwijdte van het Omgevingsplan nodig.

Plansituatie en conclusie

De beoogde ontwikkeling omvat meerdere ruimtelijke aanpassingen in het plangebied, waaronder het realiseren van extra bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie, het realiseren van een daktuin en openbare ruimte met een groene invulling, etc. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste aandachtspunten:

- De ambitie uit de visie Water en Riolering van de gemeente Utrecht is om minimaal 90% van het water dat jaarrond valt te infiltreren voor de niet te ontwikkelen verharde oppervlakken. Dit betekent gemiddeld genomen dat een infiltratievoorziening met een waterbergend vermogen van 15 mm benodigd is. Bij een hogere infiltratiecapaciteit kan hiervan afgeweken worden.
- Vanuit het oogpunt van klimaatrobuustheid is 45 mm berging bij herontwikkeling het uitgangspunt, mits hier redelijkerwijs op een doelmatige wijze invulling aan gegeven kan worden. Dit draagt ook bij aan de doelstelling om wateroverlast bij extreme neerslag (80 mm in één uur) te voorkomen.
- Het plangebied wordt volledig herontwikkeld, waardoor 45 mm berging per m² geambieerd wordt. Voor de ondergrens voor het voldoen aan de waterbergingsopgave wordt echter 15 mm per m² gehanteerd. In het noordelijke en westelijke deel van het plangebied is in verhouding meer groen aanwezig in de nieuwe situatie. Hier zijn voldoende mogelijkheden om waterberging in te passen.
- Het gebouw wordt ten opzichte van de huidige situatie uitgebreid. Het krijgt een oppervlakte 3.233,9 m². Dit leidt tot een berging van (3.233,9 m² * 15 mm=) 145,5 m³ berging.
- Uit een verkennend bodemonderzoek (Grondslag, 39276, d.d. 9 januari 2025) blijkt dat de bovenste aardlaag bestaat uit matig grof, zwak siltig zand. Het grondwater fluctueert tussen 1 en 1,5 m onder het maaiveld. Daarmee is de bodem kansrijk voor infiltratie.

Bovenstaande in acht nemende zijn de volgende oplossingsrichtingen toereikend:

- De openbare ruimte rondom het gebouw wordt grotendeels groen. Het groen zorgt voor de vereiste berging voor het hemelwater dat van de maaiveldverharding afstroomt. Daarmee houdt de openbare ruimte 'haar eigen broek op'.
- Het hemelwater dat op het nieuwe gebouw valt dient conform de voorkeursvolgorde zoveel mogelijk vastgehouden te worden. Hiervoor wordt een daktuin met retentielaag aangelegd. Een deel van het hemelwater kan hier gebruikt worden voor het bewateren van het aanwezige groen, maar in de berekening is geen rekening gehouden met het hergebruik van hemelwater.
- Het overige deel van het hemelwater kan indien nodig worden vastgehouden in infiltratiekratten (retentiekralen) of andere infiltratievoorzieningen (bijvoorbeeld regenwaterputten), die onder het maaiveld op de begane grond worden aangebracht.

Op basis van het definitief ontwerp en de invulling van de openbare ruimte zal voldaan moeten worden aan de waterbergingsopgave.

5.14 Archeologie

Kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard moeten blijven. Alleen als dat niet kan, is behoud door middel van opgraven en bewaren in depot een optie. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium moet plaatsvinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek moeten worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht

In het omgevingsplan zijn regels voor de bescherming van archeologie opgenomen in het hoofdstuk grondwerk. Met grondwerk worden de activiteiten die de bodem verstoren bedoeld.

Op basis van onderzoek heeft de gemeente vastgesteld hoe groot de kans is dat op een locatie archeologische resten gevonden kunnen worden. Op basis van de trefkans is aan locaties een verwachtingswaarde toegekend. Een locatie met een grote trefkans heeft verwachtingswaarde WA1, een locatie met de laagste trefkans heeft verwachtingswaarde WA6. Op een locatie waar de trefkans zeer klein is of waar bekend is dat er geen archeologisch resten zijn op een locatie, is geen verwachtingswaarde opgenomen en gelden dus ook geen regels. De locaties met de diverse archeologische verwachtingswaarde zijn zo in het omgevingsplan opgenomen, dat bij een klik op de kaart zichtbaar is of er een waarde geldt, welke waarde dat dan is en welke regel van toepassing is.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m² en dieper dan 50 centimeter.

Beschermden archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Hierin staat dat aantasting van de beschermden archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist.

Archeologie in het plangebied en conclusie

Het plangebied bevindt zich op basis van de waardenkaart deels in een gebied van hoge archeologische verwachting-4 (WA4). Hier geldt een vergunningplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Het grootste deel van het plangebied bevindt zich op de waardenkaart in een gebied van middelhoge archeologische verwachting-5 (WA5). Hier geldt een vergunningplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm. Als de verstoring in meer dan één zone geldt, dan geldt voor de toepassing de zone die de minste verstoring toestaat (WA4). Voorgaande betekent dat er voor de werkzaamheden een omgevingsvergunning voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit grondwerk vanwege mogelijke archeologische resten nodig is. Er is een booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Hieruit blijkt dat er naar verwachting geen behoudenswaardige archeologische resten verstoord gaan worden en dat er geen archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd hoeft te worden (zie hiervoor Bijlage 1). Er moet hiervoor nog wel een omgevingsvergunning voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit grondwerk aangevraagd worden.

5.15 Kabels en leidingen

Plangebied en conclusie

De aanwezige kabels en leidingen in het plangebied worden inzichtelijk gemaakt via een Klic-melding. Wanneer het inrichtingsplan opgesteld gaat worden zullen deze gegevens meegenomen moeten worden. Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen in het geding zijn en deze verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming van een eventuele verlegging moet de initiatiefnemer zelf aanvragen en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

Er zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

5.16 Kwaliteit van de leefomgeving

Kader

Naast aspecten zoals geluid, lucht, veiligheid en groen wordt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving nog door een aantal andere ruimtelijke aspecten bepaald waaronder wind, zon en sociale veiligheid. Hier wordt onder andere op ingegaan in paragraaf 2.3.2.2 Visie Stedenbouw Utrecht 2040; ruimtelijke kwaliteit in de 10-minutenstad. In de Visie Stedenbouw Utrecht 2040 wordt ook benoemd dat voor nieuwe ontwikkelingen een bezonningsstudie moet worden uitgevoerd, waarbij inzichtelijk moet gemaakt dat voor omringende woningen voldaan wordt aan minstens 2 bezonningsuren. Daarnaast geldt dat bij ontwikkelingen met meer dan 500 woningen danwel hoger dan 30 meter een windhinderonderzoek uitgevoerd moet worden.

Plangebied

Wind

Aangezien het gebouw niet hoger wordt dan 21 meter is geen windhinderonderzoek uitgevoerd.

Bezonnning

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op basis van de analyse, zoals weergegeven in de Zonnestudie Herontwikkeling Jan van Galenstraat, kan worden geconcludeerd dat het onderzochte plan voldoet aan de geldende richtlijnen, zoals vastgelegd in de stedenbouwwisie, voor bezonnning en daglichttoetreding. Deze norm vormt de toetsingsgrondslag voor het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de directe omgeving van nieuwe bebouwing. Daarin is opgenomen dat "Voor elke ontwikkeling moet de bezonnning op omliggende woningen worden uitgewerkt op basis van twee bezonningsuren per dag, met als toetsingsdatum 21 maart of 21 september.

Er is onderzocht welke invloed het nieuwbouwproject heeft op de bestaande bebouwing aan de Jan van Galenstraat. Daarbij is met behulp van een schaduwstudie, uitgevoerd op verschillende tijdstippen gedurende de dag en per representatief seizoensmoment, het verloop van de bezonnning in kaart gebracht. Uit deze analyse blijkt dat vanaf circa 9.00 uur in de ochtend de eerste verdieping van de bestaande bebouwing – zijnde de eerste woonlaag – volledig vrij is van slagschaduw veroorzaakt door het nieuwe bouwvolume. Dit betekent dat de bezonnning gedurende de ochtend en vroege middag niet negatief wordt beïnvloed door de ontwikkeling. Pas in de loop van de middag, omstreeks 14.00 uur, zal de betreffende gevel opnieuw in de schaduw komen te liggen. Dit moment van schaduwwerking is echter niet het gevolg van het nieuwe bouwplan, maar vloeit voort uit de oriëntatie en massaopbouw van de bestaande bebouwing zelf. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de nieuwbouw geen nadelige effecten veroorzaakt op de bezonnning van de aangrenzende woningen.

De overige bebouwing ondervindt geen schaduwhinder (Huizingalaan) danwel beperkte schaduwhinder (Zeemanlaan). De bezonnning op de woningen aan de Huizingalaan en Zeemanlaan is dan ook conform beleid.

Sociale veiligheid

De ontwikkeling verbetert de sociale veiligheid in de buurt. De bebouwing is verouderd en vervallen. Met de herontwikkeling wordt nieuwbouw gerealiseerd met een nieuwe functie (de 'mandjes'supermarkt) alsmede een hoogwaardige groene openbare ruimte wat zorgt voor levendigheid in het gebied en het toelaat dat mensen op een fijne manier meer met elkaar interacteren. Met de ingreep wordt het gebied ook aantrekkelijker voor de buurt om te verblijven. Daarnaast verwijzen wij naar de tekst in paragraaf 5.17 over sociale kracht.

5.17 Gezond stedelijk leven

Kader

In paragraaf 2.3.2.3.7 is het gemeentelijke beleid voor een gezond stedelijk leven uiteengezet. In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Ruimtelijke Strategie Utrecht). Vanuit gezondheidsperspectief is de hoofdambitie om gezondheidsverschillen binnen Utrecht te verkleinen (Nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024–2027).

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt. Hieronder wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Plangebied

Bescherming tegen negatieve milieufactoren

Dit plan vervangt de huidige, verouderde bebouwing. Met de nieuwbouw van deze woningen wordt voldaan aan de meest recente wettelijke normen ten aanzien van luchtkwaliteit, geluidbelasting, et cetera. De woningen zullen moeten voldaan aan de normen voor de geluidwering van gebouwen om het binnenniveau te beperken tot een acceptabel niveau (33 dB).

Leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoontes

Bij het ontwerp van de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het faciliteren en stimuleren van verblijven (schaduwrijke zitplekken), ontmoeten, spelen en bewegen.

Sociale kracht wordt versterkt

De binnenzijde van het bouwblok wordt groen ingericht zodat dit een aantrekkelijke plek wordt voor buurtbewoners om elkaar te ontmoeten. Ook wordt gekeken of gezamenlijke dakterrassen en ontmoetingsruimten gecreëerd kunnen worden om ontmoeten te stimuleren. De groene buitenruimte wordt daarnaast sociaal veilig ontworpen. Ontwerpprincipes kunnen hierbij ramen die uitkijken op het groen, goede verlichting en een open, overzichtelijke ruimte zijn.

Conclusie

De conclusie is dat concrete maatregelen worden getroffen waarmee invulling wordt gegeven aan de missie van de gezonde stad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het volksgezondheidsbeleid.

5.18 Toegankelijkheid

Kader

Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. We willen dat alle inwoners en bezoekers, met en zonder beperking, alle (openbare) gebouwen, woningen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken. Daarbij is niet alleen de toegankelijkheid belangrijk maar ook de uitgangelijkheid.

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. Het uitgangspunt van het VN-verdrag handicap is 'niets over ons zonder ons'. Samenwerking met de belangenorganisaties voor inwoners met een beperking in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling is daarmee noodzakelijk. De ambities van de gemeente voor het VN-verdrag handicap staan in de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. In de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' zijn drie kansen omschreven die we als gemeente willen pakken. Dit zijn: sneller en concreet resultaat, niet alleen fysiek maar ook sociaal toegankelijk en samenwerken met de stad. Met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' laten we zien wat we al doen en wat we nieuw op pakken. Dit zijn acties die nodig zijn voor het benutten van de drie kansen. Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Plangebied

Gebouwen

Iedereen, met of zonder beperking, kan vanaf de openbare weg de gebouwen binnen komen, in de gebouwen doen waarvoor ze zijn bestemd en gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Zo kan in een hotel iedereen de kamers bereiken, bij het bed komen, in de badkamer, bij de wc, en kan iedereen in de foyer, ontbijtzaal of het restaurant eten en drinken. In een kantoor kan iedereen bij de receptie, in de vergaderkamers, in de werkruimtes, in de wc en de kantine. Kortom, de gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een beperking. Voor het bouwen of grootschalig verbouwen van gemeentelijke openbare gebouwen geldt de Utrecht Standaard Toegankelijk.

Bij gebouwen die niet van de gemeente zijn, zoals in dit geval, willen wij graag dat Utrecht Standaard Toegankelijk wordt gebruikt. De Utrecht Standaard Toegankelijk beschrijft een ontwerpmethode waarbij het uitgangspunt is dat letterlijk alles toegankelijk is voor iedereen, behalve wanneer er goede redenen zijn om hier bij bepaalde onderdelen van het gebouw van af te wijken. Hiermee zorgen we ervoor dat in de gebouwen in Utrecht iedereen kan doen wat hij of zij volgens de bestemming komt doen (in een bioscoop kom je een film kijken en een kopje koffie drinken, een kaartje kopen en ga je naar de wc, etc.).

Woningen

Utrecht wil graag rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen. Wij willen dat iedereen, ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel, alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving moet iedereen vanaf de openbare weg alle ingangen van de woning kunnen betreden. In Utrecht willen we dat iedereen in de woonkamer en bij het toilet kan komen en gebruik kan maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. We willen dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet

en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen. De ambitie van Utrecht gaat hiermee verder dan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Openbare ruimte

De openbare ruimte moet zo zijn ingericht dat iedereen, met of zonder beperking zich goed kan verplaatsen. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte staan de uitgangspunten. Het Handboek Openbare Ruimte kan helpen bij de uitwerking.

Uitwerking

De nieuwe woningen worden zo ontworpen dat alle woningen zonder trapjes of opstapjes te bereiken zijn en daarmee rolstoeltoegankelijk zijn. Dit is een eis die oorspronkelijk in het Bouwbesluit stond vanaf 2022 en nu in het Besluit bouwwerken leefomgeving. De looproutes van en naar de halte alsmede de parkeergarage wordt eveneens toegankelijk gemaakt. De fietsparkeervoorzieningen worden eveneens toegankelijk gemaakt, waarbij gelet wordt op een plaatsing van de fietsenstalling op een logische plek en rekening gehouden wordt met de helling.

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten bij het Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en slechtzienden. Dit betekent een minimale trottoirbreedte van 1.20 meter, voldoende brede en drempelloze oversteekplaatsen. Er zullen bij kruisingen en oversteekplaatsen geen obstakels komen in de loop van voetgangers. Ook wordt zo min mogelijk obstakels in de openbare ruimte geplaatst. Straatmeubilair wordt geplaatst in overeenstemming met de Atlas Straatmeubilair. Tot slot wordt gewaarborgd dat ook de winkelruimten en de mandjessupermarkt toegankelijk zijn.

5.19 Circulaire economie

Kader

Het Nieuwe Normaal

Het Nieuwe Normaal (HNN) is de nieuwe, gedragen standaard voor circulair bouwen met haalbare én ambitieuze prestaties voor gebouwen, infra en gebied. Het is een eenduidige taal met haalbare en ambitieuze prestaties op het gebied van circulariteit.

Convenant Toekomstbestendig bouwen

Dit convenant heeft tot doel duurzaamheid in woningbouw naar een hoger niveau te brengen. Dit doet het door enerzijds op de thema's energieneutraal, circulair, natuurinclusief, klimaatadaptief bouwen, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving drie ambitieniveaus te stellen: brons, zilver, en goud. Anderzijds stimuleert het convenant duurzaamheid door met het convenant vele publieke en private partijen aan die ambities te committeren. Gemeente Utrecht heeft dit convenant ook getekend en gaat waar mogelijk voor niveau goud. De actuele lijst ondertekenaars is te zien op <https://toekomstbestendigbouwen.nl/overzichtspagina/>.

Het convenant richt zich inhoudelijk op de volgende thema's, met daarbij per thema drie ambitieniveaus (brons, zilver, goud):

- energieneutraal en energiepositief bouwen;
- circulair bouwen;
- duurzame mobiliteit;
- klimaatadaptatie;
- biodiversiteit;
- gezonde leefomgeving.

De drie genoemde ambitieniveaus beginnen met brons op een niveau net boven het Bbl. Niveau zilver is vooruitstrevend goed en goud is echt uitmuntend. Het gebruik van het convenant geldt alleen voor nieuwe woningbouwprojecten. Het geldt dus niet voor utiliteitsbouw (kantoren etc.) of gemeentelijk vastgoed.

Duurzame Grond-, Weg- en Waterbouw (DGWW)

De Aanpak Duurzaam GWW helpt iedereen die bezig is met het plannen, aanbesteden en uitvoeren van projecten. De aanpak is gebaseerd op de volgende vijf basisprincipes:

1. Vertaal de duurzaamheidsdoelen van je organisatie naar projecten en opgaves.
2. Neem duurzaamheid zo vroeg mogelijk mee, het liefste al in het integrale gebiedsontwikkeling stadium. In de planfase liggen namelijk de grootste duurzaamheidskansen. Benut kansen om samen met andere partijen duurzaamheidsdoelen te bereiken.
3. Focus per project of opgave op thema's waar de meeste duurzaamheidswinst te behalen is.
4. Creëer ruimte voor innovaties en nieuwe duurzame oplossingen door ruimte te laten om zelf met

oplossingen te komen. Zo krijgen markt en innovaties meer kansen.

5. Om duurzaamheid op uniforme wijze te toetsen, is er een set instrumenten gekozen, zodat duurzaamheid op een consistente wijze getoetst en geborgd wordt. Maak gebruik van het gezamenlijk instrumentarium zoals de omgevingswijzer, ambitieweb, CO2 prestatieladder, dubocalc.

Proces

We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop. De ambities voor de gebouwen en de (semi) openbare ruimte komen uit de beleidsnota Utrecht Circulair 2030 en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te komen met creatieve, innovatie circulaire voorstellen met zo hoog mogelijke ambities. Het doel is om het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen, (duurzaamheidsvisie) de aanpak van duurzame bouw vast te leggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst.

Plansituatie

Momenteel worden de ambities geconcretiseerd. Een plan kan wel op basis van de verwachte trends en ontwikkelingen voor 2030, 2040 en 2050 worden beschreven en beoordeeld.

De ontwikkeling scoort op de integrale duurzaamheidswijzer van GPR-gebouw, een gemiddelde van 8,0 of hoger over de vijf aspecten energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De initiatiefnemer onderzoekt daarnaast op welke wijze invulling gegeven kan worden aan het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 en geeft aan hoe circulair bouwen wordt toegepast. Hierbij wordt gedacht aan o.a. het opstellen van een materialenpaspoort, hergebruik van materialen, keuze voor biobased materialen, flexibel en demontabel bouwen

Conclusie

De beoogde inzet ten aanzien van circulair bouwen sluit aan op het gemeentelijk beleid hierover.

5.20 Energie

Kader

Utrechts Energie Protocol (UEP)

Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De volgorde in dit stappenplan is om eerst te kijken naar de mogelijkheden tot energiebesparing en verduurzaming op gebouw- of perceelniveau. Vervolgens naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving en ten slotte (verder) buiten het plangebied voor mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

Dit betekent dat wij voor nieuwbouw inzetten op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving.

Sinds 2018 moet alle nieuwbouw aardgasvrij worden opgeleverd. Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en TOjuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen.

Voor het thema energie wordt ingezet op richtlijnen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waaraan Gemeente Utrecht zich committeert en waarbij we streven naar niveau goud en de ondergrens ligt bij niveau brons. Dit betekent voor nieuwbouw dat de grondgebonden woningen energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van minimaal 0 en een BENG 3 norm van gelijk of groter aan 100%. Dat wil zeggen dat voor gebouwgebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

Voor appartementen geldt een aangepast minimale ambitie, deze ambitie is verwoord in het Convenant Toekomstbestendig bouwen (onder het niveau brons).

Provinciale instructieregel met betrekking tot elektriciteits-infrastructuur

De problemen in het elektriciteitsnet van de afgelopen jaren maken duidelijk dat er grenzen zijn aan de te leveren of af te nemen elektriciteitscapaciteit. Daarom is het van belang om in de planvorming rekening te houden met de mogelijke impact op de elektriciteits-infrastructuur. En om te controleren of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder. Het doel van de

provinciale energietoets is vroegtijdig in overleg te gaan met de netbeheerder over de energie-aspecten van het betreffende plan. Door de netbeheerder wordt dan een afweging gemaakt die in de vorm van een energieparagraaf aan het omgevingsplan kan worden toegevoegd. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe nieuwe functies zich verhouden tot het geheel aan (te verwachten) ontwikkelingen in een gebied of gemeente en de omliggende gemeenten. Ook bij kleinere plannen kunnen zich beperkingen voor de aansluitbaarheid op het energiesysteem voordoen.

In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Utrecht is in afdeling 5.3 een instructieregel opgenomen die betrekking heeft op het mogelijk maken van nieuwe functies die tot een overbelasting kunnen leiden van de energie-infrastructuur (zie ook paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht). Als een omgevingsplan nieuwe functies mogelijk maakt (met uitzondering van minder dan 10 woningen), moet op grond van deze instructieregel rekening gehouden worden met de aansluitbaarheid van de nieuw te realiseren gebouwen op de elektriciteits-infrastructuur. Ook verplicht deze instructieregel tot het opnemen van een verslag tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, waarin staat of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving.

Omdat deze eisen in de praktijk niet goed uitvoerbaar zijn, is samen met de provincie een tijdelijk werkinstructie gemaakt voor de praktische invulling van de energieparagraaf. Daarin moet in ieder geval informatie staan over de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, inderdaad ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om een inventarisatie van de mogelijke impact op en de beperkingen van de elektriciteits-infrastructuur voor een bepaalde nieuwe functie en inzicht in het beoogde systeem van energiebeheer voor deze nieuwe functies. Hieronder valt in ieder geval: opwek, opslag, gebruik, transport, levering van elektriciteit of combinaties daarvan.

In de energieparagraaf van de motivering van een wijziging omgevingsplan moet een korte onderbouwing van de piekbelasting van een nieuwbouwproject worden opgenomen. Piekbelasting wordt inzichtelijk gemaakt door rekening te houden met drie grootste elektriciteitsvragers in een project. Dat zijn de piekvraag van: warmte (warmtepompen), algemeen elektriciteitsgebruik van woningen en laden. Bij warmte en algemeen elektriciteitsgebruik van woningen mag rekening worden gehouden met een aannemelijk percentage van gelijktijdigheid. Projectontwikkelaars zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de netimpact berekening en aangeleverde cijfers. De provincie toetst niet op de aspecten 'aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur' en op de aanwezigheid van 'een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente' in de energieparagraaf.

Hiermee wijken gemeenten gemotiveerd af van de huidige letterlijke invulling van de Instructieregel over de energietoets. Gemotiveerd afwijken past bij het karakter van de energietoets, namelijk: "wordt rekening gehouden met de aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur". Deze afspraken gelden van 2024-Q4 tot inwerkingtreding van de tweede wijziging van de Omgevingsverordening (Q4-2026).

Plansituatie en conclusie

De initiatiefnemer maakt een energieplan zoals beschreven in het nieuwe Utrechtse Energieprotocol. Hierin wordt onder andere ingegaan op welke maatregelen worden genomen om de opwekking van hernieuwbare energie op het gebouw te maximaliseren. Ook wordt hierin aangegeven hoe wordt omgegaan met de beperkingen die er gelden voor het afnemen en terug leveren van stroom via het elektriciteitsnet (netcongestie).

De ontwikkeling wordt in principe niet aangesloten op het hoge temperatuurwarmtenet (stadsverwarming) tenzij blijkt dat andere opties ten aanzien van warmtelevering niet haalbaar blijken. Het Utrechts Energie Protocol wordt gebruikt om zover mogelijk tot niveau goud van BENG 3 in het Convenant Duurzame Woningbouw te komen.

Toetsing artikel 5.11 van de provinciale omgevingsverordening

Het plan behelst het realiseren van 102 stuks woningen, 1 supermarkt, 5 dagwinkels en een ondergrondse parkeergarage met collectieve fietsenstalling voor bewoners in 1 gebouw aan de Jan van Galenstraat. De woningen zijn onderverdeeld in 40 stuks sociale huurappartementen, 34 stuks middenhuur appartementen en 28 stuks vrije sector huurappartementen.

Functie	Aantal	BVO (m ²) *
Sociale huurappartementen	40	-
Middenhuur appartementen	34	-
Vrije sector huurappartementen	28	-
Supermarkt	1	1.270

Dagwinkel	4	465
Horeca	1	185
Parkeergarage 50 plekken	1	-

* Op basis van wat nu bekend is.

De woningen, de dagwinkels en de horeca worden aangesloten op het stadswarmtenet van Eneco ten behoeve van ruimteverwarming en warmtapwater. De warmte wordt op lage temperatuur ingevoerd.

De supermarkt wordt voorzien van een lucht water warmtepomp ten behoeve van warmte en koude. Daarnaast is er een aanvullende de koel/vries installatie voor de supermarkt.

In de openbare parkeergarage worden laadpalen en -infrastructuur geplaatst conform de regel in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De laadpalen die worden geplaatst zullen dynamisch te regelen zijn met load-balance en begrenzing van het maximale vermogen. Op de daken van de appartementen worden zonnepanelen geplaatst.

Verwacht wordt dat de piekvraag van deze ontwikkeling ongeveer 725 kW bedraagt in de winterperiode. Deze piekvraag is een voorspelling, de werkelijke piekvraag kan hier dus van afwijken. De aannames waarop deze voorspelling is gebaseerd, worden verderop in deze paragraaf genoemd.

Situatie 5 september 2025

Volgens de openbare data van Netbeheer Nederland ligt de Jan van Galenstraat in voedingsgebied Utrecht Merwedekanaal. Op moment van schrijven geldt hier grootverbruikcongestie doordat het TenneT netwerk t/m 2034 overbelast is voor zowel opwek als afname. Ook op het midden- en laagspanningsnet van Stedin geldt grootverbruikcongestie, tot 2034. Hierdoor worden nieuwe grootverbruik aansluitingen op een wachtlijst geplaatst. Zodra er netcapaciteit beschikbaar komt wordt deze wachtlijst afgewerkt.

Overzicht piekvermogen afname

Omdat het hier naast woningen ook gaat om een supermarkt en dagwinkels, zal de piekvraag optreden aan het eind van de middag en in de vroege avond. Het is de verwachting dat de piek in de winter het hoogst is, het verschil met de zomerpiek zal beperkt zijn in verband met aansluiting op het warmtenet.

De verwachte piekvraag van de verschillende functies is hieronder inzichtelijk gemaakt:

- Een appartement heeft een te verwachten vermogen op enig moment van circa 3 kW. Rekening houdend met gelijktijdigheid komt het te verwachten vermogen op enig moment op circa 1,65 kW per appartement;
- De CVZ inclusief laden van het appartementengebouw hebben een totaal aangesloten vermogen van circa 128 kW;
- De supermarkt heeft een totaal aangesloten vermogen van 200 kW;
- De dagwinkels hebben een totaal aangesloten vermogen van 174 kW.
- De horeca heeft een totaal aangesloten vermogen van 55 kW.

Afname pieken komen kortstondig voor, en de kans dat de pieken van alle woningen op het zelfde moment voorkomen is heel klein. Om deze reden zijn de afname pieken van de individuele woningen met behulp van een gelijktijdigheidsfactor omgerekend naar een piek voor het gehele plan.

Met behulp van een generieke gelijktijdigheidsfactoren is het piekvermogen van dit gebied voorspeld. Deze piekvraag zal optreden op een winterdag en er geen opbrengst is van zonnepanelen.

	Functie	Aantal	Te verwachten vermogen (kW)	Gelijktijdigheidsfactor	Totale piek (kW)
	Appartementen	102	3 (per appartement)	0,55 **	168 kW
	CVZ inclusief E-laden	1	128	1,00	128 kW
	Supermarkt	1	200	1,00	200 kW
	Dagwinkel	4	43,5 (per dagwinkel)	1,00	174 kW
	Horeca	1	55	1,00	55 kW
	Totaal				725 kW

** Aanname dat de gelijktijdigheidsfactor van het E-verbruik algemeen hetzelfde is als de gelijktijdigheidsfactor van die van het warmtesysteem. De gelijktijdigheidsfactor is gebaseerd op de gelijktijdigheidsfactor van het Vesta Mais model (Vesta Mais) .

Ruimtelijke impact

Voor stadswarmte is een centrale, technische ruimte nodig, daarnaast wordt elke woning voorzien van een warmte-afleverset. De lucht-water warmtepomp van de supermarkt staat op het dak, samen met de koel- / vriesinstallatie. Daarnaast is er een nieuwe in pandige middenspanningsruimte voor Stedin opgenomen in het appartementengebouw

Overzicht piekvermogen opwekking

Op de daken van de appartementen worden PV-panelen geplaatst. Het is nog niet bekend hoeveel. Daarom kan hier nog geen inzicht in gegeven worden.

Aan te vragen elektra-aansluitingen

E-aansluitingen	Aantal appartementen / overige functies	E-aansluiting NUTS
Appartementen	90	3x25A
CVZ inclusief E-laden	1	3x250A
Sprinkler	1	3x250A
Supermarkt	7	MS-aansluiting (?)
Dagwinkel	4	3x63A
Horeca	1	3x80A

Omdat deze ontwikkeling zowel groot- als kleinverbruik aansluitingen nodig heeft, is het huidige congestiebeleid een belemmerende factor. Voor een grootverbruik aansluiting ten behoeve van het woonprogramma is een afspraak met Stedin nodig. Een grootverbruikaansluiting voor de supermarkt wordt niet gegeven en komt op een wachtlijst. Hierdoor past de ontwikkeling op dit moment deels in de energie-infrastructuur van de netbeheerder. Als de netbeheerder extra congestiemaatregelen afkondigt kan dit aanvullende gevolgen hebben.

Alleen bij een getekende aansluit- en transport overeenkomst van de netbeheerder is er garantie voor de levering van elektriciteit.

Inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente

In lijn met de werkafspraken tussen de gemeente Utrecht, provincie Utrecht en netbeheerder heeft dit overleg niet plaatsgevonden.

Dit plan wordt aangesloten op het warmtenet van Eneco. In vergelijking met een all-electric oplossing heeft dit een lagere stroomvraag en daarmee een lagere piekbelasting. In het huidige congestiebeleid komt de aanvraag voor een grootverbruikaansluiting voor een supermarkt op een wachtlijst.

Alleen bij een getekende aansluit- en transportovereenkomst van de netbeheerder is er garantie voor de levering van elektriciteit.

De congestie zal naar alle waarschijnlijkheid uiterlijk in 2035 verholpen zijn, waardoor de nieuwbouw vanaf dat moment in gebruik genomen kan worden. Hierdoor is de omgevingsplanwijziging op termijn sowieso uitvoerbaar.

5.21 Conclusie

Uit dit hoofdstuk volgt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de gebiedsontwikkeling van het plangebied Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan. Deze wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkeling van het plangebied mogelijk met woningen met een parkeergarage, dagwinkels, een horeca-mogelijkheid, een 'mandjes'supermarkt en nieuwe, openbare ruimte.

Financiële en economische uitvoerbaarheid

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van dit plangebied is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer en grondeigenaar van het plangebied. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de bouwplannen en over de inrichting van het openbare gebied in het plangebied. In deze overeenkomst neemt de eigenaar/initiatiefnemer de plicht op zich om de nieuwe functies, de bouwplannen én de openbare ruimte in het plangebied voor eigen rekening en risico te realiseren, in onderlinge samenhang en volgens een afgesproken planning.

Met de afspraken in de anterieure overeenkomst is de financiële- en economische uitvoerbaarheid van deze wijziging omgevingsplan voldoende aannemelijk gemaakt.

Kostenverhaal

In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de door de gemeente voor het plangebied te maken kosten (plankosten, kosten bovenwijkse voorzieningen, ...). Daarmee is het wettelijke kostenverhaal anderszins verzekerd, conform artikel 13.13 Omgevingswet en is het niet nodig om financiële regels op te nemen in deze wijziging omgevingsplan.

Nadeelcompensatie

In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele nadeelcompensatie aan derden voor rekening en risico is van de initiatiefnemer. Voor eventuele nadeelcompensatie heeft de initiatiefnemer een risicoanalyse laten uitvoeren. Claims voor nadeelcompensatie zullen door de gemeente worden doorgelegd naar de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Afstemming en samenwerking met andere bestuursorganen

Het plan is aan een aantal organisaties (de provincie Utrecht, het HDSR en de VRU) toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 2.2 Omgevingswet.

Er is een reactie ontvangen van de provincie Utrecht. In deze reactie wordt geconstateerd dat het plangebied ook binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS), onderdeel militair erfgoed (Hollandse waterlinies) ligt. Dit heeft geleid tot tekstuele aanvulling over de Nieuwe Hollandse Waterlinie bij paragraaf 2.1.2 Besluit Kwaliteit Leefomgeving in de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan.

6.2.2 Participatie

Initiatiefnemer en gemeente hebben in samenwerking het plan uitgewerkt aan de hand van de in het Intentiedocument aangegeven onderzoeksvragen, uitgangspunten en wensen. Er zijn gezamenlijk informatie-/consultatie momenten georganiseerd voor de buurt om reacties op het plan op te halen. Het gevolgde participatiesproces heeft geleid tot een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Dit TAM-plan is gebaseerd op dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Vanaf de start van het SPvE eind 2020/begin 2021, is een uitgebreid participatieproces gevolgd met de buurtvereniging Ezelsdijk, omwonenden, de huidige winkeliers en bewoners van de te slopen panden en de raad. Dit proces heeft geleid tot een op 16 mei 2023 door de raad aangenomen Motie 94 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat'. De buurtvereniging Ezelsdijk en omwonenden hadden zorgen over het richtinggevend programma dat de initiatiefnemer en gemeente voor ogen hadden. De zorgen die uit de buurt naar voren kwamen waren: nut en noodzaak van de sloop-nieuwbouw versus renovatie, vrees voor verkeer aantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de omvang (1.800 m² bvo) en de typologie (discounter) van de supermarkt en het volume van het aantal woningen. De buurt gaf aan dat zij het liefst een kleine buurtsupermarkt (400 m² bvo – 700 m² bvo)

in het speciaal segment wil met een in-/uitgang van de bevoorrading aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg.

Gedurende het proces zijn diverse gesprekken gevoerd met de buurtvereniging en onderzoeken gedeeld en besproken. Dit is gedaan om een open en transparant proces te creëren. De buurtvereniging is een belangrijke, goed georganiseerde gesprekspartner in de wijk en ziet zich als de belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de buurt. Hiernaast zijn gedurende het proces een drietal participatie- / informatiemomenten voor de buurt georganiseerd.

Tijdens twee gezamenlijke rondetafelgesprekken op 17 februari en 16 maart 2023 met het bestuur van de bewonerscommissie Huizingalaan / Van Ginnekenlaan (huidige huurders), de initiatiefnemer/eigenaar Kerckebosch, de huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en een vertegenwoordiging van de buurtvereniging Ezelsdijk is samen met de wethouder ruimtelijke ordening open met elkaar van gedachten gewisseld over wat de betrokkenen belangrijk vinden bij de herontwikkeling, wat hun wensen, ideeën en zorgen zijn en is gezocht naar een gezamenlijk gedragen scenario voor de herontwikkeling.

In de raadsvergadering van 11 mei 2023 is het project behandeld. In het tweede deel van de raadsvergadering op 16 mei 2023 heeft de raad Motie 94 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat' aangenomen. Met deze motie kiest de raad voor het alternatief met de 'mandjes' supermarkt. Dit is het gezamenlijk gedragen scenario dat uit de gesprekken met de belanghebbenden naar voren is gekomen. In de motie draagt de raad het college ook op het plan met eigenaar Kerckebosch Ezelsdijk B.V. en met betrokkenheid van bewoners, winkeliers, omwonenden en andere belanghebbenden verder uit te werken en vorm te geven.

Voor de inrichting van de openbare ruimte is een participatieplan gemaakt met een communicatieadviesbureau om deze samen met de omwonenden, winkeliers, huidige huurder en initiatiefnemer voor te nemen. Middels een creatief ontwerpatelier zal bij belanghebbenden en vanuit de gehele buurt input worden opgehaald voor de gewenste inrichting van de openbare ruimte rond het gebouw met groen, een speeltuin en diverse andere functies zoals de inpassing van het fiets parkeren om de 'mandjessupermarkt' te faciliteren. Het participatieniveau voor de verdere inrichting van de speeltuin en de binnentuin is 'co-creëren'. Het participatieniveau voor het overige deel van de openbare ruimte is 'adviseren'. Het ontwerp van de overige openbare ruimte zal door de gemeente, in samenspraak met de initiatiefnemer/eigenaar Kerckebosch verder worden uitgewerkt en worden afgestemd met een evenwichtig samengestelde klankbordgroep, bestaande uit het bestuur Bewonerscommissie Huizingalaan/ Van Ginnekenlaan (huidige huurders met een vaste huurovereenkomst), de huidige winkeliers die graag in de nieuwbouw willen terugkeren en een vertegenwoordiging van de Buurtvereniging Ezelsdijk.

6.3 Handhaving

Doel handhavend optreden

Toezicht en handhaving van de regels in het omgevingsplan draagt bij aan een veilige, gezonde, duurzame, bereikbare en leefbare fysieke leefomgeving. Handhaving bestaat uit controle (toezicht en opsporing) en uit het opleggen van bestuursrechtelijke sancties.

De gemeente handhaaft de regels van het omgevingsplan, zoals de regels over het bouwen, over het gebruik van gebouwen en milieuregels. Voor sommige activiteiten is er een vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan. Controle op de regels vindt dan vooraf plaats, via het beoordelen van een aanvraag voor een vergunningplichtige activiteit, bijvoorbeeld voor het kappen van bomen.

Er zijn daarnaast ook activiteiten waarvoor geen vergunningplicht geldt, maar waarvoor algemene regels zijn opgenomen in het omgevingsplan. De gemeente houdt toezicht op de naleving van deze algemene regels en treedt handhavend op tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld bij het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans of bij het gebruik van een winkel als café.

De gemeente houdt ook toezicht op bedrijven. In het omgevingsplan kunnen toelatingsregels opgenomen worden voor nieuwe bedrijven. Deze regels richten zich op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties en zorgen ervoor dat het bedrijf geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor de omgeving. Bijvoorbeeld door geluid, externe veiligheid of geur.

Door te handhaven op de regels in het omgevingsplan, zorgt de gemeente ervoor dat de regels nageleefd worden en de leefomgeving veilig, gezond, duurzaam, bereikbaar en leefbaar blijft.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan het college de regels van het omgevingsplan op verschillende manieren handhaven: via bestuursdwang, met een dwangsom of met een bestuurlijke boete.

Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het illegale bouwwerk of de illegale activiteit) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dat kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer op de overtreder worden verhaald.

Bij het opleggen van een last onder dwangsom moet het illegale gebruik worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. De dwangsom is bedoeld om de overtreder te stimuleren om de overtreding te stoppen. Een dwangsom kan bijvoorbeeld opgelegd worden aan een horecaonderneming die geurhinder veroorzaakt omdat er geen ontgeuringsinstallatie is.

Een bestuurlijke boete is een straf die de overheid kan opleggen als iemand de wet overtreedt, waarbij de overtreder een geldboete moet betalen. Het is dus een zogenaamde 'bestraffende sanctie', bedoeld om pijn te doen ('leed toe te voegen'). Het opleggen van een bestuurlijke boete is bijvoorbeeld mogelijk bij overtreding van regels in een omgevingsplan over het gebruik of de staat van open erven of terreinen of het gebruik van gebouwen, of over het tegengaan van hinder.

Het opleggen van sancties helpt ook om overtredingen te voorkomen: doordat de overtreder de kosten van de bestuursdwang, de dwangsom of de bestuurlijke boete moet betalen, kan daarvan een afschrikwekkende werking uitgaan. Dat zal voor een aantal burgers en bedrijven voldoende reden zijn de gedraging niet meer te verrichten.

De gemeente werkt bij het toezicht en handhaving (inclusief sanctionering) volgens de Algemene Handhavingsstrategie Openbare ruimte en Bebouwde omgeving gemeente Utrecht. Deze Algemene Handhavingstrategie is de Utrechtse aanvulling op de Landelijke Handhavingstrategie Omgevingsrecht (LHSO). Samen vormen ze de basis voor de manier waarop de gemeente Utrecht het toezicht en de handhaving in de stad Utrecht uitvoert.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Dit plan is een onderdeel van het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan bestaat uit een definitief deel en een tijdelijk deel. Met het definitieve deel wordt het omgevingsplan bedoeld dat inhoudelijk en digitaal is opgebouwd op de manier die de Omgevingswet voorschrijft. Definitief betekent dus niet dat de regels niet gaan veranderen. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De regels van het plan vullen de regels van het definitieve deel van het omgevingsplan aan. De regels van het definitieve omgevingsplan zijn dus ook van toepassing op het plangebied van dit plan. Als dat niet zo is, dan is dat expliciet aangeven in de regels. In het omgevingsplan staat bijvoorbeeld dat je niet mag bouwen zonder omgevingsvergunning (artikel 4.5 van het omgevingsplan). Die vergunningplicht geldt dan ook voor dit plangebied. Als in de regels staat dat een gebouw niet hoger mag zijn dan 10 meter, dan is dat een aanvulling op het omgevingsplan en zal een vergunningaanvraag voor het bouwen getoetst worden aan de regel over de bouwhoogte (artikel 4.16, vijfde lid, van het omgevingsplan).

De samenhang met het tijdelijke omgevingsplan is anders. Op de locaties waar dit plan geldt, vervallen alle regels van het tijdelijke deel op die locatie.

In hoofdstuk 1 van de regels staat beschreven hoe de regels samenhangen met het omgevingsplan (zie de volgende paragraaf).

In hoofdstuk 2 staan de regels die aangeven welke activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan en welke voorwaarden aan die activiteiten gesteld worden. Als dat nodig is zijn hierin ook aanvullingen op het omgevingsplan Utrecht opgenomen.

Het gebruik van het woord 'of' in de regels

Wanneer in de regels van dit plan in een opsomming van gevallen het woord 'of' wordt gebruikt, is daaronder mede begrepen de situatie dat meer dan een van de genoemde gevallen zich tegelijk voordoen. Onder 'of' wordt een combinatie van opties niet uitgesloten.

7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Werking van dit plan

In artikel 1 zijn de regels opgenomen die laten zien hoe de samenhang van dit plan met het omgevingsplan van Utrecht is.

In lid 1.1 is het plangebied beschreven. Het werkingsgebied van de regels valt, uitzonderingen daargelaten, samen met het plangebied.

Onderdeel 1 van lid 1.2 maakt duidelijk dat dit plan het omgevingsplan wijzigt. Over het algemeen zijn de regels een aanvulling op het omgevingsplan, maar soms treden ze in de plaats van regels van het omgevingsplan. Dat laatste gebeurt alleen als een regel dat expliciet aangeeft of als de regel in strijd is met een regel van het omgevingsplan.

In lid 1.3 is verwoord wat in paragraaf 7.1 al is uitgelegd: de regels treden in plaats van regels in het tijdelijke deel.

Functieregels zijn regels die in hoofdstuk 2 van dit plan of in hoofdstuk 3 van het omgevingsplan staan. De functieregels geven aan waar een locatie voor bedoeld is.

In lid 1.4 zijn de begrippen opgenomen die wel in dit plan maar niet in het definitieve omgevingsplan voorkomen of die moeten worden gewijzigd ten opzichte van het geldende omgevingsplan.

De standaardregels van bestemmingsplannen, zoals de wijze van meten, zijn niet in dit plan opgenomen, omdat die al in het definitieve omgevingsplan staan. Dat geldt ook voor het overgangsrecht.

7.3 Functies (hoofdstuk 2 van de regels)

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 2 Groen

Locaties met de functie Groen maken deel uit van de openbare ruimte. Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied. In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied. Binnen de functie Groen is ook oppervlaktewater en sierwater toegestaan en er mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en veldjes waar honden ongelijnd uitgelaten mogen worden.

Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Als er toch nieuwe parkeerplaatsen of uitritten nodig zijn, dan moet daarvoor een vergunningprocedure doorlopen worden of de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. De regel in lid 2.3, onder 4, maakt dat expliciet. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.

De regel in lid 2.3, onder 5, verbiedt het aantasten van de biodiversiteit. Deze regel zorgt voor de bescherming die hoort bij het tweede deel van het doel van de functie dat in lid 2.1 is beschreven. Het is niet de bedoeling dat het normale gebruik van groen ook valt onder het verbod. Wat dat "normale gebruik" is, moet blijken uit de locatie. In een park kan een groepje luidruchtig spelende kinderen op sommige plekken heel normaal zijn, ook al zal dat de biodiversiteit van de fauna waarschijnlijk niet helpen. En op een plek waar geen publiek mag komen in verband met de natuurwaarden kan elke aanwezigheid van publiek onder het verbod vallen. Als er evenementen aangevraagd worden voor een locatie met de functie Groen, zal de aard van de locatie en de waarde voor de biodiversiteit bepalend zijn of het evenement valt onder "normaal gebruik". De gemeente werkt aan profielen voor evenementen. Bij het opstellen van die profielen wordt rekening gehouden met het doel van de functie Groen.

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

De openbare ruimte die niet de functie Groen, Water of een bijzondere verkeersfunctie heeft, krijgt de functie Verkeer - Verblijfsgebied. Daaronder vallen wegen, fiets- en voetpaden, pleinen, groenvoorzieningen en bouwwerken die bij de functie passen, zoals fietsenstallingen. Wegen met deze functie zijn vooral bedoeld voor het bestemmingsverkeer. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen over bijvoorbeeld geluidwerende voorzieningen (in artikel 4.38 van het Omgevingsplan gemeente Utrecht, versie 27 december 2024).

Artikel 4 Wonen

De functie Wonen is toegekend aan percelen waarop alleen woningen staan. In lid 4.1 is vastgelegd waar een perceel met de functie wonen voor bedoeld is. Het doel is bepalend voor de vraag welke activiteiten bij deze functie passen en dus toegestaan zijn.

In lid 4.2 wordt concreet gemaakt welke activiteiten bij het wonen passen. Onder 1, 2, 3 en 4 staat wat (onder voorwaarden) mag. Er zijn meer functies die het wonen toestaan. Daarom zijn in de regels van het omgevingsplan ook regels opgenomen die bij het gebruik van een woning horen, zoals een bedrijf-aan-huis, een bed-and-breakfast of mantelzorg. Zie hiervoor subparagraaf 6.2.1.2 Bijzonder gebruik van de woning van het omgevingsplan. Het bouwen van woningen is geregeld in hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. In lijn met de Omgevingswet maken de regels onderscheid tussen de activiteit bouwen en andere activiteiten, bijvoorbeeld de activiteit in het gebouw. Het gevolg is dat een bouwer soms meerdere regels moet toepassen. Als het bouwen bijvoorbeeld een extra woning tot gevolg heeft, dan zijn ook de regels over nieuwe woningen van toepassing. Die staan bijvoorbeeld in artikel 4.14 van het omgevingsplan. Als voor het bouwen ook nog gegraven moet worden, dan zijn de regels in hoofdstuk 7 van het omgevingsplan misschien van toepassing. Graven is namelijk een andere activiteit.

In lid 4.3 wordt volledigheidshalve benoemd dat gebouwen enkel binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden en dat een maximale bouwhoogte geldt voor het plan (zoals weergegeven op de plankaart). Deze regels staan ook in het omgevingsplan, maar voor de duidelijkheid zijn deze regels evenals in lid 4.3 geplaatst.

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan

Ontwerp, mei 2026



TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan

Inhoudsopgave

Bijlagen motivering	5
Bijlage 1 Merbeoordelingsbeslissing	7
Bijlage 2 Archeologisch onderzoek	11
Bijlage 3 MILIEUKUNDIG BODEM- EN VERHARDINGSONDERZOEK	97
Bijlage 4 Quick scan ecologie	201
Bijlage 5 Aanvullend onderzoek ecologie naar vleermuizen	241
Bijlage 6 Berekening stikstofdepositie	259
Bijlage 7 5A-Projectberekening aanlegfase 2026	275
Bijlage 8 5B-Projectberekening aanlegfase 2027	283
Bijlage 9 5C-Projectberekening gebruiksfase	293
Bijlage 10 Bomen Effect Analyse	301
Bijlage 11 Akoestisch onderzoek	323
Bijlage 12 Akoestisch onderzoek Supermarkt	377
Bijlage 13 Mobiliteitsplan	445
Bijlage 14 Memo waterberging	467
Bijlage 15 Aanmeldnotitie mer-beoordeling	471
Bijlage 16 Bezoning	489
Bijlage 17 Scenarioanalyse retail Huizingalaan Utrecht	497
Bijlage 18 Jan van Galenstraat behoefte en effectentoets	547

Bijlagen motivering

Bijlage 1 Merbeoordelingsbeslissing



Gemeente Utrecht

Voorstel aan het college van B&W

Terinzagelegging Ontwerp Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan

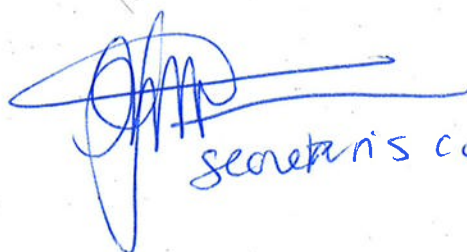
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder	[REDACTED]
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	[REDACTED]
Kenmerk	33710234
Vergaderdatum College	18 november 2025
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Voor de ontwikkeling van de Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan en de daarvoor benodigde wijziging van het omgevingsplan door middel van het TAM-omgevingsplan geen milieueffectrapportage op te stellen, op basis van de toetsing aan de relevante criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn mer (2011/92/EU) en met inachtneming van de mitigerende maatregelen, zoals beschreven in de aanmeldnotitie.
2. Het TAM-omgevingsplan Jan van Galenstraat-Huizingalaan-Van Ginnekenlaan ter inzage te leggen, bestaande uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMGALEHUIZIGINN-ON01, dat het omgevingsplan aanvult met regels die binnen het plangebied het volgende mogelijk maakt:
 - a. een herontwikkeling met 102 (betaalbare) huurwoningen, waarvan 40 sociale huurwoningen (40%), 34 middenhuur woningen (33%) en 28 vrije sector huur woningen (27%),
 - b. een supermarkt van max 1.250 bruto vloeroppervlak, vijf dagwinkels
 - c. een ondergrondse parkeergarage met 50 auto parkeer plekken en
 - d. een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte.

18 NOV 2025

Conform


secretaris college

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek



Transect-rapport 5716

Utrecht, Jan van Galenstraat Gemeente Utrecht (UT)

Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend
Veldonderzoek (IVO), verkennende en karterende fase

transect

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK ► ADVIES





Auteur	■■■■■■■■■■ (KNA Prospector), ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
Versie	Versie 1.3
Projectcode	24100089
Datum	07-10-2025
Opdrachtgever	Buro SRO
Uitvoerder	Transect b.v. Overijsselhaven 127 3433 PH Nieuwegein
Bureauonderzoek	■■■■■■■■■■ (KNA Prospector)
Veldonderzoek	■■■■■■■■■■ (Senior KNA Prospector) ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
Inhoudelijke controle	■■■■■■■■■■ (Senior KNA Prospector)
Onderzoeksmelding	5693542100
Gemeentelijke projectcode	JVG01
Bevoegde overheid	Gemeente Utrecht
Adviseur bevoegde overheid	Nader te bepalen
Status	Nog niet beoordeeld door Bevoegde Overheid
Beheer documentatie	Transect, Nieuwegein
Voorblad	Foto van het plangebied ten tijde van het veldonderzoek (10-03-2025).

Autorisatie		
Naam	Datum	■■■■■■■■■■
Drs. ■■■■■■■■■■ (Senior KNA Prospector)	18-09-2025	

ISSN: 2211-7067

© Transect, Nieuwegein



Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers.

Transect aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

Samenvatting

In opdracht van Buro SRO heeft Transect b.v. in februari 2025 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Jan van Galenstraat te Utrecht (gemeente Utrecht). Het plangebied beslaat in totaal ongeveer 9680 m². De aanleiding van het onderzoek is het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw te realiseren. Het kader van het onderzoek is de aanvraag van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de werkzaamheden, waarbij volgens het Omgevingsplan gemeente Utrecht (2024) ook een archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor het plangebied (omdat de vrijstellingsgrenzen overschreden worden). Het archeologisch vooronderzoek bestaat hier uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO). De vraagstelling van deze onderzoeken richt zich op het vaststellen en toetsen van de archeologische verwachting en de bepaling in hoeverre de voorgenomen ingrepen in het kader van de planvorming effect hebben op eventuele archeologische resten in het gebied.

Op basis van het bureauonderzoek ligt het plangebied op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandgebied. Ter plaatse van het plangebied wordt geen oever- of beddingafzettingen van de Rijn verwacht. De onderzoeken in de omgeving wijzen op de aanwezigheid van komklei in de omgeving van het plangebied. De archeologische verwachting voor de periode Bronstijd-Vroege-Middeleeuwen is daarom laag. Onder de komklei en het eventueel aanwezige veen ligt echter dekzand. In de top ervan kan sprake zijn van reliëf in de vorm van dekzandkoppen en -ruggen, die in de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum aantrekkelijk voor bewoning kunnen zijn geweest. Het dekzand is uiteindelijk in de loop van het Neolithicum met veen bedekt geraakt (Vos, 2015). De top van het dekzand is in de omgeving van het plangebied plaatselijk intact. Vindplaatsen in het dekzand zijn in de directe omgeving vooralsnog niet aangetroffen, maar zouden wel aanwezig kunnen zijn. De top van het dekzand is op basis van onderzoek in de omgeving tussen 0 en -1,0 m NAP (70 en 250 cm -Mv) te verwachten. Verder ligt het plangebied aan de voormalige Hoofddijk, die al in 1125 na Chr. aanwezig was. Op historische kaarten ontbreken hierlangs huisplaatsen, maar wel zou afval van reizigers langs de weg aanwezig kunnen zijn. Ook is niet uit te sluiten dat hier vanwege zich mogelijk verplaatsende dorpen toch bebouwing heeft bestaan (theoretische verwachting vanwege het ontbreken van concrete historische en archeologische aanwijzingen, erg kleine kans). Verder is in het zuiden van het plangebied, ter hoogte van de Huizingalaan, mogelijk nog een restant van de Hoofddijk zelf in de ondergrond aanwezig, aangezien de weg daar ongeveer op historische kaarten te zien is. Eventuele archeologische resten worden verwacht onder een pakket recent ophoogzand, dat in de omgeving 50 tot 150 cm dik is.

Tijdens het verkennend booronderzoek is vastgesteld dat in het plangebied sprake is van een dekzandlandschap dat door komklei en veen bedekt is geraakt. Het grootste deel van deze komklei en veen is tijdens het bouwrijp maken van het plangebied afgegraven. In het hele plangebied is vervolgens een ophogingspakket van circa 95 tot meer dan 300 cm dik aangebracht. De top van het dekzand is in het plangebied op een diepte van 105-270 cm -Mv (-0,8 tot 0,5 m NAP). Het dekzand ligt in het zuiden (boringen 2-5) en oosten van het plangebied (boringen 12, 13, 17 en 21) het hoogst. In het zuidoosten (boringen 6, 7 en 9-11) en noordwesten van het plangebied (boring 14) ligt het dekzand lager. Op basis van deze hoogteverschillen lijkt in het plangebied sprake te zijn van een tweetal dekzandruggen, waartussen een laagte aanwezig is. De ruggen en laagte hebben een noordzuid oriëntatie. Het dekzand is ter plaatse van de ruggen en dalen intact aanwezig, hetgeen blijkt uit de aanwezigheid van een inspoelingshorizont (B-horizont) in de top ervan. In vier boringen ontbreekt deze B-horizont (boringen 5, 15, 16 en 20) en in vier boringen is het dekzand niet bereikt (1 en 18-20). Ter plaatse van deze boringen is geen archeologisch relevant niveau meer aanwezig. Het

dekzand is in boringen 4, 10 en 14 bedekt met een laag mineraalarm veen. Dit veen heeft een dikte van 10 tot 35 cm. Bovenop het veen of 'schoon' op het dekzand ligt in boringen 3, 13, 15 en 17 een laag komafzettingen van de Oud-Aa of Utrechtse Vecht stroomgordel. Deze laag komafzettingen is 10 tot 60 cm dik. De top van de ondergrond bestaat in het gehele plangebied uit een ophogingspakket. Dit pakket bestaat uit lagen grof, slecht gesorteerd zand en sterk zandige klei. Deze klei is vermoedelijk ontstaan door het vermengen van de oorspronkelijke komafzettingen met het ophoogzand. In zowel de zand- als de kleilagen komen bouwpuinresten zoals baksteenspikkels, grind en modern afval zoals plastic voor. Beide typen lagen zijn daarom geïnterpreteerd als moderne ophogingslagen.

De boringen waarin een intacte B-horizont in de top van het dekzand is aangetroffen (boring 2-4, 6, 8-14 en 17) zijn opnieuw geboord met een 12 cm Edelmankop. De grondmonsters van het archeologisch relevante niveau zijn gezeefd over 3 mm en hebben geen archeologische indicatoren opgeleverd. Vermoedelijk bevindt zich binnen het plangebied daarom geen vindplaats. In zowel de komafzettingen als het veen zijn eveneens geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de verkennende en karterende boringen is geconstateerd dat hoewel er intact dekzand aanwezig is, er geen aanwijzingen zijn aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De archeologische verwachting voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum en Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd op basis van het bureauonderzoek is daarom naar laag bijgesteld.

Advies

Op basis van het archeologisch onderzoek is voor het plangebied een lage archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe Tijd vastgesteld. Hoewel er intacte natuurlijke afzettingen aanwezig zijn, blijkt er geen sprake te zijn van indicatoren die duiden op de aanwezigheid van een vindplaats. Wij adviseren daarom in het kader van de aanvraag van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geen nader vervolgonderzoek uit te voeren.

Wel wijzen wij erop dat als er tijdens de ontwikkelingen in het gebied onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, er een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11 geldt, deze zaken te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Utrecht).

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Utrecht) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Inhoud

1. Aanleiding	1
2. Aard en doel van het archeologisch vooronderzoek	1
3. Afbakening van het plan- en onderzoeksgebied	1
4. Planvorming en consequenties toekomstig gebruik	2
5. Beleidskader	3
6. Landschap, geomorfologie en bodem	5
7. Beschrijving bekende archeologische kenmerken	8
8. Historische situatie, huidig gebruik en bodemverstoringen	14
9. Gespecificeerde archeologische verwachting	21
10. Resultaten veldonderzoek	24
11. Beantwoording onderzoeksvragen	27
12. Conclusie en Advies	29
13. Geraadpleegde bronnen	31
Bijlage 1: Archeologische periode-indeling voor Nederland	34
Bijlage 2: Luchtfoto	35
Bijlage 3: Plantekening (randvoorwaarden)	36
Bijlage 4: Archeologische beleidskaart van de gemeente	37
Bijlage 5: Stroomgordels	39
Bijlage 6: Paleogeografische kaart van de Limes	40
Bijlage 7: Geomorfogenetische kaart	42
Bijlage 8: Hoogtekaart	44
Bijlage 9: Bodem	46
Bijlage 10: Archeologische informatie	49
Bijlage 11: Boorpuntenkaart	50
Bijlage 12: Lithostratigrafische profielen	52
Bijlage 13: Resultatenkaart	54
Bijlage 14: Foto's van boringen	55



1. Aanleiding

In opdracht van Buro SRO heeft Transect b.v.¹ in februari 2025 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Jan van Galenstraat te Utrecht (gemeente Utrecht). Het plangebied beslaat in totaal ongeveer 9680 m². De aanleiding van het onderzoek is het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw te realiseren. Het kader van het onderzoek is de aanvraag van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de werkzaamheden, waarbij volgens het Omgevingsplan gemeente Utrecht (2024) ook een archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor het plangebied (omdat de vrijstellingsgrenzen overschreden worden).

¹ Transect b.v. voldoet aan de eisen zoals gesteld in de kwaliteitsnorm 'BRL SIKB 4000', versie 4.1, en is gecertificeerd door middel van een procescertificaat. Transect b.v. is certificaathouder van de volgende protocollen: 'KNA Protocol 4001 Programma van Eisen', 'KNA Protocol 4002 Bureauonderzoek', 'Protocol 4003 Inventariserend Veldonderzoek, variant Overig', 'Protocol 4003 Inventariserend Veldonderzoek, variant Proefsleuven' en 'Protocol 4004 Opgraven', en staat geregistreerd bij de RCE en de SIKB.

2. Aard en doel van het archeologisch vooronderzoek

Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een gecombineerd onderzoek, te weten een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende en karterende fase.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting, dat wil zeggen het aan de hand van beschikbare informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik, bepalen van de kans dat binnen het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen. Hiervoor is onder andere het centraal Archeologisch Informatiesysteem (Archis) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) geraadpleegd, waarin de Archeologische Monumentenkaart (AMK) is opgenomen. Aanvullende (cultuur)historische informatie is verkregen uit historische kaarten. Om inzicht te krijgen in de opbouw en ontwikkeling van het landschap zijn onder andere de bodemkaart en beschikbare geologische en geomorfologische kaarten geraadpleegd. Deze informatie is aangevuld met relevante informatie uit achtergrondliteratuur, waaronder de Archeologische en Bouwhistorische Kroniek van de gemeente Utrecht (AKBU-reeks). Historische verenigingen zijn niet geraadpleegd. Bouwtekeningen zijn opgezocht in het Utrechts Archief (hoofdstuk 8). Door de gemeente Utrecht is geen aanvullende informatie inzake het plangebied aangeleverd. Een volledig overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in hoofdstuk 14.

Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk bijstellen van de gespecificeerde archeologische verwachting, door het verzamelen van informatie over de feitelijke bodemopbouw, bodemreliëf en bodemintactheid in het plangebied. Hiermee ontstaat inzicht in mogelijke kansrijke archeologische ophogingslagen en niveaus en verstoringen. Eveneens wordt specifiek gezocht naar archeologische vondsten in de archeologisch relevante niveaus. Het inventariserend veldonderzoek wordt uitgevoerd in de vorm van een booronderzoek (IVO-O). De toegepaste methodiek in het veld wordt beschreven bij de beschrijving van de veldresultaten (Hoofdstuk 10).

Het onderzoek probeert hiermee aan de hand van feitelijke informatie antwoord te geven op de volgende vragen (naar Richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de gemeente Utrecht):

1. Hoe ziet de bodem eruit in het plangebied (geologisch, geomorfologisch en bodemkundig)?
2. Is de bodemopbouw intact? Zo nee, tot hoe diep is de bodem verstoord? Kan er een verklaring worden gegeven voor de verstoringen?
3. Zijn binnen het plangebied archeologisch relevante afzettingen, zoals laklagen, oude bodems, oeverafzettingen, ophogingslagen, enz., aanwezig? Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP? Wat is de dikte en aard van deze afzettingen?
4. Zijn de resultaten van het booronderzoek in overeenstemming met de verwachting op basis van het bureauonderzoek of overige bekende gegevens, en welke verklaring is er voor eventuele afwijkingen?
5. Zijn in het plangebied archeologische indicatoren aangetroffen? Zo ja, welke, en op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP? Wat is de aard van de afzetting waarin de indicatoren zijn aangetroffen?
6. Dient de archeologische verwachting te worden bijgesteld op basis van het karterend booronderzoek?
7. In hoeverre worden archeologische resten bedreigd door toekomstige planontwikkeling?
8. Is vervolgonderzoek noodzakelijk en welke methodes moeten hierbij ingezet?

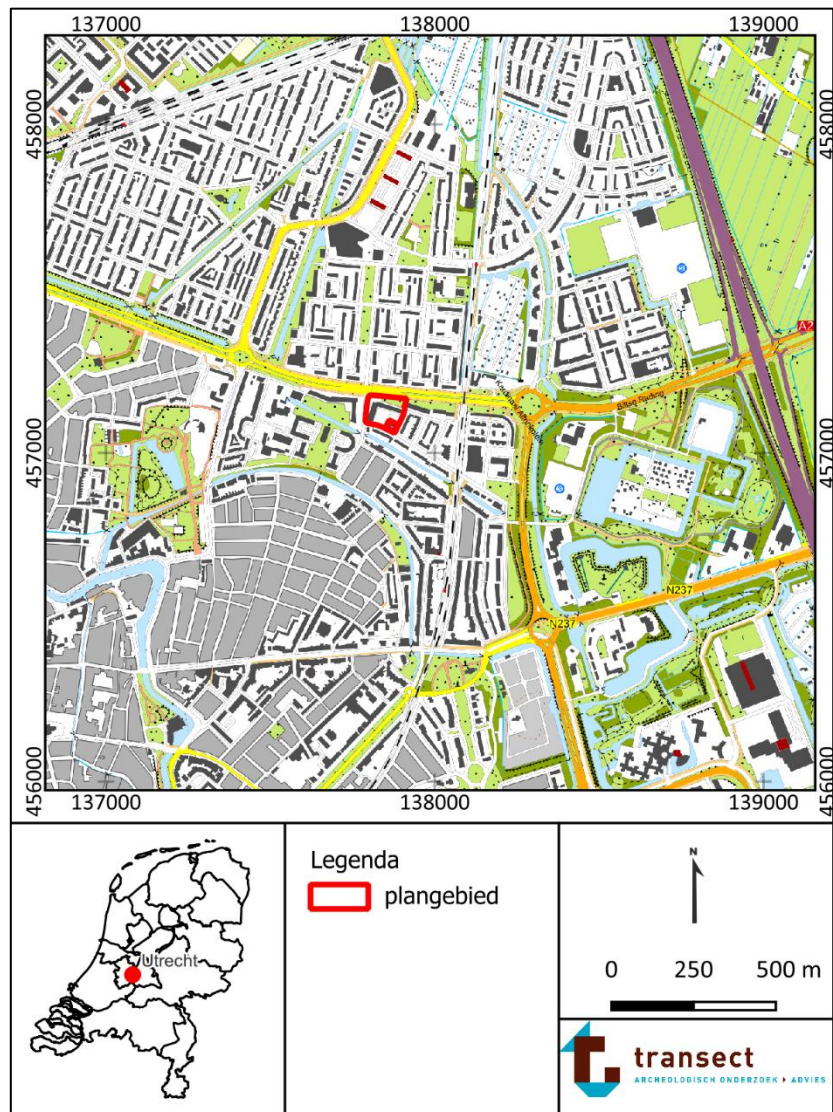
Het resultaat van het archeologisch vooronderzoek is dit rapport met een conclusie omtrent het risico dat eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden verstoord als gevolg van de voorgenomen plannen. Op basis van dit rapport neemt de bevoegde overheid een beslissing in het kader van de vergunningverlening of planprocedure. Het rapport bevat waar mogelijk gegevens over de – verwachte – aan- of afwezigheid, aard, omvang, ouderdom, gaafheid, conservering en (relatieve) kwaliteit van archeologische waarden. Het bureauonderzoek is uitgevoerd conform protocol 4002 van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 4.2 (KNA 4.2). Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd conform protocol 4003 van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 4.2 (KNA 4.2).

3. Afbakening van het plan- en onderzoeksgebied

Gemeente	Utrecht
Plaats	Utrecht
Toponiem	Jan van Galenstraat
Kaartblad	31H
Centrumcoördinaat	137.843 / 457.130

Bij het archeologisch bureauonderzoek is onderscheid gemaakt in het plangebied en het onderzoeksgebied. Het plangebied is het gebied waarin de geplande bodemingrepen zullen plaatsvinden. Het onderzoeksgebied omvat het plangebied en een deel van het direct omringende gebied en wordt bij het onderzoek betrokken om tot een beter inzicht te komen in de archeologische, (cultuur)historische en bodemkundige situatie in het plangebied. Het onderzoeksgebied beslaat in dit geval een straal van circa 500 meter rond het plangebied.

Het plangebied ligt aan de Jan van Galenstraat in Utrecht (gemeente Utrecht). De Jan van Galenstraat ligt aan de westzijde van het plangebied, de Kardinaal de Jongweg aan de noordzijde van het plangebied, de Zeemanlaan aan de oostzijde van het plangebied en de Huizingalaan aan de zuidzijde van het plangebied. In het plangebied zelf ligt de Van Ginnekenlaan. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. De percelen die behoren bij de Huizingalaan 26-32 behoren niet tot het plangebied. Kadastraal gezien omvat het plangebied een deel van perceel UTT00, sectie L, nummer 2484, en de gehele percelen 2483 en 592 (bron: kadastralekaart.com). De begrenzing van het plangebied is gebaseerd op de begrenzing van de plannen. Het plangebied beslaat 9680 m² en is deels bebouwd (circa 1610 m²) en deels in gebruik als speeltuin, parkeerplaats, weg en openbare groenstrook. Het plangebied heeft verschillende eigenaren. Het openbare gebied is in eigendom van de gemeente Utrecht, en de grond waar de twee gebouwen op staan is van Kerkebosch Ezelsdijk.



Figuur 1: Ligging van het plangebied (met rode lijnen aangegeven, bron: www.pdok.nl).

4. Planvorming en consequenties toekomstig gebruik

Kader	Aanvraag BOPA
Oppervlakte plangebied	9680 m ²
Planvorming	Sloop en nieuwbouw woningen
Omvang verstoringen	Circa 9680 m ²
Bodemverstorende werkzaamheden	Graafwerkzaamheden
Diepte verstoring	Parkeerkelder: 3,4 m -Mv

De bestaande bebouwing (circa 1610 m²) in het plangebied zal worden gesloopt. Deze zal plaats maken voor nieuwbouw. De nieuwbouw komt gedeeltelijk ter plaatse van de bestaande bebouwing en gedeeltelijk ernaast (vergelijk bijlage 2 en 3). In de nieuwbouw is plaats voor buurtvoorzieningen met wonen op de verdieping. Het nieuwe gebouw zal ongeveer 3400 m² beslaan. Een plantekening met randvoorwaarden is opgenomen in bijlage 3.

Onder de nieuwbouw zal een parkeergarage komen. De parkeergarage komt onder en tussen de nieuwbouw te liggen (bijlage 3). De onderkant van de keldervloer van de parkeergarage komt op ongeveer 3,4 m -Mv te liggen.

Van de overige werkzaamheden (vergroenen, kabels en leidingen, verblijfsgebied) zijn nog geen ontgravingsdieptes bekend. Er worden geen ophogingen aangebracht en er zijn geen effecten op het grondwaterpeil voorzien.

Het plangebied blijft in eigendom van de gemeente Utrecht en Kerkebosch Ezelsdijk.

5. Beleidskader

Onderzoekskader	Aanvraag BOPA
Beleidskader	Omgevingsplan gemeente Utrecht (2024)
Onderzoeksgrens	Hoge verwachting: >100 m ² en dieper dan 30 cm -Mv Middelhoge verwachting: > 500 m ² en dieper dan 30 cm -Mv

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds juli 2016 is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door Erfgoedwet, die de Monumentenwet 1988 vervangt. Het deel van het erfgoedbeheer dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving is sinds 1 januari 2024 opgenomen in de Omgevingswet. Hierin is bepaald dat gemeentes rekening moeten houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed bij het vaststellen van het omgevingsplan. Hieronder vallen dus ook bekende en/of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit is vastgesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) artikel 5.130, lid 1. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een gemeente vanuit het Omgevingsplan lokale regels stellen door monumenten (concreet) in de bodem te beschermen of ze juist vakkundig op te laten graven (lid 3, 4 en 5). Ook kunnen ze vanuit het Omgevingsplan eisen stellen aan het onderzoek, waaronder het onderzoeksthema en de onderzoeksvorm. Gemeentes hebben tot eind 2031 om tot een Omgevingsplan op te stellen. Tot die tijd geldt een Tijdelijk Omgevingsplan.

In het Omgevingsplan van de gemeente Utrecht (2024) staat dat het plangebied een archeologische verwachting-4 en een archeologische verwachting-5 heeft (bron: omgevingswet.overheid.nl). Deze verwachtingswaarden zijn gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaart uit 2022, waarop aan het plangebied respectievelijk een hoge en middelhoge archeologische verwachting is toegekend (bijlage 4):

- Voor de zone archeologische-verwachting 4 (hoge verwachting) geldt dat bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m² én dieper reiken dan 30 cm -Mv archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is
- Voor de zone archeologische-verwachting 5 (middelhoge verwachting) geldt dat bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m² én dieper reiken dan 30 cm -Mv archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is

Gezien het grotere verstoringsoppervlakte en -diepte betekent dat in dit geval in het kader van de aanvraag van een BOPA een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is (zie hoofdstuk 4).

In het kader van de BOPA dient de aanvrager een rapport aan de gemeente te overleggen, waarin de archeologische waarde van het plangebied naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Afhankelijk van de uitkomsten van het archeologisch (voor-)onderzoek dat hiervoor nodig is, kunnen aan de ontwikkeling regels worden verbonden ter behoud van belangrijke archeologische waarden. Deze kunnen bestaan uit technische aanpassingen of een veiligstellende opgraving. Het archeologisch vooronderzoek kan hiertoe worden uitgebreid met een al

dan niet gecombineerd karterend en waarderend onderzoek, zodat op basis van de KNA-waarderingssystematiek een waardestelling kan worden opgemaakt.

6. Landschap, geomorfologie en bodem

Archeoregio ²	Utrechts-Gelders rivierengebied
Geomorfologie ³	Laag gelegen komgebied
Maaiveld	+1,5 m tot +2,6 m NAP
Bodem ⁴	Komklei en gebroken zandgronden
Grondwaterstand (GLG) ⁵	1,6 m -Mv

Landschapsgenese

Het plangebied ligt in het midden-Nederlands rivierengebied, in het stroomgebied van de Oude Rijn (Berendsen, 2005). In het midden van de laatste ijstijd (het Weichselien, vanaf 50000 tot 15000 jaar geleden) maakte dit gebied deel uit van een brede riviervlakte, waarbinnen de riviergeulen in een verwilderd ("vlechtend") patroon verspreid lagen. Door deze geulen werd grof zand en grind afgezet, dat geologisch gezien wordt gerekend tot de Formatie van Kreftenheye (De Mulder *et al.*, 2003). De aanwezigheid van grof zand en grind wijst op hoge stroomsnelheden en sterke variaties in de (piek)afvoer (als gevolg van grote hoeveelheden (smelt)water). Bovenop het Laagterras (Cohen *et al.*, 2012) is aan het einde van de laatste ijstijd dekzand afgezet (Stouthamer *et al.*, 2015; www.dinoloket.nl). Tijdens de koudste fase van het Weichselien (het Pleniglaciaal, circa 55000 tot 15000 jaar geleden) was in de omgeving van het plangebied sprake van een poolwoestijn en een vegetatiearm landschap (Vos, 2015). Als gevolg van de sterke wind traden grootschalige verstuivingen op van zand uit de drooggelegen rivierbeddingen en het Noordzeebekken. Dit zand werd als dekzand verderop weer afgezet in vlaktes, welvingen en ruggen (Stouthamer *et al.* 2015). Geologisch gezien wordt dit dekzand gerekend tot de Formatie van Bortel (De Mulder *et al.* 2003). Aan het begin van het Holoceen werden deze verstuivingen geleidelijk aan banden gelegd door een sterke toename in de vegetatie, wat op zijn beurt het gevolg was van toename van de gemiddelde jaartemperaturen. Hierdoor kon in het dekzand bodemvorming plaatsvinden.

Gedurende het Holoceen kwam het gebied, als gevolg van een natuurlijke rivierverlegging bij Wijk bij Duurstede (een zogenaamde avulsie), onder invloed te staan van het Utrecht-stroomsysteem (Berendsen en Stouthamer, 2001). Deze rivierverlegging vond plaats rond 4300 voor Chr. Via dit stroomsysteem heeft langdurig afvoer van Rijnwater plaatsgevonden, totdat de Kromme Rijn in 1122 na Chr. bij Wijk bij Duurstede werd afgedamd (Dekker, 1980). Vanaf dat moment werd het grootste deel van het Rijnwater via de Lek en de Waal afgevoerd.

Het Utrecht-stroomsysteem heeft wisselende perioden van activiteit gekend, die resulteerden in een drietal stroomgordels die via Utrecht afwaterden: de Werkhoven-stroomgordel, de Houten-stroomgordel en de Kromme Rijn-stroomgordel. De oudste stroomgordel is de Werkhoven-stroomgordel (4350 – 1880 voor Chr.), gevolgd door de Houten-stroomgordel (2250 – 800 voor Chr.). De jongste omvat de Kromme Rijn-stroomgordel (1250 voor Chr. – 1122 na Chr.), die gekenmerkt wordt door een nu nog deels watervoerende restgeul van circa 20 m breedte. Het onderscheid tussen deze drie stroomgordels is vooral ten oosten van Utrecht nog duidelijk te zien (Berendsen, 1982), aangezien deze hier als apart te onderscheiden zandlichamen in de ondergrond aanwezig zijn. De

² Rensink *et al.* (2015)

³ Van Dinter *et al.* (2017)

⁴ Buringh en van der Knaap (1952)

⁵ HYDROMEDAH: <https://www.nationaalgeoregister.nl/geonetwork/srv/api/records/b9e48cf7-3ada-4c3d-862d-249faff127f8>

stroomgordels hebben afgewaterd via de Oude Rijn (die ten westen van de stad ligt) en het Oud-Aa/Vecht systeem (ten noordoosten en –westen van de stad). Alle stroomgordels komen onder de historische kern van de stad Utrecht samen, hetgeen het onderscheiden en reconstrueren van deze stroomgordels lastig maakt door de aanwezige bebouwing en de ingrepen van de mens in het landschap door de eeuwen heen. De ligging van de verschillende stroomgordels en de landschappelijke elementen hiervan (oeverwallen, restgeulen, komgronden en crevasses) spelen echter wel een sleutelrol in het bepalen van de archeologische verwachting, met name voor wat betreft de periode van vòòr de bedijking en ontginning in de Late-Middeleeuwen. Hieronder is specifiek voor het plangebied besproken welke landschappelijke elementen van de stroomgordels in het plangebied verwacht worden.

Geomorfologie en stroomgordels

Op de geomorfologische kaart van Maas *et al.* (2019) is het plangebied en zijn omgeving weergegeven als bebouwd gebied (niet als kaartbeeld opgenomen). In de omgeving van het plangebied zijn rivierafzettingen te verwachten in vorm van oever-, restgeul-, en beddingafzettingen. Volgens de paleogeografische kaart van Cohen *et al.* (2012) zijn in het plangebied zelf geen beddinggordels aanwezig (bijlage 5). Ongeveer 150 m ten zuiden van het plangebied liggen de Oud Aa stroomgordel en de Utrechtse Vecht. De Vecht is als stroomrug als gevolg van een gedeeltelijke avulsie (riviervlegging) van de Kromme Rijn, vermoedelijk ergens in het zuiden van de middeleeuwse binnenstad van Utrecht. In eerste instantie ontstond de Oud Aa, vermoedelijk rond 1000 voor Chr., waarna kort erna de (huidige) Vecht (rond 400 voor Chr.). Beide rivieren bevinden zich binnen één stroomrug (waarmee het onderscheid tussen beide stroomgordels tussen Utrecht en Breukelen lastig te maken is). De Vecht is als watervoerende rivier actief geweest tot 1122 na Chr., het moment dat de Kromme Rijn bij Wijk bij Duurstede werd afgedamd door de Bisschop van Utrecht (Dekker, 1980). Dit is bevestigd op basis van een koolstof (^{14}C)-datering door Van Dinter *et al.* (2017) in het stroomopwaartse deel van de rivier in Utrecht (in een restgeulopvulling nabij het Wilhelminapark in Utrecht). De aanwezigheid van de rivier heeft in ieder geval geleid tot de vorming van oever- en beddingafzettingen in de omgeving het plangebied. Op basis van Van Dinter *et al.* (2017) maakt het plangebied deel uit van een laaggelegen komgebied en worden in het plangebied geen oever- en beddingafzettingen verwacht (bijlage 6). Op basis van de geomorfogenetische kaart van Berendsen (1982) worden in het westen van het plangebied kommen op dekzand verwacht (kaartcode Fk5; bijlage 7).

Geologie en lithologie

Volgens de geologische kaart van TNO (2020) worden in het plangebied komafzettingen van de Formatie van Echteld verwacht, met ingeschakeld veen (Formatie van Nieuwkoop).

In de omgeving van het plangebied zijn enkele geologische boringen bekend in het dinoloket (bron: www.dinoloket.nl). Ongeveer 160 m ten zuiden van het plangebied (aan de M.A. de Ruyterstraat) is vanaf het maaiveld tot 0,5 m -Mv humeus zand aanwezig. Daaronder is tot in ieder geval 1,5 m -Mv siltige klei aanwezig (boring B31H3210; [dinoloket.nl](http://www.dinoloket.nl)). Ongeveer 150 m ten noorden van het plangebied (aan de Van Everdingenlaan) is vanaf het maaiveld tot 1,1 m -Mv matig grof zand aanwezig (boring B31H2638). Hieronder is tot 1,8 m -Mv zandige klei aanwezig. Daaronder is tot 2,5 m -Mv (-0,95 m NAP) zwak kleig veen aanwezig. Daaronder is matig fijn, matig siltig zand aanwezig, dat naar beneden toe over gaat in zeer fijn zand (tot minstens 7,0 m -Mv). Dit zand onder het veen is vermoedelijk dekzand. Het zand dat vanaf het maaiveld is aangetroffen, betreft vermoedelijk ophogingszand.

Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)

Op basis van het AHN (versie 4) varieert de maaiveldhoogte in het plangebied tussen +1,5 m tot +2,6 m NAP (bijlage 8; bron: www.ahn.nl). De maaiveldhoogte is het laagst in het centrale gedeelte van het plangebied, en het hoogst in het noorden van het plangebied. De grote hoogteverschillen worden zeer waarschijnlijk veroorzaakt door ophogingen in de groenstrook in het noorden van het plangebied. Wanneer die grote uitschieters qua hoogteligging buiten beschouwing worden gelaten, varieert de maaiveldhoogte in het plangebied tussen +1,5 en +1,7 m NAP (bijlage 8).

Bodem en grondwatertrap

Op de bodemkaart van Nederland is het plangebied gekarteerd als bebouwd gebied (bron: www.pdok.nl; niet als kaartbeeld opgenomen). Volgens de Bodemkaart van Buringh en Van der Knaap (1952) zijn het plangebied grotendeels gebroken zandgronden op sterk weinig zand aanwezig, dat binnen 80 cm -Mv overgaat in zand (kaartcode gZ1; bijlage 9). In het noorden en westen van het plangebied wordt komklei op veen verwacht, dat tussen 100 en 150 cm overgaat in zand (kaartcode Rkv3), en komklei op veen, dat binnen 100 cm -Mv overgaat in zand (kaartcode Rkv2).

Een grondwatertrap is op de bodemkaart van Nederland bij de eenheid 'bebouwing' niet gekarteerd. Volgens HYDROMEDAH⁶ ligt de gemiddeld laagste grondwaterstand ter plaatse van het plangebied tussen 1,6 en 1,7 m -Mv. Dit betekent dat boven 1,6 à 1,7 m -Mv organische resten als planten en zaden vermoedelijk al door oxidatie zijn gedegradeerd. Eventuele resten van bot en leer zijn boven dit niveau waarschijnlijk wel goed bewaard gebleven in de klei. Dit geldt in mindere mate ook voor houtresten. Anorganische vondsten zoals (vuur)steen, metaal en aardewerk kunnen ongeacht de grondwaterstand bewaard zijn gebleven.

⁶ HYDROMEDAH: <https://www.nationaalgeoregister.nl/geonetwork/srv/api/records/b9e48cf7-3ada-4c3d-862d-249faff127f8>

7. Beschrijving bekende archeologische kenmerken

Wettelijk beschermd monument	Nee
AMK terrein	Nee
Verwachting gemeentelijke kaart	Middelhoog-Hoog
Archeologische waarden en/of informatie	Niet binnen plangebied In omgeving sporen uit Late-Middeleeuwen- Nieuwe Tijd

Wettelijk beschermde status

Het plangebied heeft volgens het centraal archeologisch informatiesysteem (Archis) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) geen archeologisch wettelijk beschermde status.

Archeologische Monumentenkaart (AMK)

Het plangebied is niet opgenomen op de Archeologische MonumentenKaart (AMK; bijlage 10).

Archeologische verwachting

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied grotendeels een hoge archeologische verwachting (bijlage 4). Deze verwachting is gebaseerd op de ligging langs de Hoofd Dijkse Watering (later Ezelsdijkje en de voormalige Hoofddijk) en de aanwezigheid van lichtgolvende dekzandgebieden (vergelijk Berendsen, 1982).

Bekende archeologische waarden

In het plangebied zijn voor zover bekend in het verleden geen archeologische waarnemingen gedaan en heeft in het verleden niet eerder veldonderzoek plaatsgevonden (bijlage 10). Volgens Archis maakt het plangebied wel deel uit van het vooronderzoek naar de snelfietsroute tussen Amersfoort en Utrecht (onderzoeksmelding 5065168100), maar uit het rapport blijkt dat de omgeving van het plangebied daarbij niet onderzocht is (De Boer, 2021).

In de omgeving van het plangebied is wel informatie bekend (bijlage 10). In tabel 1 is een overzicht gegeven van de verschillende onderzoeken in de omgeving van het plangebied. In het onderzoeksgebied zijn geen vondstmeldingen aanwezig.

Informatie uit overige bronnen

In de Archeologische Kronieken van Utrecht komt het plangebied niet voor. Ook in de Bouwhistorische Kronieken van Utrecht is het plangebied niet vermeld. De enige vermelding van de Jan van Galenstraat is de bouw van een dierenkliniek, ergens aan de noordzijde van de Alexander Numankade (Kroniek, 1984). Archeologische vondsten zijn daarbij niet vermeld. De bespreking richt zich op de aanwezigheid van een 80 cm dikke laag grijszwarte veen op -1,0 m NAP, dat op basis van zijn samenstelling uit het Boreaal stamt. Hieruit blijkt dat de waterspiegel van de Vecht in het Boreaal een kleine anderhalve meter lager moet hebben gelegen dan nu (Bron: Archeologische Kroniek, 1926-1972; p. 179-180).

Conclusie bekende waarden

Uit de geraadpleegde informatie (tabel 1) blijkt dat de archeologische verwachting in de omgeving van het plangebied is gekoppeld aan het voorkomen van 1) intact dekzand 2) oever- en restgeulafzettingen van de Oud Aa en Vecht, en 3) de aanwezigheid van historische bebouwing of elementen. Op basis de geraadpleegde informatie is het aannemelijk dat het plangebied deel uitmaakt van het komgebied,

waar in de ondergrond dekzand aanwezig is. Crevasses zijn niet aangetroffen in de omgeving. In de omgeving van het plangebied is de top van het dekzand aangetroffen tussen 0 en -1,0 m NAP (70-290 cm -Mv). De top van het dekzand was in de omgeving van het plangebied plaatselijk intact. Vindplaatsen in het dekzand zijn vooralsnog niet aangetroffen, maar dit zegt niet dat ze niet aanwezig kunnen zijn. Op basis van de onderzoeken in de omgeving is de aanwezigheid van oeverafzettingen (waarop vanaf de Bronstijd bewoning plaats zou hebben kunnen vinden) in het plangebied niet waarschijnlijk. In de omgeving zijn sporen van landgebruik uit de Late-Middeleeuwen-Nieuwe Tijd aangetroffen.

Tabel 1: Overzicht van de archeologische onderzoeken rondom het plangebied (<500 m).

Zaak-ID	Toponiem	Afstand- windrichting	Type onderzoek	Bevindingen	Bron
4574608100 4587706100 4862141100	Zeeheldenbuurt (F.C. Donderstraat/ Alexander Numankade)	80 m ten zuiden	Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Archeologische begeleiding	Op basis van het bureauonderzoek gold voor het zuidwesten van het onderzochte gebied een hoge archeologische verwachting op bewoningsresten vanaf de Late-Bronstijd, vanwege de aanwezigheid van oeverafzettingen van de Vecht. In het noordoostelijk deel van het onderzochte gebied werd een nat komgebied verwacht, waarvoor een lage archeologische verwachting gold. Ook werden op basis van historische kaarten elementen uit de Late-Middeleeuwen verwacht, zoals wegen, bruggen en een stadspoort (Nales, 2017). Uit het booronderzoek blijkt dat het westelijke deel van het onderzochte gebied een hoge archeologische verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten. Deze verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van restgeulafzettingen, waarin waardevolle (archeologische) resten aanwezig kunnen zijn, en op de aanwezigheid van enkele historisch waardevolle objecten en structuren. De rest van het onderzochte gebied heeft een lage archeologische verwachting op de aanwezigheid van nederzettingsresten. Dit komt doordat de archeologisch relevante oeverafzettingen in dit deel van het gebied zijn afgegraven en verstoord geraakt (tot 50 à 280 cm - Mv), waardoor eventueel aanwezige resten zullen zijn vernietigd. In het noordoosten van het onderzochte gebied zijn overstromingsafzettingen gevonden, die wijzen op (voormalige) natte, niet bewoonbare omstandigheden (Nales, 2017). Voor de zone met een hoge archeologische verwachting is een vervolgonderzoek in de vorm van een begeleiding geadviseerd,	Nales (2017) Transect (in prep.)

				voor de zone met een lage archeologische verwachting is geen vervolgonderzoek geadviseerd (Nales, 2017). Voor het huidige plangebied is van belang dat door Nales (2017) dekzand is aangetroffen in het komgebied. De top van het dekzand is tussen 170 en 310 cm -Mv aangetroffen (0,0 en -1,0 m NAP). In het grootste deel van het onderzochte gebied ontbreken sporen van bodemvorming in de top van het dekzand. Slechts op enkele plekken is een zwakke inspoelingshorizont te herkennen (BC-horizont) als gevolg van podzolering. Boven het dekzand is veen en komklei aangetroffen, met aan de top een verstoringspakket. Het verstoringspakket is 50 tot 100 cm dik (Nales, 2017). De bodemopbouw zoals die is aangetroffen tijdens de archeologische begeleiding komt overeen met de bodemopbouw zoals die door Nales (2017) is beschreven. Voor het huidige plangebied is het met name van belang dat in het oosten van het onderzochte gebied dekzand is aangetroffen (rondom Willem Barentszstraat). In enkele profielen is podzolering in de top van het dekzand waargenomen (Transect, in prep.) Tijdens de begeleiding in de Zeeheldenbuurt zijn archeologische resten uit verschillende periodes aangetroffen. Daarmee is de archeologische verwachting gedeeltelijk bevestigd. De vindplaatsen bestaan uit een mogelijk veenpad (op basis van gekliefde horizontale palen aan de basis van het veen), sporen van landgebruik uit de Late-Middeleeuwen tot in de Late Nieuwe Tijd en sporen van de aanleg van de woonwijk aan het eind van de Late Nieuwe Tijd in de 20^{ste} eeuw. Ook is de restgeul in kaart gebracht (Transect, in prep.).	
--	--	--	--	--	--

5269750100	Alexander Numankade, Griftkade	285 m ten zuidoosten	Verkennd booronderzoek	Op basis het onderzoek van Nales (2022) gold in het zuiden van het onderzochte gebied een hoge archeologische verwachting op nederzettingen uit de Bronstijd-Late-Middeleeuwen op de oeverafzettingen van de Oud Aa en Utrechtse Vecht. Ook gold een hoge verwachting op restgeulen. In het noorden van het onderzochte gebied gold een archeologische verwachting op archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum, op basis van de aanwezigheid van dekzand in de ondergrond (Nales, 2022).	Nales (2022)
5284079100			Archeologische begeleiding	Tijdens het verkennende booronderzoek zijn restgeul- en beddingafzettingen van de Vecht aangetroffen, evenals dekzand. De top van de dempingslagen (uit de 17^e eeuw) van de restgeul ligt tussen 75 en 135 cm -Mv, de top van de oeverafzettingen is vanaf 130 à 150 cm -Mv aangetroffen. De top van de oeverafzettingen is verstoord, maar diepere grondsporen zijn niet uit te sluiten. De top van het dekzand is in het noorden van het onderzochte gebied aangetroffen tussen 180-290 cm -Mv (-1,0 tot 0 m NAP). Het dekzand is afgedekt met veen, kom- en oeverafzettingen (de oeverafzettingen zijn slechts 10 cm dik). De top van het dekzand is intact, waardoor het zijn archeologische verwachting behoudt. Op vier plekken waar de werkzaamheden tot 2,5 m -Mv reiken is een vervolgonderzoek aanbevolen naar de restgeulafzettingen en het dekzand (Nales, 2022). De ontgravingen ten behoeve van de in- en uittredepunten van de gestuurde boringen zijn begeleid (Van der Linde <i>et al.</i>, 2024). De gerealiseerde ontgravingsdiepte bedroeg maximaal 2 m -Mv, in een vrij sterk talud, waardoor de archeologische niveaus niet overal bereikt zijn. Het dekzandniveau is niet bereikt. In één werkput zijn in de oeverafzettingen en bovenliggende ophooglagen keramiekscheven uit de 19^e-20^e eeuw	Van der Linde <i>et al.</i> , (2024)

				aangetroffen. Grondsporen zijn niet aangetroffen. In een andere werkput is een toemaakdek op een restgeul aangetroffen, met een dakpanfragment (Van der Linde <i>et al.</i> , 2024).	
5545944100	Kögliaan	195 m ten oosten	Booronderzoek	Alleen de eerste bevindingen zijn beschikbaar. Hieruit blijkt dat geen vindplaats is aangetroffen. Er zijn komafzettingen op bosveen/rietveen op dekzand aangetroffen.	Archis3
4930513100	Spoorwegmuseum	165 m ten noordoosten	Bureauonderzoek	Het onderzochte gebied ligt op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandgebied. In het midden van het onderzochte gebied is mogelijk een dekzandrug aanwezig, die tot de bedekking met veen (rond 4300 voor Chr.) aantrekkelijk voor bewoning kan zijn geweest. De komafzettingen daarboven zijn niet aantrekkelijk voor bewoning. Op historische kaarten was het gebied in gebruik als landbouwgrond.	Modderkolk en Brokke (2020)
4666519100	Alexander Numankade	290 m ten zuidwesten	Inspectie	In 1956 is een rioolsleuf gegraven. Vanaf het maaiveld is een 60 cm dikke veenhoudende kleilaag aanwezig. Daaronder is 80 cm gitzwart veen aanwezig (tot -1,0 m NAP). Analyse van het veen laat zien dat het veen in het Midden-Boreaal gevormd is (8000 jaar geleden).	Archeologische en Bouwhistorische Kroniek van de gemeente (1926-1972; p. 179-180)

8. Historische situatie, huidig gebruik en bodemverstoringen

Landschapstype	Cope-ontginningen
Cultuurhistorische elementen ⁷	Hoofddijk
Aard historisch landgebruik	Hoofddijk, weiland
Historische bebouwing aanwezig	Nee
Bebouwing van cultuurhistorische waarde	Nee

Historische achtergronden van het cultuurlandschap en -situatie

Historisch gezien bevindt het plangebied zich in het landelijk, agrarisch gebied ten noordoosten van de historische binnenstad van Utrecht. Het plangebied is daarbij gelegen aan de Hoofddijk/Oude Steenweg, die op de kaart van Specht uit 1539 bekend staat onder de naam 'Hooft Dijkse Watering' (figuur 2). Vermoedelijk betreft dit de wateringsloot die ten noorden langs de Hoofddijk lag. De Hoofddijk/Oude Steenweg van Utrecht naar het klooster Oostbroek is de oudste bestrate weg van Nederland (1125 na Chr.; Blijdenstijn, 2015). In 1139 werd door het pas ontgonnen veen een weg aangelegd tussen Utrecht en de Bilt; deze weg kreeg rond 1290 na Chr. bestrating tot het Vrouwenklooster in de Bilt en werd het nieuwe begin van de route naar Rhenen. Om het verschil met de Hoofddijk/Oude Steenweg aan te geven kreeg deze nieuwere bestrate weg de naam Nieuwe Steenweg (Blijdenstijn, 2015). Deze laatst genoemde weg circa 650 m lag ten zuidoosten van het plangebied.

Op de kaart van Specht die de situatie in 1539 aangeeft is te zien dat langs de Hoofddijk geen bebouwing aanwezig was (figuur 2). Het is echter niet geheel uit te sluiten dat er geen bebouwing aanwezig is geweest. Het zou kunnen zijn dat het voormalige dorp zich toen al naar de volgende ontginningsas richting het noorden had verplaatst, net zoals bij Tienhoven het geval is (Blijdenstijn, 2015). Of dat hier ook het geval is, is niet bekend. Maar als het zo gegaan is, zegt het ontbreken van bebouwing op de kaart uit 1539 niet dat geen bebouwing aanwezig is geweest. Op de kaart van Van Deventer ligt het plangebied op de rand van het kaartblad en was het in gebruik als weiland (figuur 3). Ook op de kaart van Tirion uit 1757 (figuur 4) en het Kadastrale Minuutplan uit 1881-1832 (figuur 5) is het plangebied onbebouwd. De kavels zijn langgerekt, haaks op de Hoofdweg, en kenmerkend voor een cope-ontginning. Pas tussen 1955 en 1980 verschijnt bebouwing in het plangebied (figuur 6-9). Deze bebouwing is tot op heden aanwezig (figuur 10). Op basis van het Stedenbouwkundig programma van eisen (gemeente Utrecht, 2024) dateren de bestaande panden uit 1964. De woningen zijn gebouwd nadat de militaire beperkingen van de Waterlinie waren opgeheven (gemeente Utrecht, 2024). Beeldbepalende panden en gemeentelijke monumenten worden in het plangebied niet verwacht (bron: <https://geodata.utrecht.nl/geoserver/UtrechtOpen/wms>).

Militair Erfgoed

Op de Indicatieve Kaart Militair Erfgoed (IKME) maakt het plangebied deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (1815-1940). De linie vormde de oostelijke verdediging van de Vesting Holland (bron: www.ikme.nl). Op de kaart van verdedigingswerken van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE)⁸ is te zien dat het plangebied daarbij deel uit maakt van het inundatiegebied. Overige elementen zijn ter plaatse van het plangebied niet aanwezig. Volgens de kaart met elementen uit de Tweede Wereldoorlog van de gemeente Utrecht, zijn in het plangebied geen tankgrachten, loopgraven,

⁷ Blijdenstijn (2015)

⁸ <https://rce.webgis.nl/nl/map/kaart-van-verdedigingswerken>

bomkraters, bunkers en geen inslagpunten bekend. Op een luchtfoto van de RAF⁹ uit 1943 zijn geen militaire structuren in het plangebied te zien.

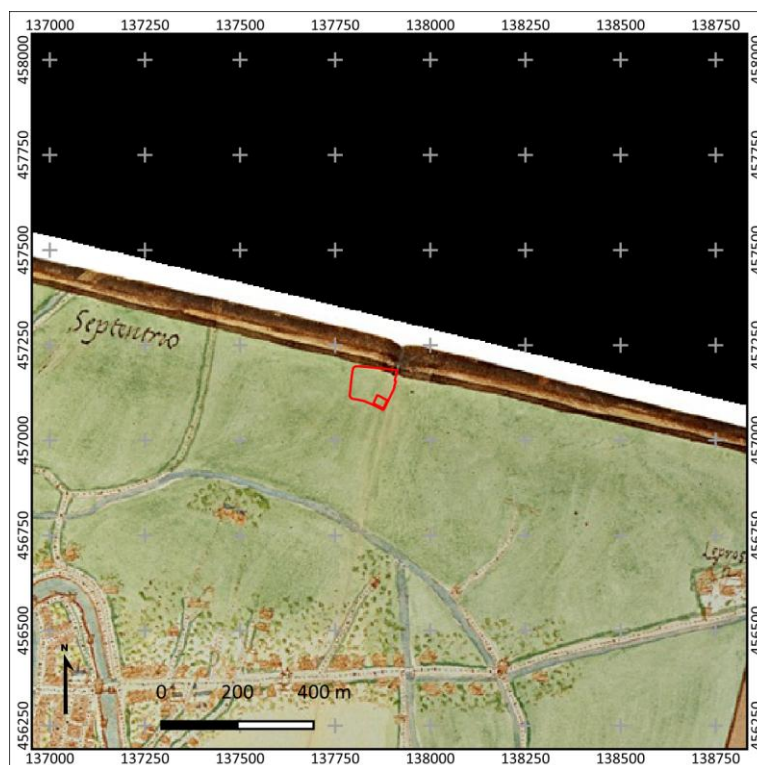
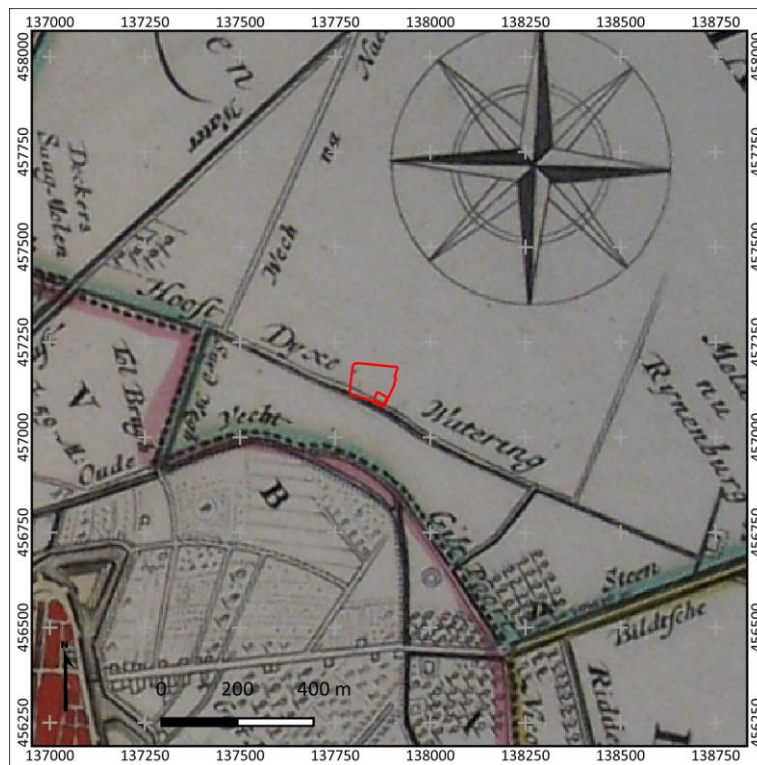
Huidig gebruik en bodemverstoringen

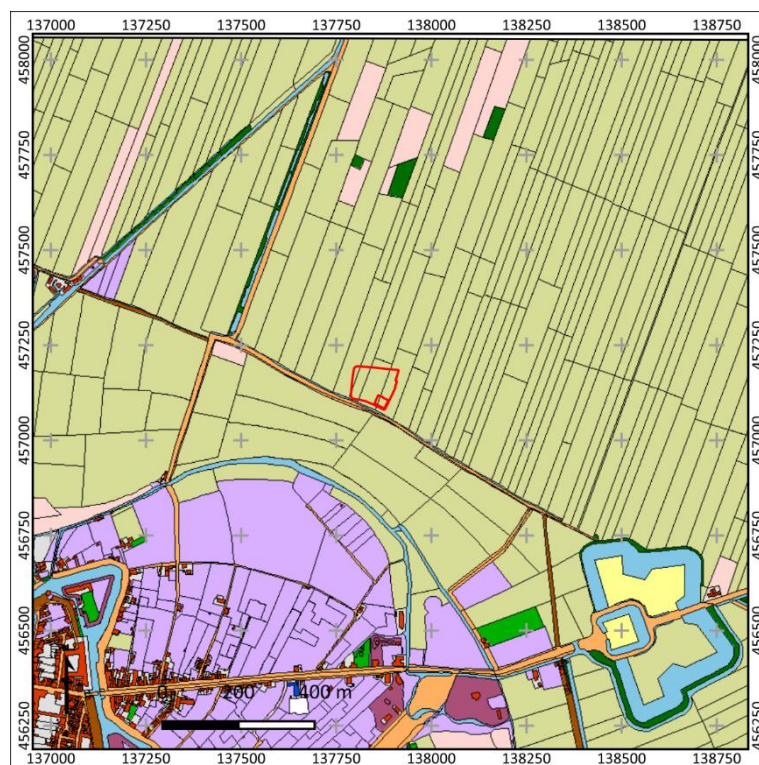
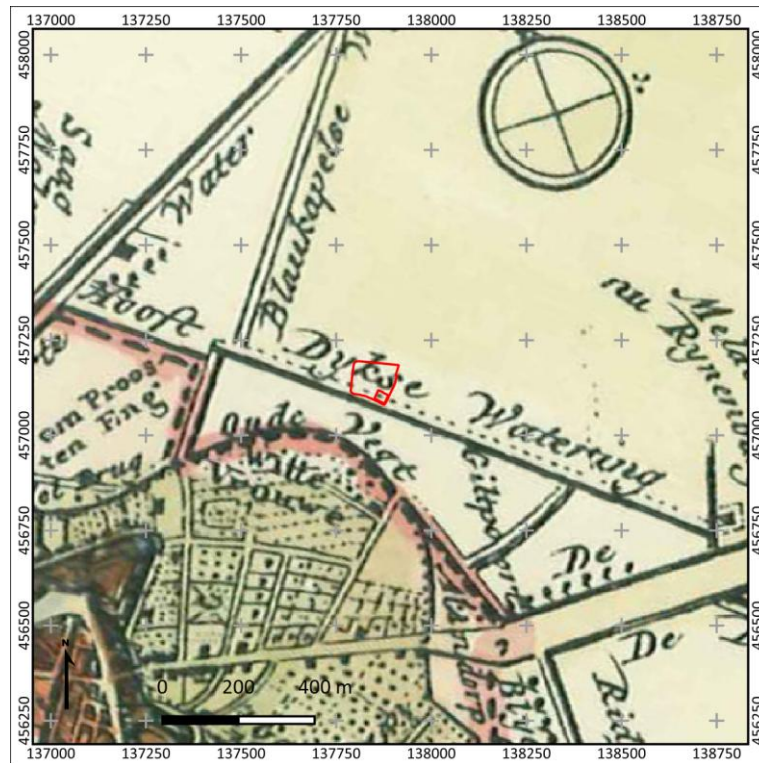
Het plangebied is deels bebouwd (circa 1610 m²) en deels in gebruik als speeltuin, parkeerplaats, weg, en openbare groenstrook (bijlage 2).

In welke mate nog archeologische resten en/of sporen aanwezig zijn, is mede afhankelijk van de mate van intactheid van de ondergrond. Daarom zijn hier bodemverstoringen besproken:

- Uit het stedenbouwkundig programma van eisen (gemeente Utrecht, 2024) blijkt dat de bebouwing in het plangebied aan de Jan van Galenstraat onderkelderd is. In het Utrechts Archief zijn bouwtekeningen opgevraagd van de aanwezige panden (bron: hetutrechtsarchief.nl). De tekeningen leveren geen ondergrondse dwarsdoorsnede van de panden op, waarop de diepte en omvang van de kelders af te lezen is.
- Uit de milieukundige rapportage blijkt dat geen aanvullende milieukundige onderzoeken of saneringen nodig zijn voor het plangebied (Grondslag, 2025). Uit de boringen blijkt dat vanaf het maaiveld zand aanwezig is. Tussen 60 en 120 cm -Mv gaat dit op sommige plekken in het oosten van het plangebied over in zandige, zwak siltige klei. Deze kleilaag is tot 70 à 250 cm -Mv aanwezig. Daaronder is soms veen, maar meestal weer zand aangetroffen. De top van dit onderste zand is tussen 130 en 250 cm -Mv aangetroffen (Grondslag, 2025). Dit betreft vermoedelijk de top van het dekzand. In andere boringen is geen kleilaag aangetroffen en ligt de top van het dekzand vermoedelijk dus hoger. Op basis van de milieukundige boringen is daar diepteligging van de top van het dekzand niet te bepalen.
- Ter plaatse van de bestaande kabels en leidingen is de ondergrond aangetast. De locaties van de kabels en leidingen zijn weergegeven in bijlage 11. Kabels en leidingen concentreren zich in de Jan van Galenstraat en parallel aan de noordzijde van het gebouw, en de Huizingalaan. Volgens het principeprofiel van de gemeente Utrecht zijn datakabels op 0,6 m -Mv aangelegd, gas (lage druk) en laagspanning op 0,7 m -Mv, warmteleidingen (stadsverwarming) tussen 0,45 en 0,6 m -Mv en waterleidingen op 1,0 m -Mv. De diepteligging van de riolering is niet in het principeprofiel opgenomen, maar in de tekening is wel te zien dat deze dieper ligt dan de rest van de kabels en leidingen (bron: gemeente Utrecht). De exacte aanlegdiepte van de kabels en leidingen is niet bekend, waardoor niet exact bekend is welke archeologische lagen met de kabels en leidingen zijn aangetaste en welke niet. Dit ook samen met de variabele diepteligging van het dekzand. Onder de kabels en leidingen kunnen dus mogelijk nog archeologische resten en/of sporen aanwezig zijn.

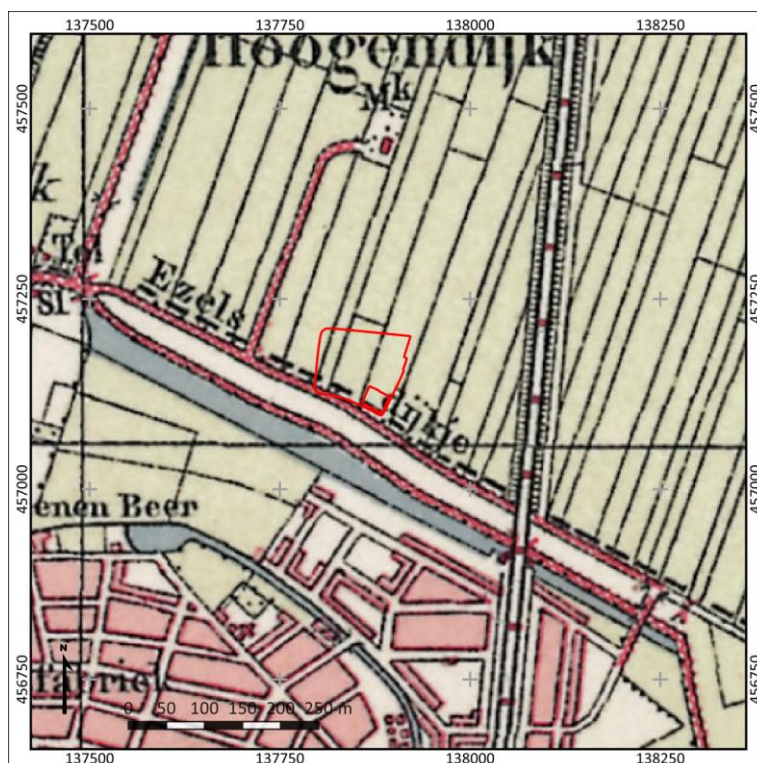
⁹ <https://library.wur.nl/WebQuery/geoportal/raf>



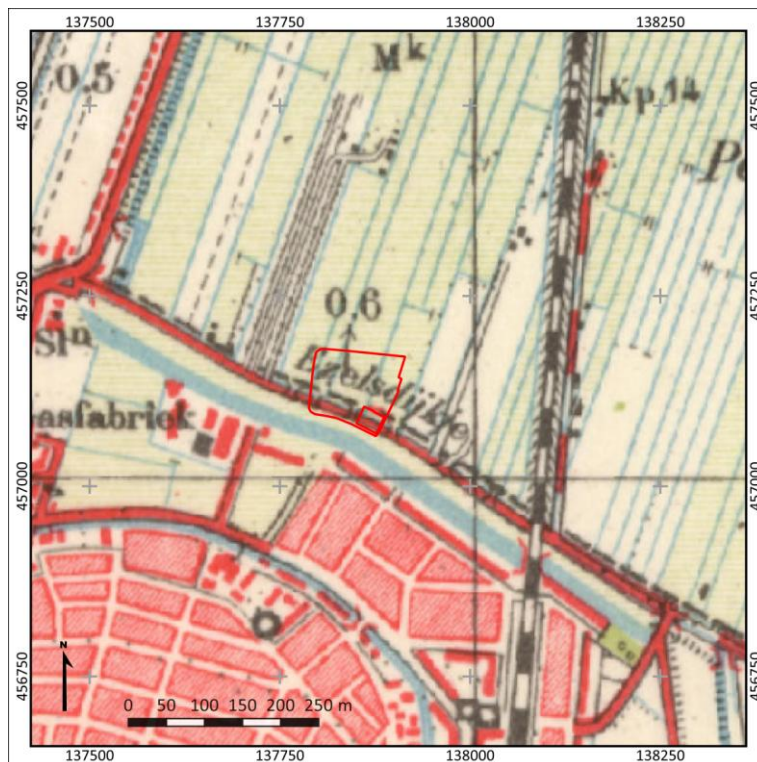




Figuur 5: Uitsnede van een topografische kaart uit 1900 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.



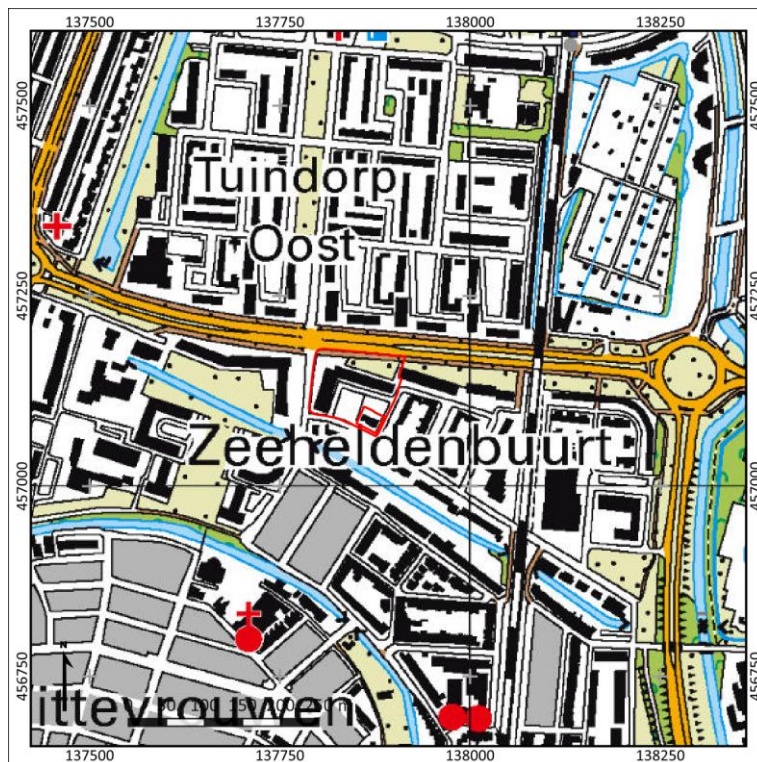
Figuur 6: Uitsnede van een topografische kaart uit 1925 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.



Figuur 7: Uitsnede van een topografische kaart uit 1955 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.



Figuur 8: Uitsnede van een topografische kaart uit 1980 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.



Figuur 10: Uitsnede van een topografische kaart uit 2015 (bron: www.topotijdreis.nl). Het plangebied is met rode lijnen weergegeven.

9. Gespecificeerde archeologische verwachting

Archeologische verwachting en periode

De archeologische verwachting is afhankelijk van de landschappelijke ondergrond en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen:

- Op basis van het bureauonderzoek ligt het plangebied op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandgebied. Ter plaatse van het plangebied wordt geen stroomgordel in de ondergrond verwacht, waarvan de oevers vanaf de Bronstijd bewoond kunnen zijn geweest. De onderzoeken in de omgeving wijzen op de aanwezigheid van komklei in de omgeving van het plangebied. Crevasses worden op basis van onderzoek in de omgeving niet verwacht. De archeologische verwachting voor de periode Bronstijd-Vroege-Middeleeuwen is daarom laag. Onder de komkleien mogelijk veen ligt echter dekzand. Hierin kunnen dekzandkoppen en -ruggen aanwezig zijn, die in de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum aantrekkelijk voor bewoning kunnen zijn geweest, totdat het dekzand in het Neolithicum (Vos, 2015) met veen werd overdekt. De top van het dekzand was in de omgeving van het plangebied plaatselijk intact. Vindplaatsen in het dekzand zijn in de directe omgeving vooralsnog niet aangetroffen, maar zouden wel aanwezig kunnen zijn als de bodem intact is.
- Het plangebied ligt aan de voormalige Hoofddijk, die al in 1125 na Chr. aanwezig was. Op historische kaarten ontbreken hierlangs huisplaatsen, maar wel zou afval van reizigers langs de weg aanwezig kunnen zijn. Ook is niet uit te sluiten dat hier vanwege zich mogelijk verplaatsende dorpen toch bebouwing heeft bestaan, al is de kans hierop erg klein omdat concrete historische en archeologische aanwijzingen hiervoor ontbreken (theoretische verwachting). Verder is in het zuiden van het plangebied, ter hoogte van de Huizingalaan, mogelijk nog een restant van de Hoofddijk zelf in de ondergrond aanwezig op basis van historische kaarten.

Stratigrafische positie en diepteligging

- De top van het dekzand is op basis van onderzoek in de omgeving tussen 0 en -1,0 m NAP (70 en 250 cm -Mv) te verwachten. Milieukundige boringen lijken in het oosten van het plangebied op een diepere ligging (130 en 250 cm -Mv) van de top van het dekzand te wijzen dan in de rest van het plangebied (Grondslag, 2025). Volgens Buringh en van der Knaap (1952) en Berendsen (1882) is in het plangebied mogelijk een verhoging van de top van het dekzand aanwezig (bijlage 9). Al met al kan de diepteligging van de top van het dekzand dus op korte afstand sterk variëren.
- Restanten van de Hoofddijk of afval van reizigers kunnen in de top van de komafzettingen aanwezig zijn. Deze worden verwacht onder een pakket recent ophoogzand. In de omgeving van het plangebied is dit pakket ophoogzand 50 tot 150 cm dik.

Complextypen, omvang en prospectiekenmerken

- In het plangebied worden jachtkampen verwacht. Jachtkampen kenmerken zich door een concentratie van vuursteen en grondsporen in de vorm van haardkuilen. De omvang ervan kan variëren tussen circa 100 en 1000 m². De aanwezigheid hiervan is in eerste instantie afhankelijk van de intactheid van de top van het dekzand in het gebied.
- Van de Hoofddijk zijn mogelijk ophooglagen en verharding in de ondergrond aanwezig. Verder kan afval van reizigers in de omgeving van de weg worden aangetroffen.
- In het plangebied kunnen huisplaatsen van verplaatsende dorpen/laatmiddeleeuwse (ontginnings)boerderijen worden verwacht.

De gespecificeerde archeologische verwachting is samengevat in onderstaande tabel 2.

Zoekstrategie en advies

Op basis van de tijdens het bureauonderzoek verworven resultaten is het in eerste instantie de vraag wat de exacte landschappelijke ligging, bodemopbouw en mate van intactheid ervan is in het plangebied. Op basis van het bureauonderzoek is de top van het dekzand ter plaatse van de aanwezige kelder en kabels en leidingen mogelijk al aangetast. Om dit te kunnen toetsen, dient de lithologische opbouw van de ondergrond en de mate van intactheid van de bodem te worden vastgelegd. Dit kan plaatsvinden door middel van een verkennend booronderzoek. Op grond van dit onderzoek kan dan een uitspraak worden gedaan of en in hoeverre archeologische resten te verwachten zijn. De aan- of afwezigheid van een vindplaats uit de steentijd kan door middel van een karterend booronderzoek worden vastgesteld. Hiervoor wordt geadviseerd methode A3 voor middelgrote steentijdvindplaatsen te hanteren (Tol, 2012), vanwege de mogelijke aanwezigheid van een dekzandkopje. Hierbij hoort een boorgrid van 13x15 m.

De methodiek en resultaten van dit booronderzoek zijn in het volgende hoofdstuk besproken.

Tabel 2: Gespecificeerde archeologische verwachtingstabel.

Archeologische verwachting			Reden	
1	Datering	Hoog	Laat-Paleolithicum-Neolithicum	Mogelijk is een dekzandkopje in het plangebied aanwezig, dat aantrekkelijk voor bewoning kan zijn geweest. Na deze periode werd het dekzand te nat voor bewoning.
		Laag	Bronstijd-Vroege Middeleeuwen	Het plangebied lag in een nat komgebied, dat niet aantrekkelijk voor bewoning was. Bewoning concentreerde zich in deze tijd op de oeverwallen, die niet in het plangebied verwacht worden. Crevasses die mogelijk bewoonbaar zijn geweest in de deze periode, worden in het plangebied niet verwacht.
		Hoog	Late-Middeleeuwen-Nieuwe tijd	Het plangebied ligt aan de Hoofddijk, die al in 1125 na Chr. is aangelegd. Huisplaatsen erlangs zijn niet bekend op historische kaarten, maar ook niet geheel uit sluiten vanwege mogelijke wandelende boerderijlinten.
2	Complexiteit	Jachtkamp, Hoofddijk, afval van reizigers, huisplaatsen van verplaatsende dorpen.		
3	Omvang	100-1000 m² (omvang jachtkamp)		
4	Diepteligging	Top dekzand: tussen 70 en 250 cm -Mv Hoofddijk: onder recent ophoogpakket van vermoedelijk 50-150 cm dikte.		
5	Gaafheid en conservering	+/-	Boven 1,6 à 1,7 m -Mv zijn organische resten als planten en zaden vermoedelijk al door oxidatie zijn gedegradeerd. Eventuele resten van bot en leer zijn boven dit niveau waarschijnlijk wel goed bewaard gebleven in het klei. Dit geldt in mindere mate ook voor houtresten.	
6	Locatie	Onbekend, op dit moment het hele plangebied.		
7	Uiterlijke kenmerken (artefacten en type indicatoren)	Vindplaatsen kenmerken zich naar verwachting door vondsten of grondsporen.		
8	Mogelijke verstoringen	Bebouwing met kelder, bestaande kabels en leidingen.		

10. Resultaten veldonderzoek

Onderzoeksmethodiek

Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk bijstellen van de gespecificeerde archeologische verwachting, zoals deze is opgesteld in Hoofdstuk 9. Hiertoe is in het plangebied een gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd (conform het opgestelde Plan van Aanpak; Verboom-Jansen en De Wit, 2025). De boringen zijn daarbij gebruikt om de mate van intactheid van de bodem, de bodemopbouw zelf en het voorkomen van archeologische indicatoren te bepalen. In totaal zijn in het plangebied 21 boringen gezet (boring 1-21).

De boringen hebben een diepte tot maximaal 300 cm –Mv en zijn daarbij doorgezet tot minimaal 30 cm in de top van het dekzand. In boringen 1, 7 en 18-20 is de natuurlijke ondergrond niet bereikt. Deze boringen zijn gestaakt op het grondwaterpeil, waardoor het boorgat dichtslibt met zand. De boringen zijn handmatig gezet met behulp van een Edelmanboor met een diameter van 7 cm. In de boringen waarin archeologisch relevante niveaus waargenomen zijn (boring 2-4, 6, 8-14 en 17), is opnieuw een boring gezet met een Edelmanboor met een diameter van 12 cm. Grondmonsters van het archeologisch relevante niveau zijn gezeefd over 3 mm. De boringen zijn beschreven volgens de NEN5104 en de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (ASB; SIKB 2008). Deze beschrijvingen zijn terug te vinden in bijlage 15. Enkele foto's van enkele boringen zijn weergegeven in bijlage 14.

De boringen zijn conform boormethode A3 (middelgrote vindplaats) van het Leidraad voor karterend booronderzoek (Tol *et al.*, 2012) gelijkmatig in het plangebied uitgezet in een boorgrid van circa 13 x 15 m. De boringen zijn afhankelijk van kabels en leidingen in de ondergrond en oppervlakte verharding in de vorm van asfalt zo geplaatst, dat deze zonder betonboor geboord konden worden. De ligging van de boringen is opgenomen in bijlage 11. De coördinaten en hoogteligging van de boorpunten zijn bepaald met behulp van een dGPS (afwijking van maximaal 0,01 m; x,y,z).

Veldwaarnemingen

Ten tijde van het veldonderzoek is het plangebied bebouwd met een appartementengebouw en verder in gebruik als parkeerplaats, straat en groenstrook. In het zuidoosten van het plangebied is een speeltuin aanwezig. Het maaiveld binnen het plangebied is nagenoeg vlak. In het noorden van het plangebied, ter plaatse van de groenstrook zijn een drietal verhogingen aanwezig in het maaiveld. Deze liggen circa 1 meter hoger dan het straatniveau. Deze verhoging zijn antropogeen aangebracht en niet natuurlijk. De verhogingen bevinden zich ter plaatse van een voormalig tankstation dat op de topografische kaart uit 1980 zichtbaar is. Een buurtbewoonster vertelde tijdens het veldwerk dit tankstation tot circa 20-25 jaar geleden in gebruik was. Foto's van het plangebied ten tijde van het veldonderzoek zijn weergegeven in figuur 9.



Figuur 9: Foto's van het plangebied ten tijde van het veldonderzoek (10-03-2025).

Bodemopbouw en lithologie

De bodemopbouw in het plangebied is als lithostratigrafisch profiel van west naar oost en van noord naar zuid weergegeven in bijlage 12.

De natuurlijke ondergrond in het plangebied bestaat aan de basis van de boringen uit zwak siltig, matig fijn, kalkloos zand. Dit zand is lichtbruin tot lichtgrijs van kleur. Het zand is geïnterpreteerd als dekzand. De top van dit dekzand is in het plangebied aangetroffen op een diepte vanaf 105-270 cm - Mv (-0,8 tot 0,5 m NAP). Het dekzand ligt in het zuiden (boringen 2-5) en oosten van het plangebied (boringen 12, 13, 16, 17 en 21) het hoogst op een NAP-hoogte van -0,1 tot 0,4 m NAP (130-170 cm - Mv). In het zuidoosten (boringen 6, 7 en 9-11) en noordwesten van het plangebied (boring 14) ligt het dekzand lager op een NAP-hoogte van -0,2 tot -0,5 m NAP (180-210 cm - Mv). Dit reliëf in het dekzandlandschap is globaal weergegeven in bijlage 13. In het noorden van het plangebied (boringen 1 en 18-20) is het dekzand niet binnen de maximale boordiepte bereikt. In de top van het dekzand is in vrijwel alle boringen waarin de natuurlijke ondergrond bereikt is, behalve boring 5, 15, 16 en 20, sprake van een donkerbruine, zwak humeuze top. Deze humeuze top is geïnterpreteerd als een B-horizont (inspoelingshorizont). De aanwezigheid van deze horizont duidt op een grotendeels intact dekzandlandschap. Het dekzand wordt in boring 4, 10 en 14 bedekt met een laag veen. Dit veen betreft een zwak kleiig tot mineraalarm amorf veen. Het veen is slap van consistentie en bevat geen zichtbare plantenresten. Het veen varieert in dikte van 10 tot 35 cm. In alle drie de boringen wordt het veen afgedekt door matig siltige, matig slappe klei. Deze klei is blauwgrijs tot lichtbruin van kleur en is kalkloos. De klei is geïnterpreteerd als komafzettingen die door Oud-Aa en Utrechtse Vecht in het plangebied afgezet zijn. De komafzettingen zijn eveneens in boringen 3, 13, 15 en 17 aangetroffen. In deze boringen dekken de komafzettingen het dekzand af en is geen veenlaag aanwezig. De top van de komafzettingen is in de boringen aangetroffen op een diepte van 95-150 cm -Mv (0,1-0,7 m NAP). De top van de ondergrond bestaat uit een ophogingslaag dat een dikte van 95 tot meer dan 300 cm heeft. De ophogingslaag wordt gevormd door verscheidene lagen zwak siltig, niet tot zwak humeus, matig fijn tot matig grof zand dat zeer slecht gesorteerd is. In de zandlagen komen onder andere kiezels, baksteenfragmenten en klei en veenbrokken voor. Tussen de zandlagen zijn in de meeste boringen lagen matig tot sterk zandige, donkergrijze, zwak tot matig humeuze klei aanwezig. In deze lagen zijn eveneens baksteenspikkels, kiezels en fragmenten modern afval, zoals plastic, aangetroffen.

Archeologische indicatoren

De opgeboorde grondmonsters van de archeologisch relevante niveaus zijn te velde over 3 mm gezeefd en doorzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. In de grondmonsters zijn

geen archeologische indicatoren aanwezig. In de ophogingslaag bovenop de natuurlijke afzettingen is wel sprake van spikkels baksteen, kiezels en fragmenten modern afval, zoals plastic. Omdat deze indicatoren in dezelfde ophogingslaag voorkomt als het moderne afval, betreffen deze indicatoren geen *in situ* indicatoren van een archeologische vindplaats.

Interpretatie

Tijdens het verkennend booronderzoek is vastgesteld dat in het plangebied sprake is van een dekzandlandschap dat door komklei en veen bedekt is geraakt. Het grootste deel van deze komklei en veen is tijdens het bouwrijp maken van het plangebied afgegraven. In het hele plangebied is vervolgens een ophogingspakket van circa 95 tot meer dan 300 cm dik aangebracht. De top van het dekzand is in het plangebied op een diepte van 105-270 cm -Mv (-0,8 tot 0,5 m NAP). Het dekzand ligt in het zuiden (boringen 2-5) en oosten van het plangebied (boringen 12, 13, 17 en 21) het hoogst. In het zuidoosten (boringen 6, 7 en 9-11) en noordwesten van het plangebied (boring 14) ligt het dekzand lager. Op basis van deze hoogteverschillen lijkt in het plangebied sprake te zijn van een tweetal dekzandruggen, waartussen een laagte aanwezig is. De ruggen en laagte hebben een noord-zuid oriëntatie. Het dekzand is ter plaatse van de ruggen en dalen intact aanwezig, hetgeen blijkt uit de aanwezigheid van een inspoelingshorizont (B-horizont) in de top ervan. In vier boringen ontbreekt deze B-horizont (boringen 5, 15, 16 en 20) en in vijf boringen is het dekzand niet bereikt (1, 7 en 18-20). Vanwege de relatief ondiepe niveaus van boringen 1, 8 en 19 (respectievelijk -0,35 m NAP, -0,06 m NAP en 0,04 m NAP), is het niet uitgesloten dat daaronder zich nog dekzand bevindt. Ter plaatse van de overige boringen is geen archeologisch relevant niveau meer aanwezig. Het dekzand is in boringen 4, 10 en 14 bedekt met een laag mineraalarm veen. Dit veen heeft een dikte van 10 tot 35 cm. Bovenop het veen of 'schoon' op het dekzand ligt in boringen 3, 13, 15 en 17 een laag komafzettingen van de Oud-Aa of Utrechtse Vecht stroomgordel. Deze laag komafzettingen is 10 tot 60 cm dik. De top van de ondergrond bestaat in het gehele plangebied uit een ophogingspakket. Dit pakket bestaat uit lagen grof, slecht gesorteerd zand en sterk zandige klei. Deze klei is vermoedelijk ontstaan door het vermengen van de oorspronkelijke komafzettingen met het ophoogzand. In zowel de zand- als de kleilagen komen bouwpuinresten zoals baksteenspikkels, grind en modern afval zoals plastic voor. Beide typen lagen zijn daarom geïnterpreteerd als moderne ophogingslagen.

De boringen waarin een intacte B-horizont in de top van het dekzand is aangetroffen (boring 2-4, 6, 8-14 en 17) zijn opnieuw geboord met een 12 cm Edelmankop. De grondmonsters van het archeologisch relevante niveau zijn gezeefd over 3 mm en hebben geen archeologische indicatoren opgeleverd. Vermoedelijk bevindt zich binnen het plangebied daarom geen vindplaats. In zowel de komafzettingen als het veen zijn eveneens geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de verkennende en karterende boringen is geconstateerd dat hoewel er intact dekzand aanwezig is, er geen aanwijzingen zijn aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De archeologische verwachting voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum en Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd op basis van het bureauonderzoek is daarom naar laag bijgesteld.

11. Beantwoording onderzoeksvragen

1. Hoe ziet de bodem eruit in het plangebied (geologisch, geomorfologisch en bodemkundig)?

De ondergrond in het plangebied bestaat uit dekzand dat geologisch gezien toebehoort aan de Formatie van Boxtel. Bovenop dit dekzand is in enkele boringen sprake van een laag veen en/of komklei. Deze afzettingen behoren geologisch gezien toe aan het Hollandveen Laagpakket (veen) of de Formatie van Echteld (komklei). Geomorfologisch gezien lijkt in het plangebied sprake te zijn van een tweetal noord-zuid georiënteerde dekzandruggen, waartussen een laagte aanwezig is. Deze ruggen liggen circa 30 tot 90 cm hoger dan de laagte tussen de ruggen in. In het dekzand is zowel in de top van de dekzandruggen als in de laagte sprake van een duidelijke inspoelingshorizont (B-horizont).

2. Is de bodemopbouw intact? Zo nee, tot hoe diep is de bodem verstoord? Kan er een verklaring worden gegeven voor de verstoringen?

De bodemopbouw is niet intact aanwezig. In het plangebied is sprake van een ophogingspakket van circa 95 tot meer dan 300 cm dik. Ook blijkt dat de oorspronkelijke fluviale afzettingen waarschijnlijk afgegraven zijn, aangezien deze slechts in een zestal boringen intact zijn aangetroffen. De bodem is tot een NAP-hoogte van -1,2 tot 0,6 m NAP verstoord. Het onderste archeologische niveau, de top van het dekzand, is wel nog veelal intact aanwezig, hetgeen blijkt uit een intact bodemprofiel. De verstoringen zijn het gevolg van het bouwrijp maken van het plangebied, de bouw en sloop van een tankstation in het noorden van het plangebied en de aanleg van (ondergrondse) infrastructuur.

3. Zijn binnen het plangebied archeologisch relevante afzettingen, zoals laklagen, oude bodems, oeverafzettingen, ophogingslagen, enz., aanwezig? Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP? Wat is de dikte en aard van deze afzettingen?

De top van dit dekzand vormt binnen het plangebied het archeologisch relevante niveau. Dit niveau is in het plangebied aangetroffen op een diepte vanaf 105-270 cm -Mv (-0,8 tot 0,5 m NAP). Het dekzand ligt in het zuiden (boringen 2-5) en oosten van het plangebied (boringen 12, 13, 16, 17 en 21) het hoogst op een NAP-hoogte van -0,1 tot 0,4 m NAP (130-170 cm -Mv). In het zuidoosten (boringen 6, 7 en 9-11) en noordwesten van het plangebied (boring 14) ligt het dekzand lager op een NAP-hoogte van -0,2 tot -0,5 m NAP (180-210 cm -Mv). Opvallend is de hoogte van het dekzand in boring 15. Deze ligt namelijk op 0,50 m NAP, wat een stuk hoger is dan in alle boringen. Waarschijnlijk is er sprake van een dekzandkop in het landschap. De hoogtes en laagtes in het dekzandlandschap zijn globaal weergegeven in bijlage 13.

4. Zijn de resultaten van het booronderzoek in overeenstemming met de verwachting op basis van het bureauonderzoek of overige bekende gegevens, en welke verklaring is er voor eventuele afwijkingen?

De resultaten komen overeen met de verwachting uit het bureauonderzoek. In het plangebied blijkt namelijk sprake te zijn van dekzandruggen die hoger in het landschap lagen dan vlaktes en laagtes. Wat afwijkt van het bureauonderzoek is dat er tot grotere dieptes verstoringen hebben plaatsgevonden. Op basis van het bureauonderzoek werden er verstoringen/ophogingen van 50 tot 150 cm dik verwacht, terwijl deze in het plangebied van 95 tot meer dan 300 cm -Mv aangetroffen zijn. De verstoringen in het noorden van het plangebied, waar binnen 300 cm -Mv geen natuurlijke afzettingen zijn aangetroffen, zijn waarschijnlijk het gevolg van de bouw en sanering van een tankstation dat omstreeks 1980 daar gestaan heeft.

5. Zijn in het plangebied archeologische indicatoren aangetroffen? Zo ja, welke, en op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP? Wat is de aard van de afzetting waarin de indicatoren zijn aangetroffen?

In het plangebied zijn in de archeologisch relevante niveaus geen archeologische indicatoren aangetroffen. Fragmenten bouwpuin in het ophogingspakket zijn niet als archeologische indicatoren aangemerkt, aangezien deze niet in natuurlijke afzettingen aangetroffen zijn.

6. Dient de archeologische verwachting te worden bijgesteld op basis van het karterend booronderzoek?

Ja. Op basis van het karterend booronderzoek blijkt dat er in de top van het dekzand, hoewel deze intact aanwezig is, geen archeologische indicatoren voorkomen. De kans op het aantreffen van een archeologische vindplaats is daarom klein. De archeologische verwachting voor alle periodes is voor het plangebied laag.

7. In hoeverre worden archeologische resten bedreigd door toekomstige planontwikkeling?

Door de toekomstige ontwikkelingen zullen naar verwachting geen archeologische resten bedreigd worden, aangezien de kans op het aanwezig zijn van dergelijke resten in het plangebied klein is. Wel zal ter plaatse van de parkeergarage een groot deel van het dekzand afgegraven worden, omdat er tot circa 3,4 m -Mv ontgraven wordt. Eventuele grondsporen in de top van het dekzand dat zich ter plaatse op een diepte van circa 130-205 cm -Mv bevindt, zullen door deze afgraving wel verstoord worden.

8. Is vervolgonderzoek noodzakelijk en welke methodes moeten hierbij ingezet?

Omdat er voor het plangebied een lage verwachting is vastgesteld zal een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk zijn. De kans op het aanwezig zijn van een archeologische vindplaats is immers klein.

12. Conclusie en Advies

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek ligt het plangebied op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandgebied. Ter plaatse van het plangebied wordt geen oever- of beddingafzettingen van de Rijn verwacht. De onderzoeken in de omgeving wijzen op de aanwezigheid van komklei in de omgeving van het plangebied. De archeologische verwachting voor de periode Bronstijd-Vroege-Middeleeuwen is daarom laag. Onder de komklei en het eventueel aanwezige veen ligt echter dekzand. In de top ervan kan sprake zijn van reliëf in de vorm van dekzandkoppen en -ruggen, die in de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum aantrekkelijk voor bewoning kunnen zijn geweest. Het dekzand is uiteindelijk in de loop van het Neolithicum met veen bedekt geraakt (Vos, 2015). De top van het dekzand is in de omgeving van het plangebied plaatselijk intact. Vindplaatsen in het dekzand zijn in de directe omgeving vooralsnog niet aangetroffen, maar zouden wel aanwezig kunnen zijn. De top van het dekzand is op basis van onderzoek in de omgeving tussen 0 en -1,0 m NAP (70 en 250 cm -Mv) te verwachten. Verder ligt het plangebied aan de voormalige Hoofddijk, die al in 1125 na Chr. aanwezig was. Op historische kaarten ontbreken hierlangs huisplaatsen, maar wel zou afval van reizigers langs de weg aanwezig kunnen zijn. Ook is niet uit te sluiten dat hier vanwege zich mogelijk verplaatsende dorpen toch bebouwing heeft bestaan (theoretische verwachting vanwege het ontbreken van concrete aanwijzingen, kleine kans). Verder is in het zuiden van het plangebied, ter hoogte van de Huizingalaan, mogelijk nog een restant van de Hoofddijk zelf in de ondergrond aanwezig, aangezien de weg daar ongeveer op historische kaarten te zien is. Eventuele archeologische resten worden verwacht onder een pakket recent ophoogzand, dat in de omgeving 50 tot 150 cm dik is.

Tijdens het verkennend booronderzoek is vastgesteld dat in het plangebied sprake is van een dekzandlandschap dat door komklei en veen bedekt is geraakt. Het grootste deel van deze komklei en veen is tijdens het bouwrijp maken van het plangebied afgegraven. In het hele plangebied is vervolgens een ophogingspakket van circa 95 tot meer dan 300 cm dik aangebracht. De top van het dekzand is in het plangebied op een diepte van 105-270 cm -Mv (-0,8 tot 0,5 m NAP). Het dekzand ligt in het zuiden (boringen 2-5) en oosten van het plangebied (boringen 12, 13, 17 en 21) het hoogst. In het zuidoosten (boringen 6, 7 en 9-11) en noordwesten van het plangebied (boring 14) ligt het dekzand lager. Op basis van deze hoogteverschillen lijkt in het plangebied sprake te zijn van een tweetal dekzandruggen, waartussen een laagte aanwezig is. De ruggen en laagte hebben een noord-zuid oriëntatie. Het dekzand is ter plaatse van de ruggen en dalen intact aanwezig, hetgeen blijkt uit de aanwezigheid van een inspoelingshorizont (B-horizont) in de top ervan. In vier boringen ontbreekt deze B-horizont (boringen 5, 15, 16 en 20) en in vier boringen is het dekzand niet bereikt (1 en 18-20). Ter plaatse van deze boringen is geen archeologisch relevant niveau meer aanwezig. Het dekzand is in boringen 4, 10 en 14 bedekt met een laag mineraalarm veen. Dit veen heeft een dikte van 10 tot 35 cm. Bovenop het veen of 'schoon' op het dekzand ligt in boringen 3, 13, 15 en 17 een laag komafzettingen van de Oud-Aa of Utrechtse Vecht stroomgordel. Deze laag komafzettingen is 10 tot 60 cm dik. De top van de ondergrond bestaat in het gehele plangebied uit een ophogingspakket. Dit pakket bestaat uit lagen grof, slecht gesorteerd zand en sterk zandige klei. Deze klei is vermoedelijk ontstaan door het vermengen van de oorspronkelijke komafzettingen met het ophoogzand. In zowel de zand- als de kleilagen komen bouwpuinresten zoals baksteenspikkels, grind en modern afval zoals plastic voor. Beide typen lagen zijn daarom geïnterpreteerd als moderne ophogingslagen.

De boringen waarin een intacte B-horizont in de top van het dekzand is aangetroffen (boring 2-4, 6, 8-14 en 17) zijn opnieuw geboord met een 12 cm Edelmankop. De grondmonsters van het archeologisch relevante niveau zijn gezeefd over 3 mm en hebben geen archeologische indicatoren opgeleverd. Vermoedelijk bevindt zich binnen het plangebied daarom geen vindplaats. In zowel de komafzettingen

als het veen zijn eveneens geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de verkennende en karterende boringen is geconstateerd dat hoewel er intact dekzand aanwezig is, er geen aanwijzingen zijn aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De archeologische verwachting voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum en Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd op basis van het bureauonderzoek is daarom naar laag bijgesteld.

Advies

Op basis van het archeologisch onderzoek is voor het plangebied een lage archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe Tijd vastgesteld. Hoewel er intacte natuurlijke afzettingen aanwezig zijn, blijkt er geen sprake te zijn van indicatoren die duiden op de aanwezigheid van een vindplaats. Wij adviseren daarom in het kader van de aanvraag van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geen nader vervolgonderzoek uit te voeren.

Wel wijzen wij erop dat als er tijdens de ontwikkelingen in het gebied onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, er een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11 geldt, deze zaken te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Utrecht).

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Utrecht) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

13. Geraadpleegde bronnen

Archeologische kaarten en databestanden:

- Archeologische Monumenten Kaart (AMK), Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (RCE), Amersfoort, 2007.
- Archeologisch Informatie Systeem III (Archis3), Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (RCE), Amersfoort, 2016.
- archis.cultureelerfgoed.nl
- www.kadastralekaart.com
- www.pdok.nl
- www.ahn.nl
- Bodemkaart van Nederland 1:50.000 (Stiboka)
- Geomorfologische kaart van Nederland
- www.bodemloket.nl
- www.kadaster.nl
- www.dinoloket.nl
- beeldbank.cultureelerfgoed.nl
- www.topotijdreis.nl
- library.wur.nl/WebQuery/geoportal/raf
- www.ikme.nl
- <https://omgevingswet.overheid.nl>
- <https://hetutrechtsarchief.nl>
- HYDROMEDAH: <https://www.nationaalgeoregister.nl/geonetwork/srv/api/records/b9e48cf7-3ada-4c3d-862d-249faff127f8>
- <https://rce.webgis.nl/nl/map/kaart-van-verdedigingswerken>
- <https://geodata.utrecht.nl/geoserver/UtrechtOpen/wms>
- Richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de gemeente Utrecht

Lijst met afbeeldingen

- Figuur 1 Ligging van het plangebied (bron: www.pdok.nl).
- Figuur 2: Ligging van het plangebied op een kaart uit 1539.
- Figuur 3: Ligging van het plangebied op een kaart uit 1560
- Figuur 4: Ligging van het plangebied op een kaart uit 1757.
- Figuur 5: Ligging van het plangebied op een kaart uit 1832.
- Figuur 6: Ligging van het plangebied op een kaart uit 1900.
- Figuur 7: Ligging van het plangebied op een kaart uit 1925.
- Figuur 8: Ligging van het plangebied op een kaart uit 1955.
- Figuur 9: Ligging van het plangebied op een kaart uit 1980.
- Figuur 10: Ligging van het plangebied op een kaart uit 2015.

Literatuur

Berendsen, H.J.A., 1982. De genese van het landschap in het zuiden van de provincie Utrecht, Utrecht (Utrechtse Geografische Studies 25).

Berendsen, H.J.A. & E. Stouthamer (eds.), 2001. Palaeogeographical development of the Rhine-Meuse delta, the Netherlands. Assen.

Berendsen, H.J.A., 2005. Landschappelijk Nederland. Assen (Fysische Geografie van Nederland). Derde, geheel herziene druk.

Blijdenstijn, R., 2015. Tastbare Tijd, cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht 2.0. Provincie Utrecht.

Boer, G.H., de, 2021. Aanleg snelfietsroute Utrecht-Amersfoort (gemeenten De Bilt, Soest en Amersfoort). Een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende boringen). Archol Rapport 594.

Buringh, P., W. van der Knaap 1952: De bodemgesteldheid rond de stad Utrecht. Delen I t/m IV. Stichting voor Bodemkartering, Wageningen.

Cohen, K.M., E. Stouthamer, H.J. Pierik, A.H. Geurts, 2012. Digitaal Basisbestand Paleogeografie van de Rijn-Maas Delta. Dept. Fysische Geografie. Universiteit Utrecht. Digitale Dataset.

Dekker, C., 1980. De dam bij Wijk. In: Nederlandsch Archiefblad, 84 (1980-3).

Dinter, M., van K. Cohen, W.Z. Hoek, E. Stouthamer, E. Jansma en H. Middelkoop, 2017. Late Holocene lowland fluvial archives and geoarchaeology: Utrecht's case study of Rhine river abandonment under Roman and medieval settlement, QSR (2017) 1-39. Elsevier

Gemeente Utrecht, 2024. Stedenbouwkundig programma van eisen. Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnenkenlaan. 21 augustus 2024.

Grondslag, 2025. MILIEUKUNDIG BODEM- EN VERHARDINGSONDERZOEK VAN GINNEKENLAAN TE UTRECHT PROJECT 39276. 9 januari 2025.

Linde, D., van der, M. Hartog, M. Sonneveld, 2024. Utrecht, Alexander Numankade - Grifstkade. Gemeente Utrecht (UT). Een Opgraving, variant Archeologische Begeleiding (AB). Transect-rapport 4975.

Maas, G. J., W.M. van der Meij, S. P. J. v. Delft, A. H. Heidema., 2019. Toelichting bij de legenda Geomorfologische kaart van Nederland 1:50 000. <http://legendageomorfologie.wur.nl/>. Wageningen, Wageningen Environmental Research.

Modderkolk, M.W.J., A.J. Brokke, 2020. Bureauonderzoek Spoorwegmuseum Blauwkapel te Utrecht, gemeente Utrecht. Antea Group Archeologie 2020/254.

Mulder, E.F.J de., M.C. Geluk, I. Ritsema, W.E. Westerhof & T.E. Wong 2003, De ondergrond van Nederland, Groningen.

Nales, T., 2017. Utrecht, Zeeheldenbuurt e.o. Project Wateroverlast Zeeheldenbuurt Gemeente Utrecht (UT). Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase .Transect-rapport 1548.

Nales, T., 2022. Utrecht, Grifstkade/Alexander Numankade. Aanleg en vervanging Warmteleiding Gemeente Utrecht (UT). Inventariserend Veldonderzoek (verkennende fase). Transect-rapport 4149.

Rensink, E/ H.J.T. Weerts/ M. Kosian/ H. Feiken/B.I. Smit, 2015. Archeologische Landschappenkaart van Nederland Methodiek en kaartbeeld. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Stouthamer, E., K.M. Cohen, W.Z. Hoek, 2015. De vorming van het Land. Utrecht (Fysische geografie van Nederland). Achtste, geheel herziene druk.

Tol, A.J., J.W.H.P. Verhagen, M. Verbruggen, 2012. Leidraad inventariserend veldonderzoek; Deel: karterend booronderzoek, versie 2.0. SIKB.

Transect, in prep. Utrecht, Zeeheldenbuurt e.o. Project Wateroverlast Zeeheldenbuurt. Gemeente Utrecht (UT). Een Opgraving, variant Archeologische Begeleiding, van een vindplaats uit de Nieuwe Tijd. Transect-rapport 5077.

TNO, 2020. Geologische Overzichtskaart van Nederland, schaal 1:600 000.

Vos, P.C., 2015. Origin of the Dutch coastal landscape. Longterm landscape evolution of the Netherlands during the Holocene, described and visualized in national, regional and local palaeogeographical map series. PhD dissertation, Utrecht University, Barkhuis Groningen.

Bijlage 1: Archeologische periode-indeling voor Nederland

Periode	Deel-/subperiode	Van	Tot
Recent		1945 na Chr.	2050 na Chr.
Nieuwe Tijd	Late-Nieuwe tijd	1850 na Chr.	1945 na Chr.
	Midden-Nieuwe tijd	1650 na Chr.	1850 na Chr.
	Vroege-Nieuwe tijd	1500 na Chr.	1650 na Chr.
Middeleeuwen	Late-Middeleeuwen B	1250 na Chr.	1500 na Chr.
	Late-Middeleeuwen A	1050 na Chr.	1250 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen D	900 na Chr.	1050 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen C	725 na Chr.	900 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen B	525 na Chr.	725 na Chr.
	Vroege-Middeleeuwen A	450 na Chr.	525 na Chr.
Romeinse Tijd	Laat-Romeinse tijd B	350 na Chr.	450 na Chr.
	Laat-Romeinse tijd A	270 na Chr.	350 na Chr.
	Midden-Romeinse tijd B	150 na Chr.	270 na Chr.
	Midden-Romeinse tijd A	70 na Chr.	150 na Chr.
	Vroeg-Romeinse tijd B	25 na Chr.	70 na Chr.
	Vroeg-Romeinse tijd A	12 voor Chr.	25 na Chr.
IJzertijd	Late-IJzertijd	250 voor Chr.	12 voor Chr.
	Midden-IJzertijd	500 voor Chr.	250 voor Chr.
	Vroege-IJzertijd	800 voor Chr.	500 voor Chr.
Bronstijd	Late-Bronstijd	1100 voor Chr.	800 voor Chr.
	Midden-Bronstijd B	1500 voor Chr.	1100 voor Chr.
	Midden-Bronstijd A	1800 voor Chr.	1500 voor Chr.
	Vroege-Bronstijd	2000 voor Chr.	1800 voor Chr.
Neolithicum	Laat-Neolithicum B	2450 voor Chr.	2000 voor Chr.
	Laat-Neolithicum A	2850 voor Chr.	2450 voor Chr.
	Midden-Neolithicum B	3400 voor Chr.	2850 voor Chr.
	Midden-Neolithicum A	4200 voor Chr.	3400 voor Chr.
	Vroeg-Neolithicum B	4900 voor Chr.	4200 voor Chr.
	Vroeg-Neolithicum A	5300 voor Chr.	4900 voor Chr.
Mesolithicum	Laat-Mesolithicum	6450 voor Chr.	5300 voor Chr.
	Midden-Mesolithicum	7100 voor Chr.	6450 voor Chr.
	Vroeg-Mesolithicum	8800 voor Chr.	7100 voor Chr.
Paleolithicum	Laat-Paleolithicum B	18.000 BP	8.800 voor Chr.
	Laat-Paleolithicum A	35.000 BP	18.000 BP
	Midden-Paleolithicum	300.000 BP	35.000 BP
	Vroeg-Paleolithicum	-	300.000 BP

Bijlage 2: Luchtfoto

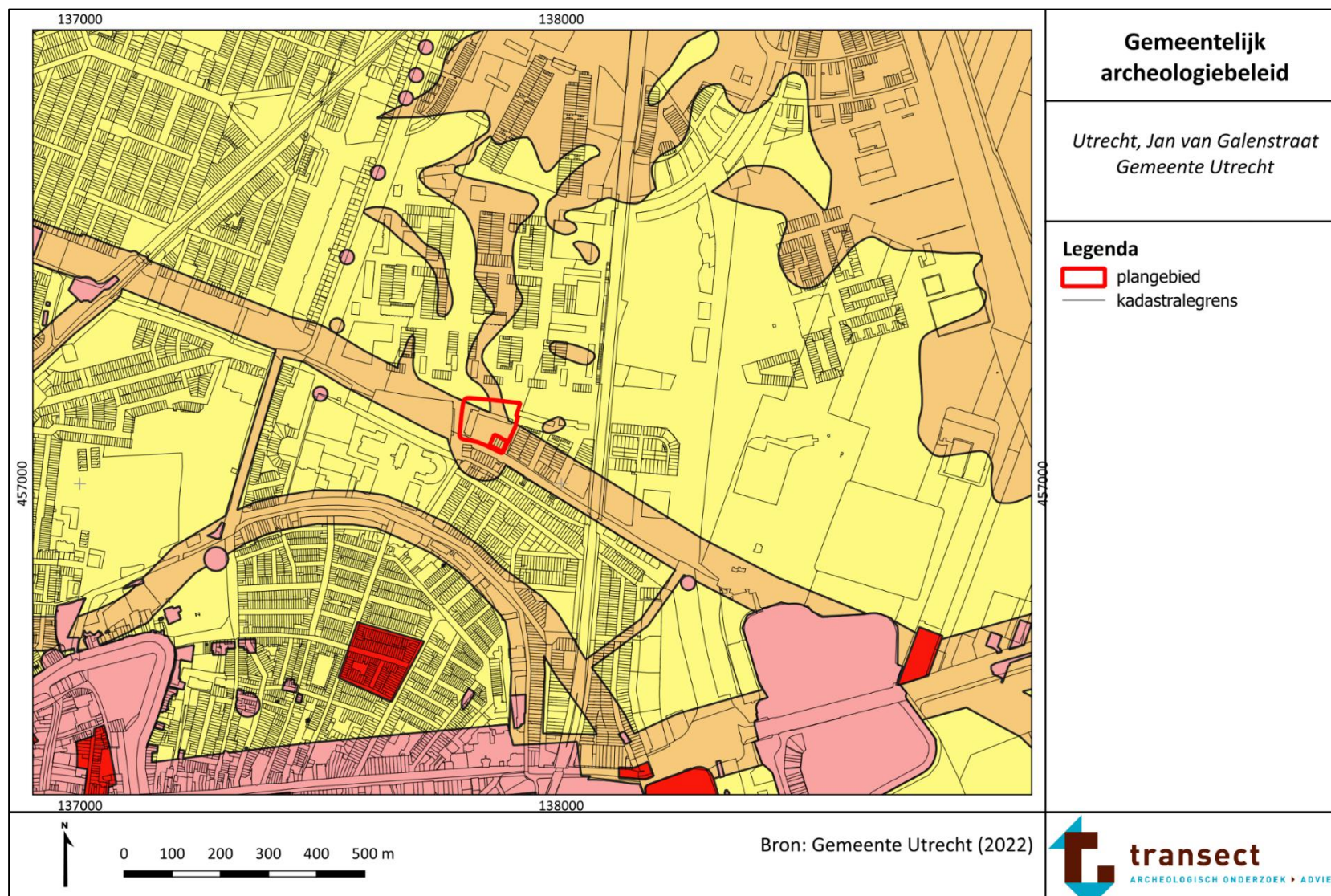


Bijlage 3: Plantekening (randvoorwaarden)

Bron: gemeente Utrecht, stedenbouwkundig programma van eisen.

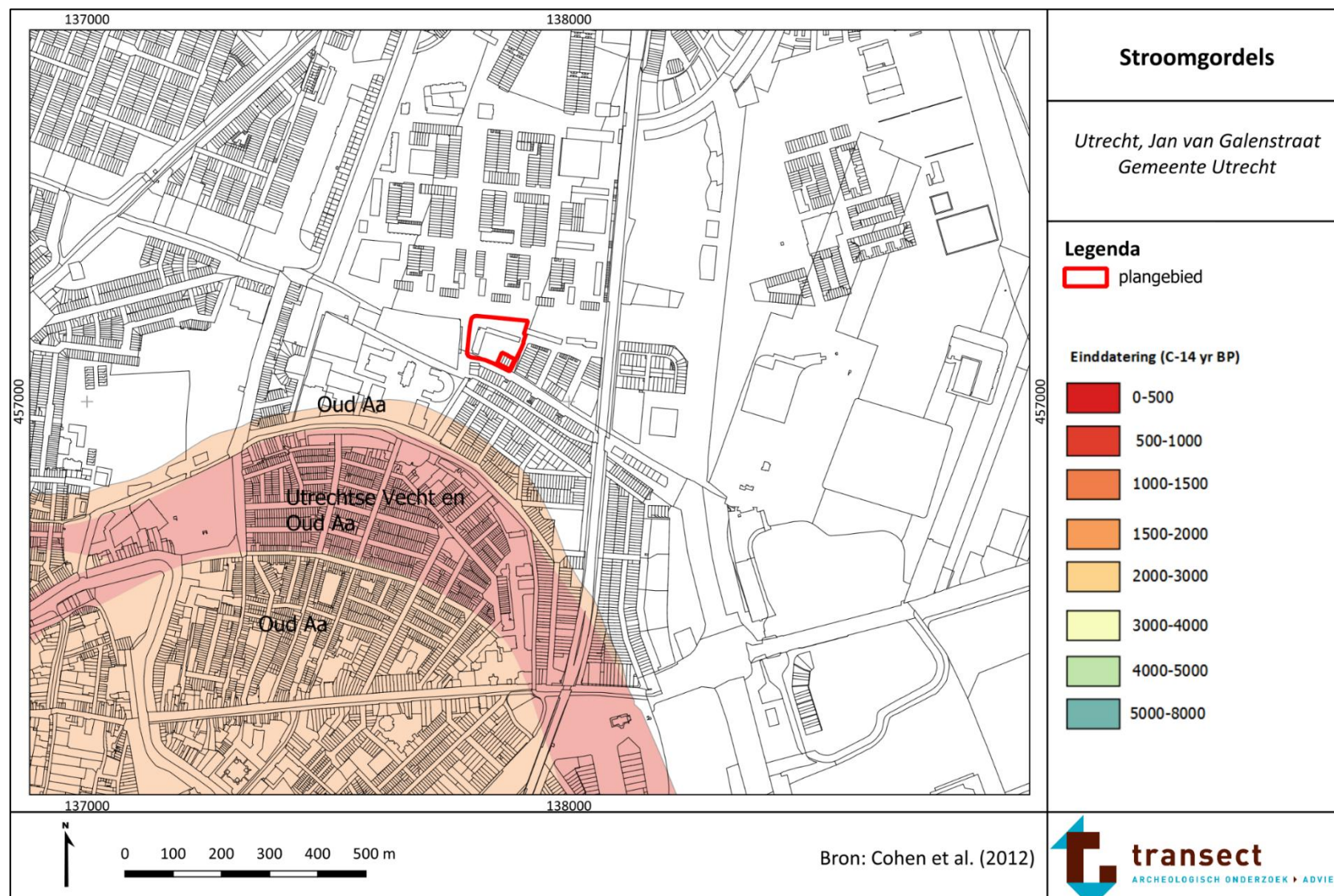


Bijlage 4: Archeologische beleidskaart van de gemeente

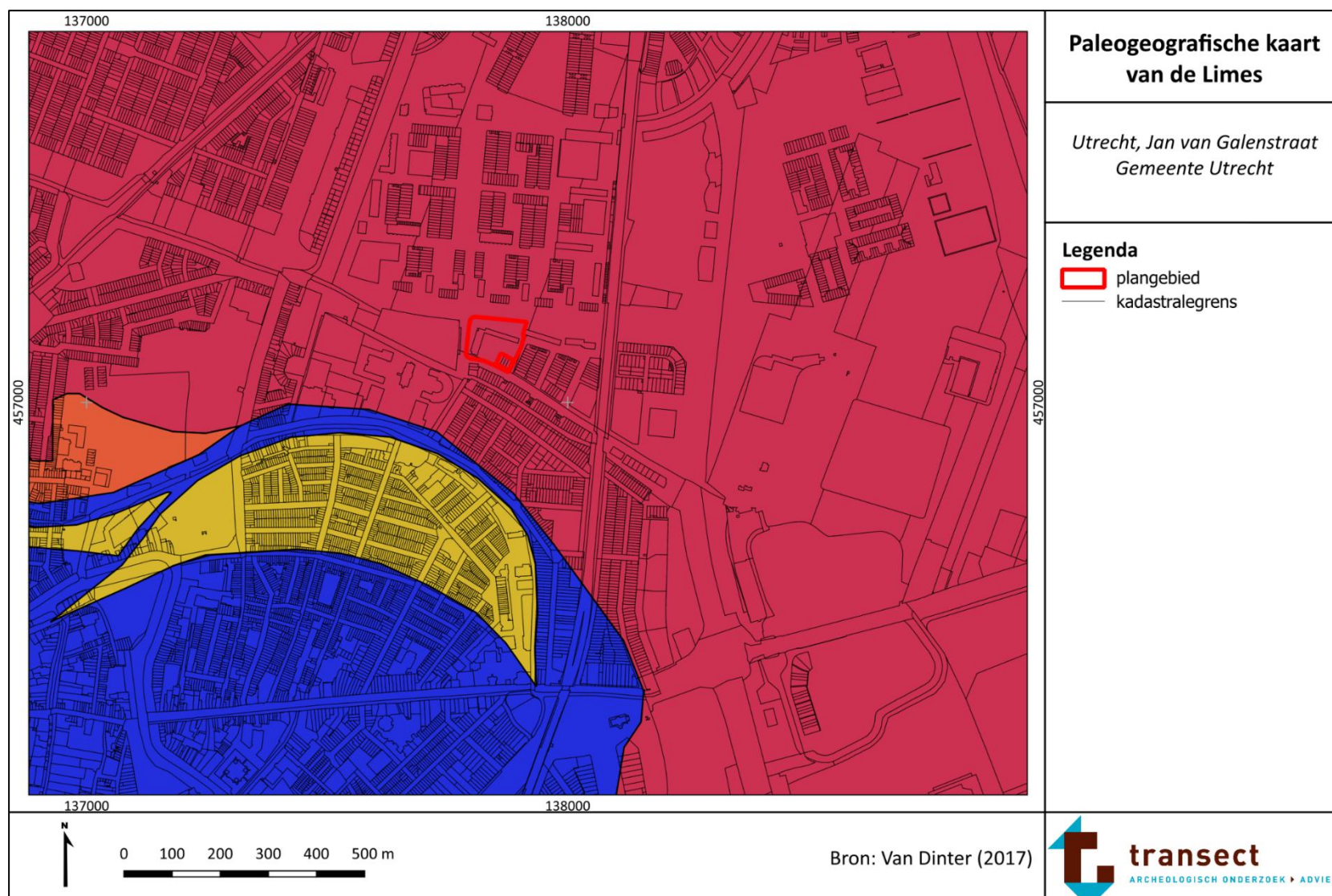


 Beschermde rijksmonumenten  Gebieden van zeer hoge archeologische waarde  Gebieden van hoge archeologische waarde  Gebieden van hoge archeologische verwachting  Gebieden van middelhoge archeologische verwachting  Gebieden van lage archeologische verwachting  Gebieden zonder archeologische waarde	Gemeentelijk archeologiebeleid
	<i>Utrecht, Jan van Galenstraat Gemeente Utrecht</i>
Bron: Gemeente Utrecht (2022)  transect ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK ► ADVIES	

Bijlage 5: Stroomgordels

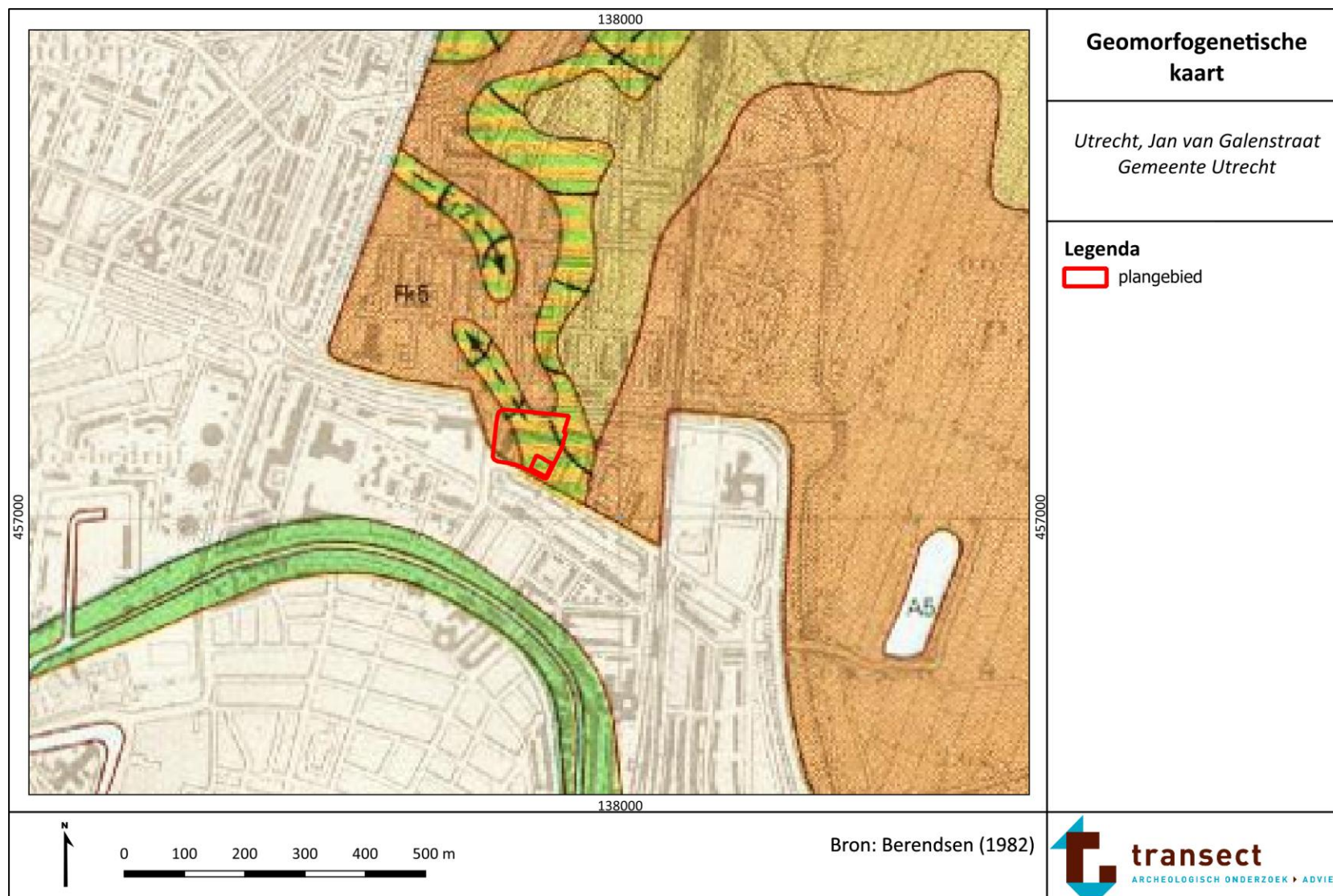


Bijlage 6: Paleogeografische kaart van de Limes

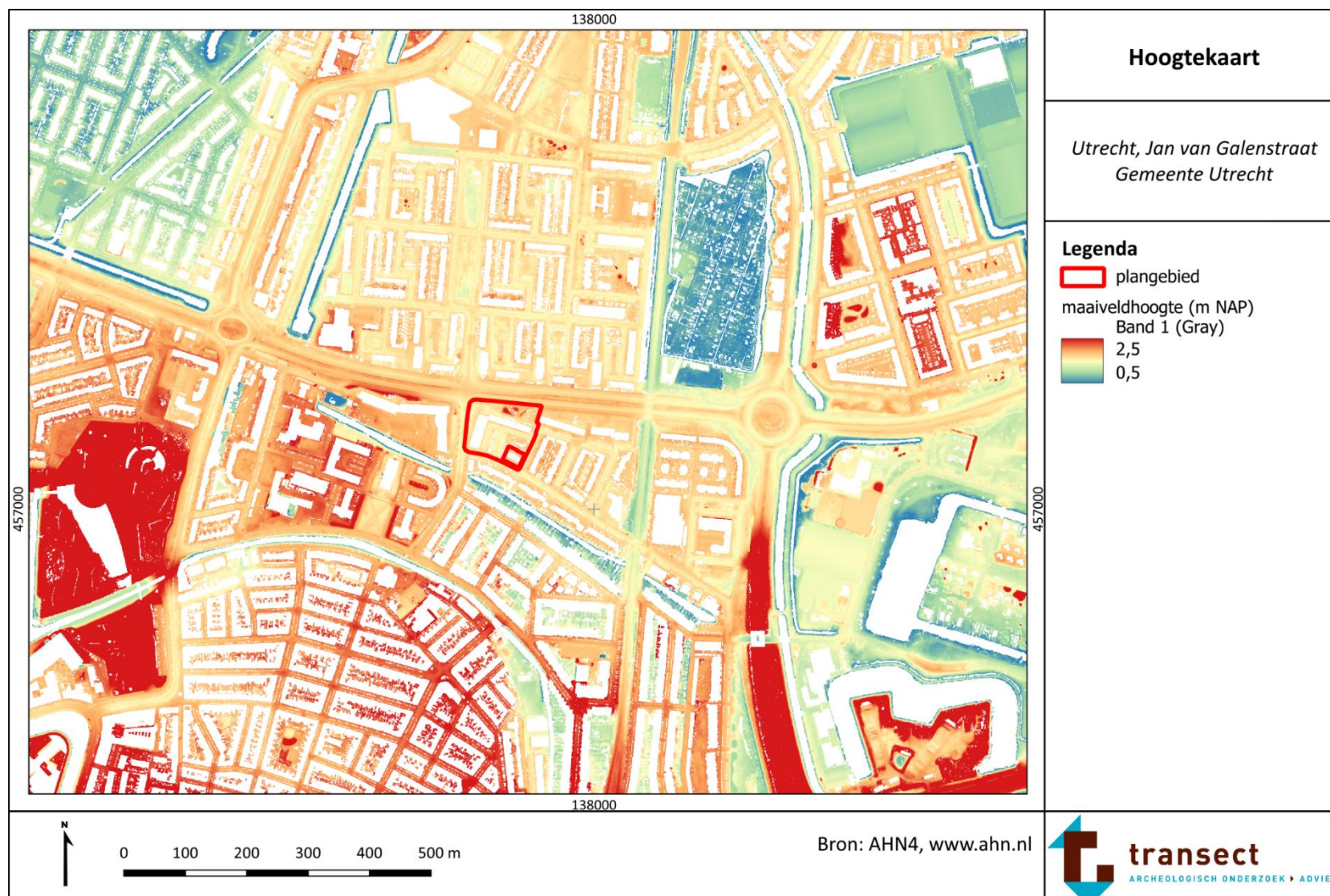


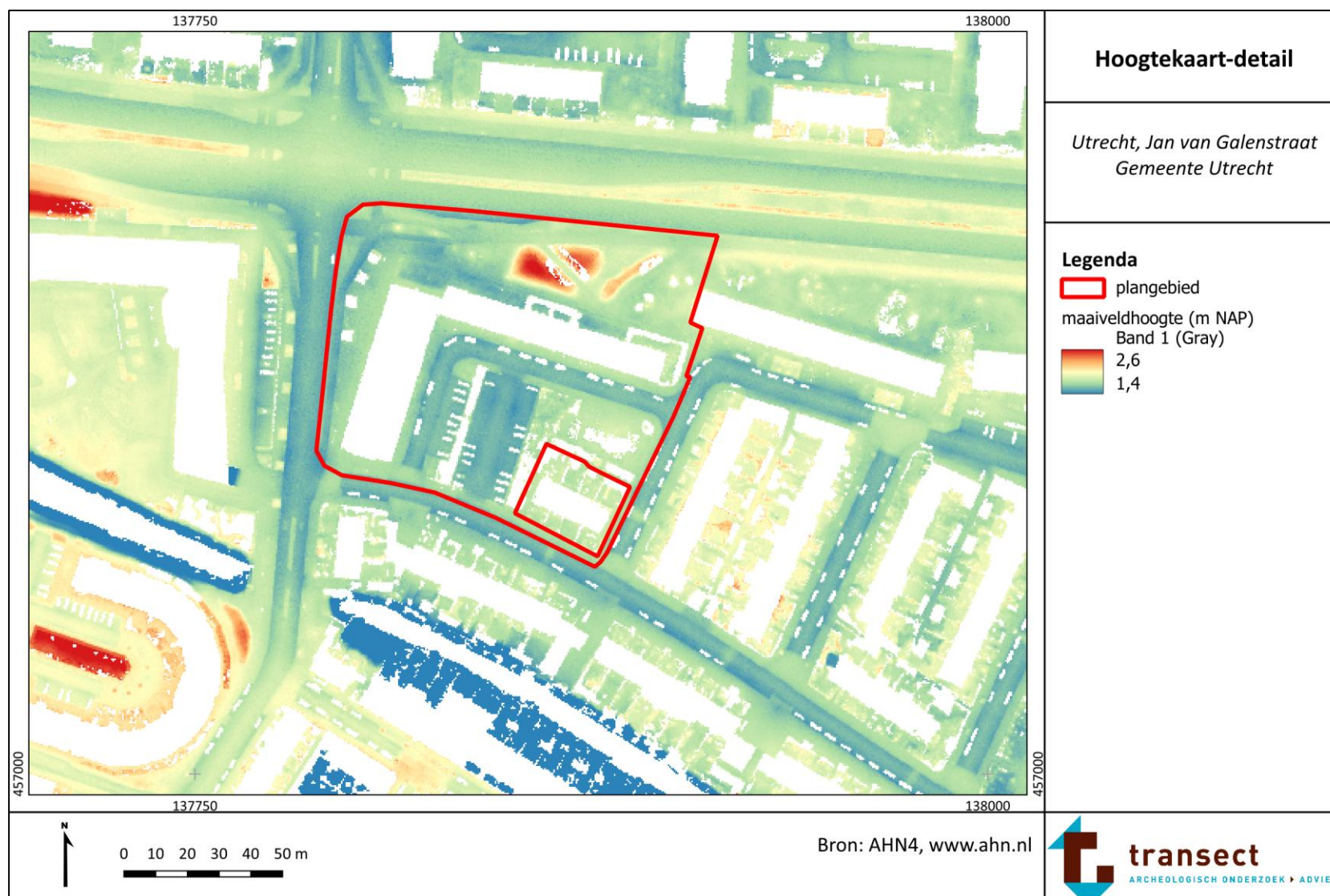
Legenda  plangebied  kadastralegrens Limeskaart_DANS easy Limeskaart_DANS easy Polygon  floodplain low  levee low (uncertain)  levee medium high (uncertain)  post roman erosion	Paleogeografische kaart van de Limes <i>Utrecht, Jan van Galenstraat Gemeente Utrecht</i> Legenda
Bron: Van Dinter (2017)	 transect ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK ► ADVIES

Bijlage 7: Geomorfogenetische kaart

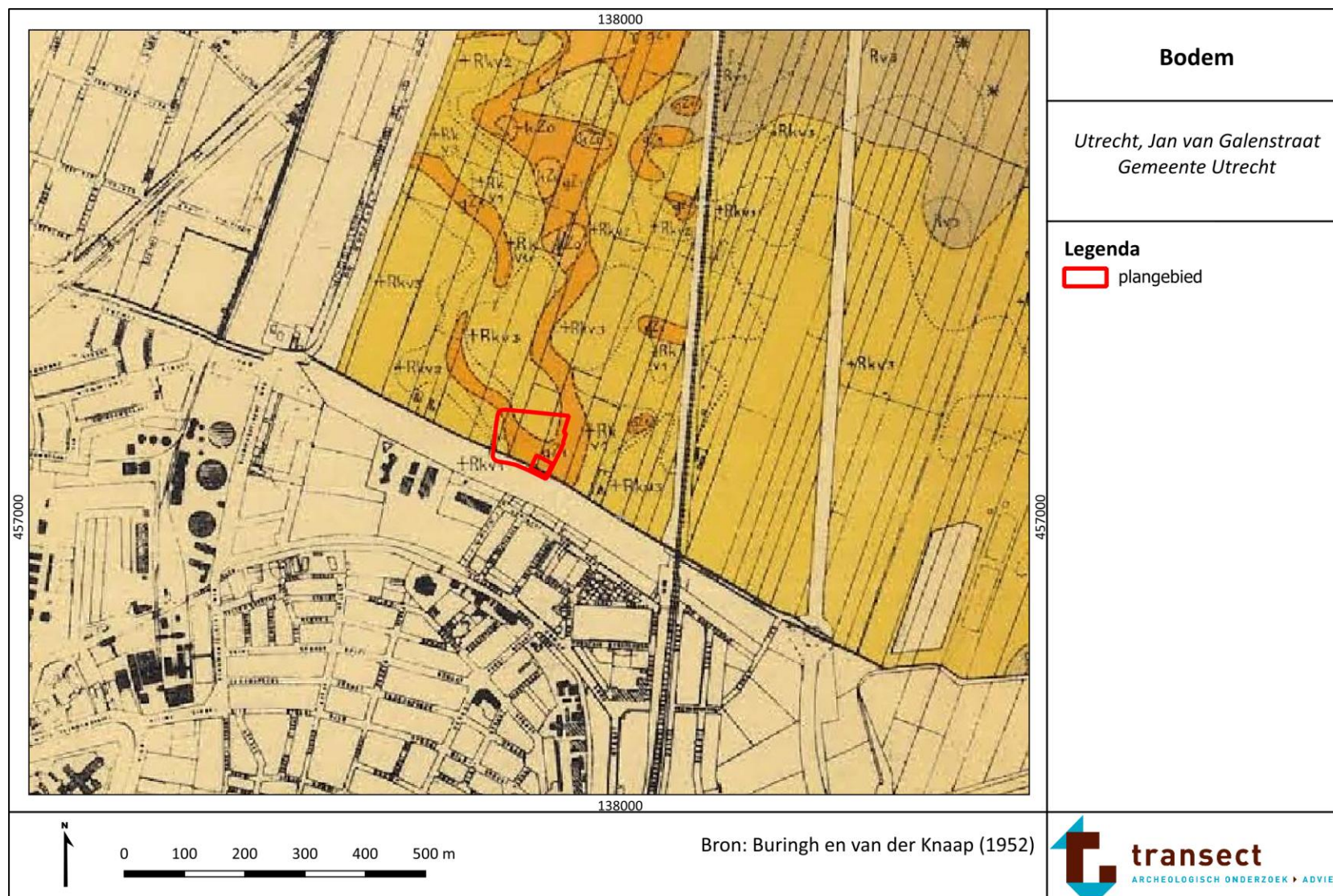


Bijlage 8: Hoogtekaart



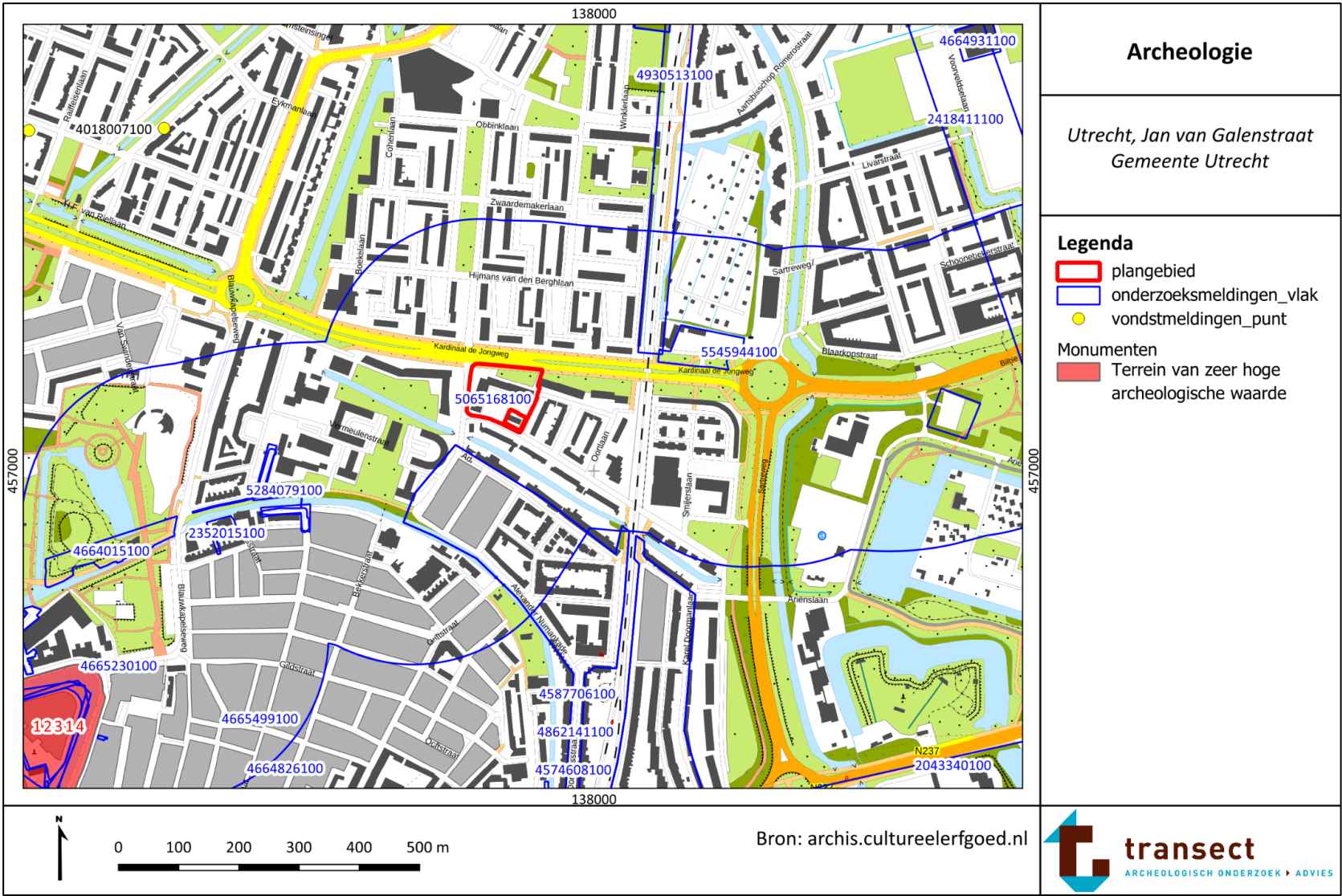


Bijlage 9: Bodem

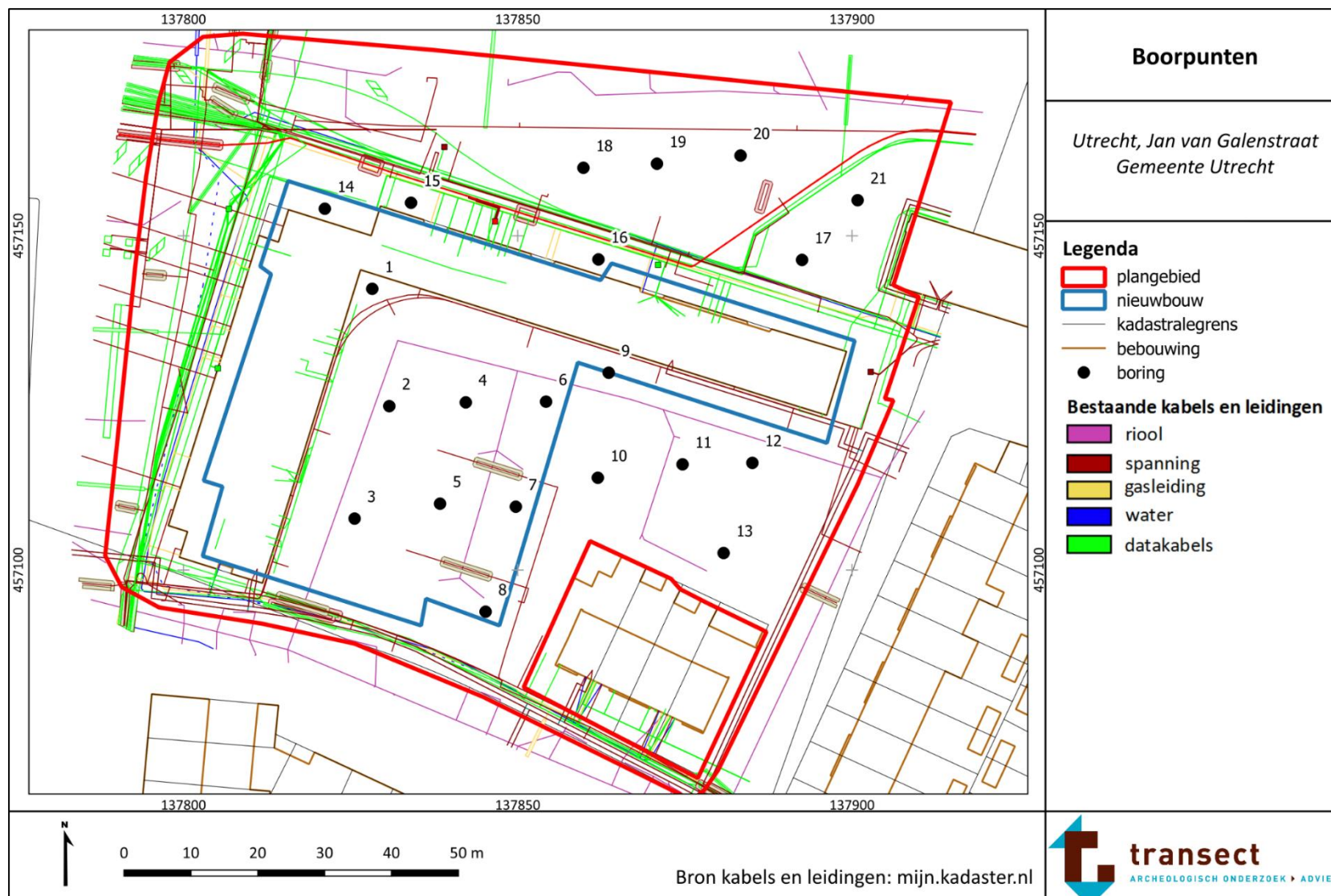


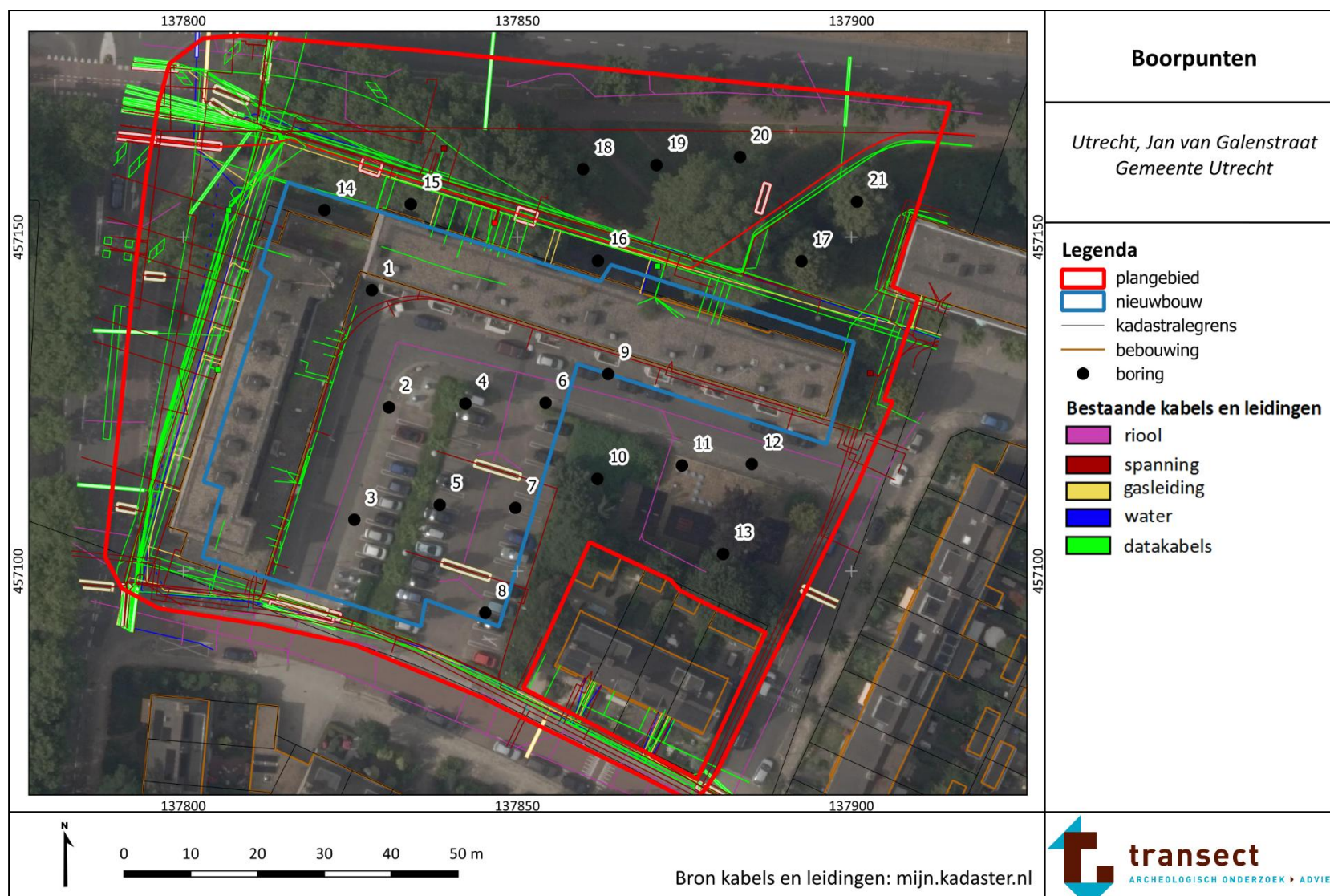
R RIVIERKLEIGRONDEN. R5 STROOMRUGGRONDEN. R51 Zavelige stroomruggrond, < 55 cm overgaande in rivierzand. R52 Zavelige stroomruggrond, tussen 55 en 90 cm overgaande in rivierzand. R53 Zavelige stroomruggrond, naar beneden zandiger wordend. R54 Zavelige stroomruggrond, op afwisselende ondergrond. R55 Zavelige stroomruggrond, op zware klei. R56 Zavelige stroombeddinggrond. R57 Kleiige stroomruggrond, tussen 55 en 90 cm overgaande in rivierzand. R58 Kleiige stroomruggrond, naar beneden zandiger wordend. R59 Kleiige stroomruggrond, op afwisselende ondergrond. R510 Kleiige stroomruggrond, op zware klei. Rk Kolklei gronden. Rk15 KOLKLEI OP STROOMRUGGRONDEN. Rk15 < 60 cm kolklei op stroomruggrond. Rk25 60 á 90 cm kolklei op stroomruggrond. Rk35 < 90 cm kolklei op stroomruggrond, < 120 cm overgaande in kolklei. Rk45 90 á 120 cm kolklei op stroomruggrond. Rk2 > 100 cm kolklei op veen, dekzand, tussen 100 en 150 cm. Rk4 ± 75 cm (grof) zandige klei op komgrond. Rk5 ± 60 cm (grof) zandige klei op komgrond. Rk6 ± 45 cm (grof) zandige klei op komgrond. Rk7 ± 30 cm (grof) zandige klei op komgrond. Rkv KOLKLEIGROND MET VEENLENS < 125 cm. Rkv1 Kolklei op sterk weinig zand, < 80 cm overgaande in zand. Rkv2 Kolklei op veen, < 100 cm overgaande in zand. Rkv3 Kolklei op veen, tussen 100 en 150 cm overgaande in zand. Rkv4 Kolklei op veen, tussen 150 en 200 cm overgaande in zand. Rkv5 Kolklei op veen, overgaande in slappe klei. Rkv6 Kolklei op veen, met een dikke zandige bovengrond. Rkv7 Kleiige, weinig zand op sterk weinig zand: dekzand binnen 80 cm.	Bodem <i>Utrecht, Jan van Galenstraat Gemeente Utrecht</i>
Bron: Buringh en van der Knaap (1952)	 transect ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK • ADVIES

 Rv VENIGE KOMKLEIGRONDEN OP VENIGE ONDERGROND. Rv1 Venige komkleigrond op sterk venig zand < 80 cm overgaande in zand. Rv2 Venige komkleigrond op veen < 100 cm overgaande in zand. Rv3 Venige komkleigrond op veen < 150 cm overgaande in zand. Rv4 Venige komkleigrond op veen < 200 cm overgaande in zand. Rv5 Venige komkleigrond, veen op ± 75 cm. Rv6 Venige komkleigrond, veen op ± 45 cm. V Veengronden. (a)V2 (zandige) veengronden op veen, tussen 50 en 100 cm overgaande in zand. (z)V3 (zandige) veengronden op veen, tussen 100 en 150 cm overgaande in zand. (z)kV (zandige) kleiige veengronden op veen. (z)kV1 (zandige) kleiige veengronden op sterk venig zand, < 80 cm overgaande in zand. (z)kV2 (zandige) kleiige veengronden op veen, < 100 cm overgaande in zand. (a)kV3 (zandige) kleiige veengronden op veen, tussen 100 en 150 cm overgaande in zand. (z)kV4 (zandige) kleiige veengronden op veen, tussen 150 en 200 cm overgaande in zand. Z Zandgronden. Z0 Zandgronden. Z1 Zandgronden op sterk venig zand < 80 cm overgaande in zand. vZ VENIGE DEKZANDGRONDEN. vZ0 Venige dekzandgrond op zand. vZ1 Venige dekzandgrond op sterk venig zand < 80 cm overgaande in zand. vZ2 Venige dekzandgrond op veen < 100 cm overgaande in zand. (v)kZ (VENIGE) KLEIIGE ZANDGRONDEN. (v)kZ0 (Venige) kleiige zandgrond. (v)kZ1 (Venige) kleiige zandgrond op sterk venig zand, < 80 cm overgaande in zand. (v)kZ2 (Venige) kleiige zandgrond op veen, < 100 cm overgaande in zand. (v)kZ3 (Venige) kleiige zandgrond op veen, 100 $\hat{a}$ 150 cm overgaande in zand. (v)gZ (VENIGE) GEBROKEN ZANDGRONDEN. (v)gZ1 (Venige) gebroken zandgrond op sterk venig zand, < 80 cm overgaande in zand. (v)gZ2 (Venige) gebroken zandgrond op veen, < 100 cm overgaande in zand. P Oude bewoningsresten. Onland. Afgelaten. + Rkv Komlei met zandige bovengrond. * * Okerafzetting. Δ Δ Δ Laklaag. (Δ) (Δ) (Δ) Veenkleilaag. (V) (V) (V) Veenlens. V V V Veenlaag. + + + Meer dan 30 cm kunstmatig doorgewerkte bovengrond. I Profieldoorsneden.	Bodem <i>Utrecht, Jan van Galenstraat Gemeente Utrecht</i>
Bron: Buringh en van der Knaap (1952)	 transect ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK ► ADVIES

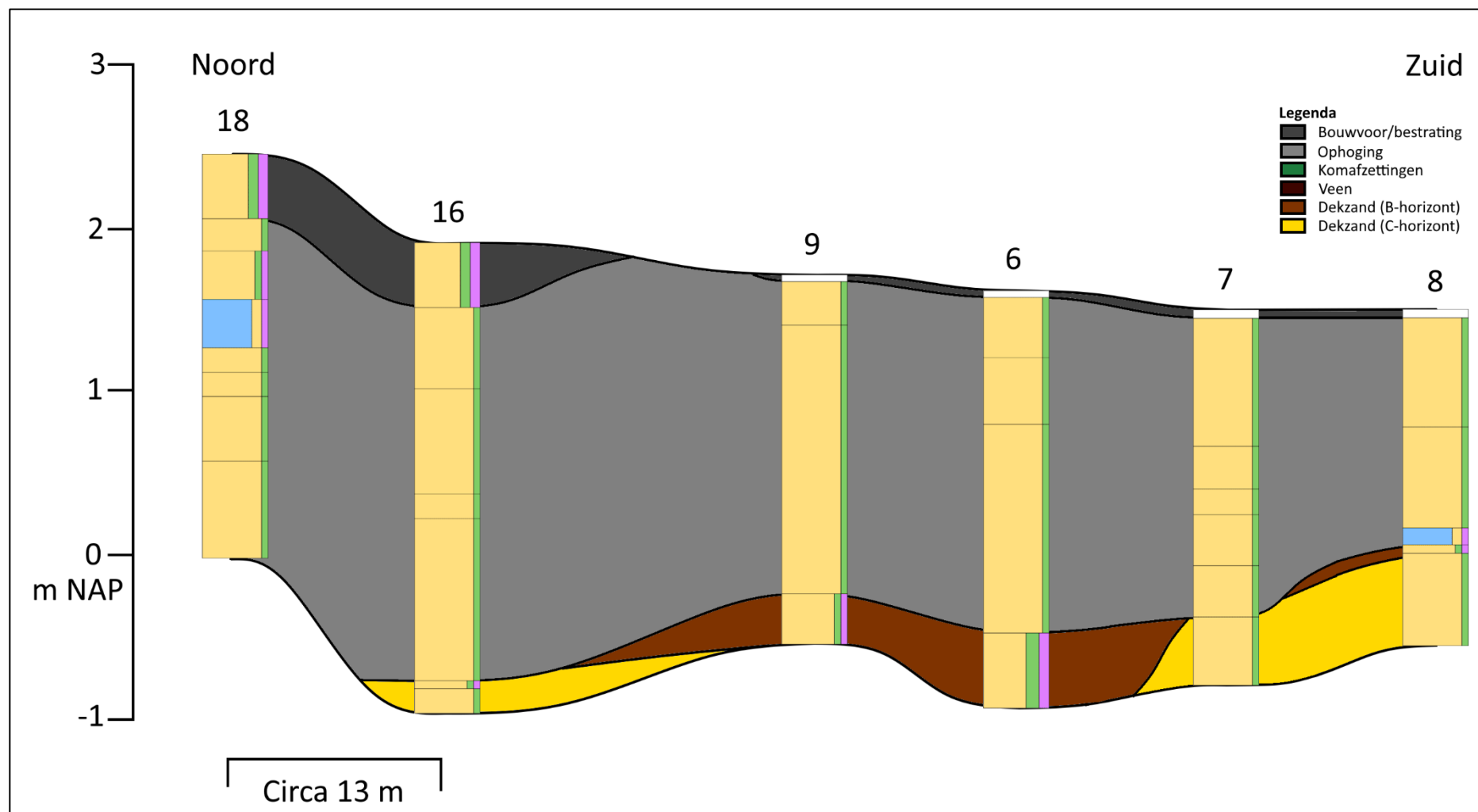


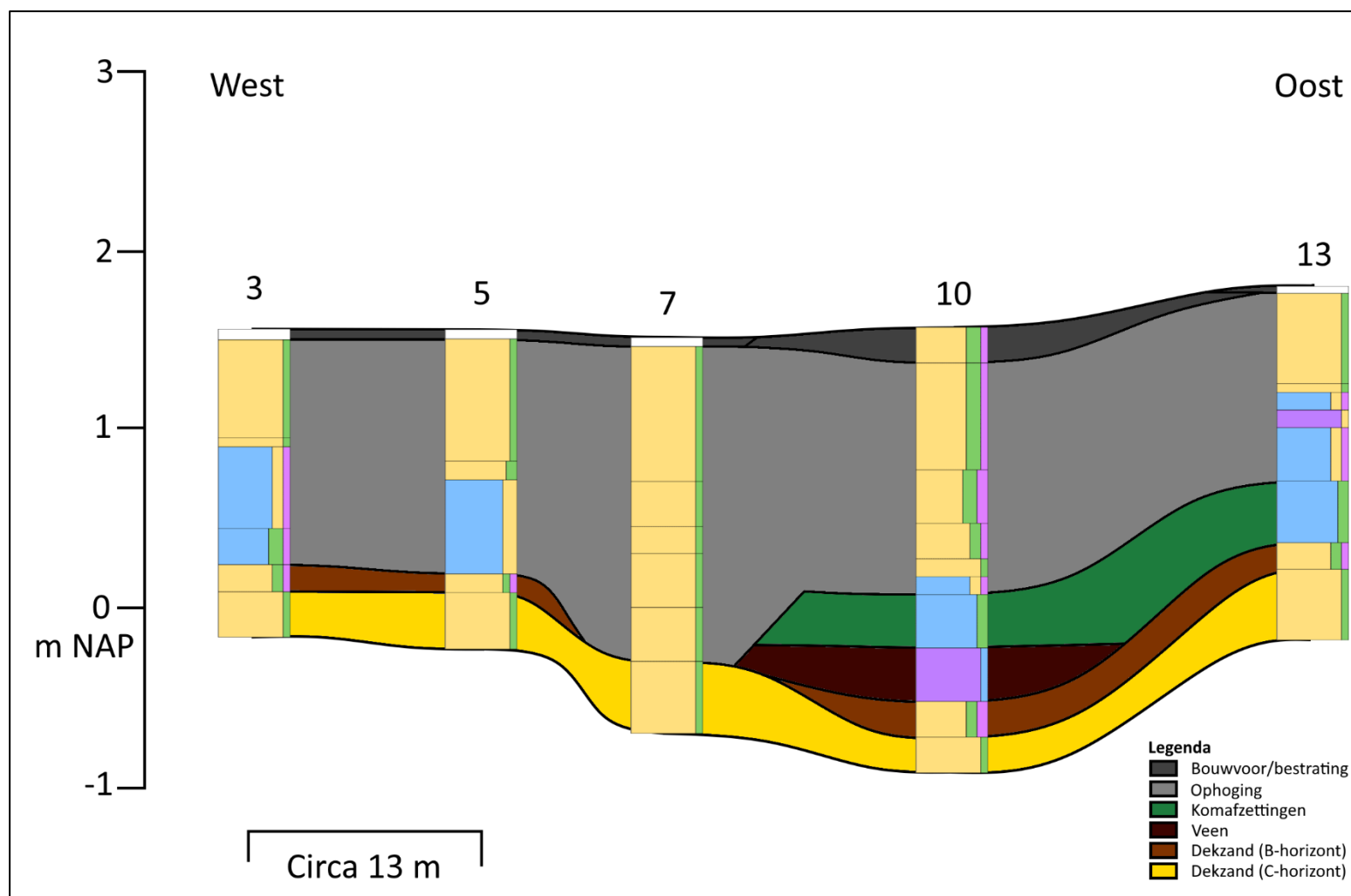
Bijlage 11: Boorpuntenkaart



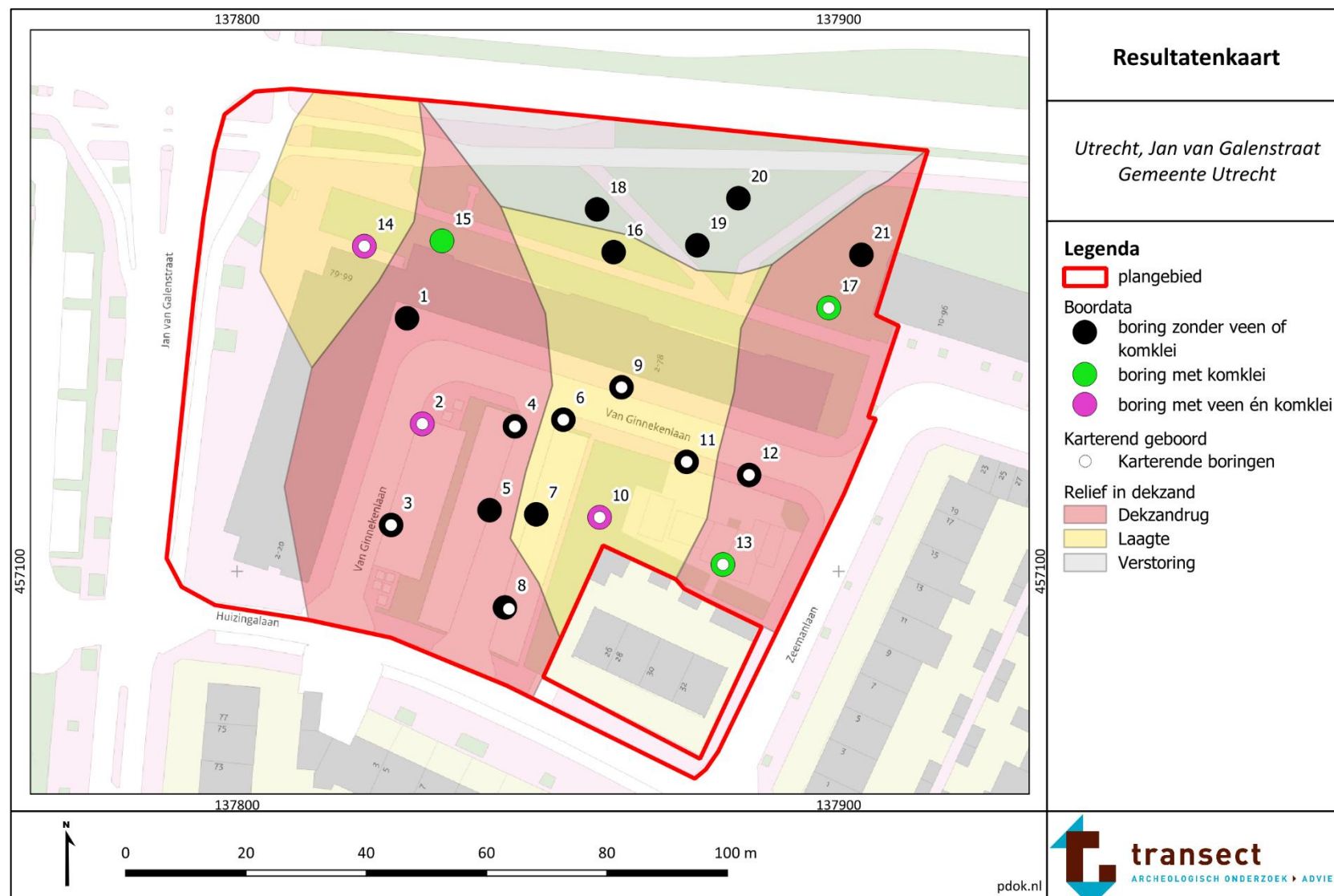


Bijlage 12: Lithostratigrafische profielen





Bijlage 13: Resultatenkaart



Bijlage 14: Foto's van boringen

Hieronder volgen foto's van enkele boringen. De boorkernen op onderstaande foto's zijn van links naar rechts uitgelegd, waarbij de onderkanten van de boringen naar boven wijzen (per 50 cm).



Boring 20



Boring 15



Boring 4



Boring 19



Boring 9



Boring 11



Boring 10

Legenda

Lithologische boorbeschrijvingen (kolommen)

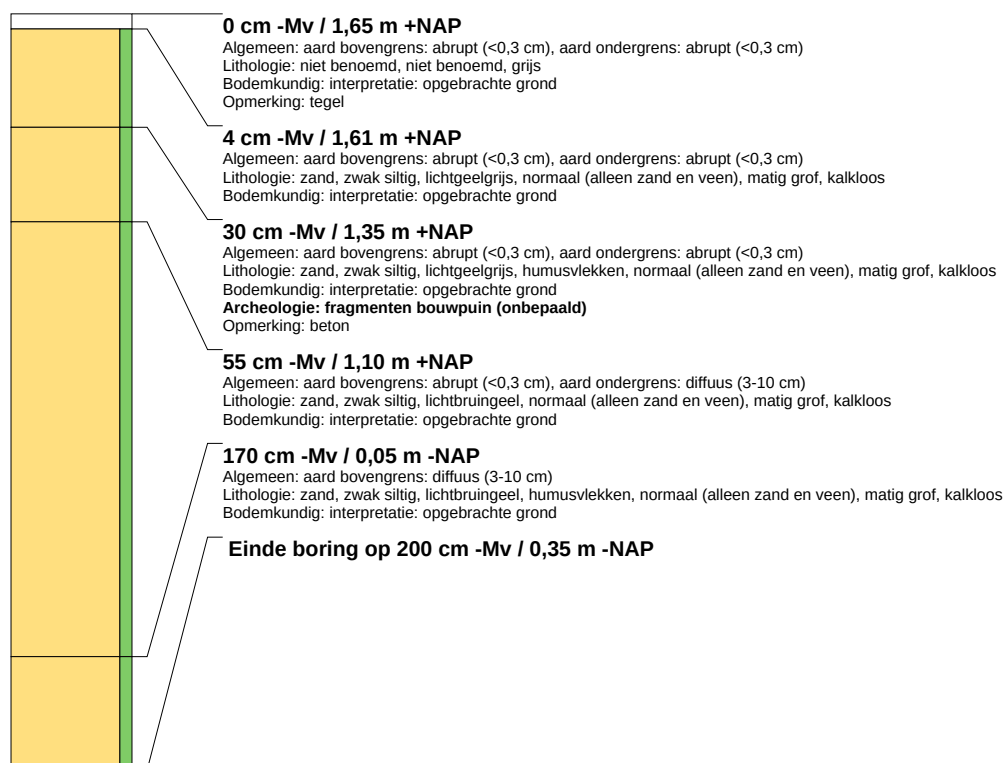
-  Zand
-  Klei
-  Veen
-  Humeus (zwak, matig, sterk)
-  Bijmenging klei (zwak, matig, sterk)
-  Bijmenging zand (zwak, matig, sterk)
-  Bijmenging silt (zwak, matig, sterk, uiterst)
-  Bijmenging grind (zwak, matig, sterk)

Sterkte van de bijmenging wordt bepaald
door de breedte van de rechterrاند



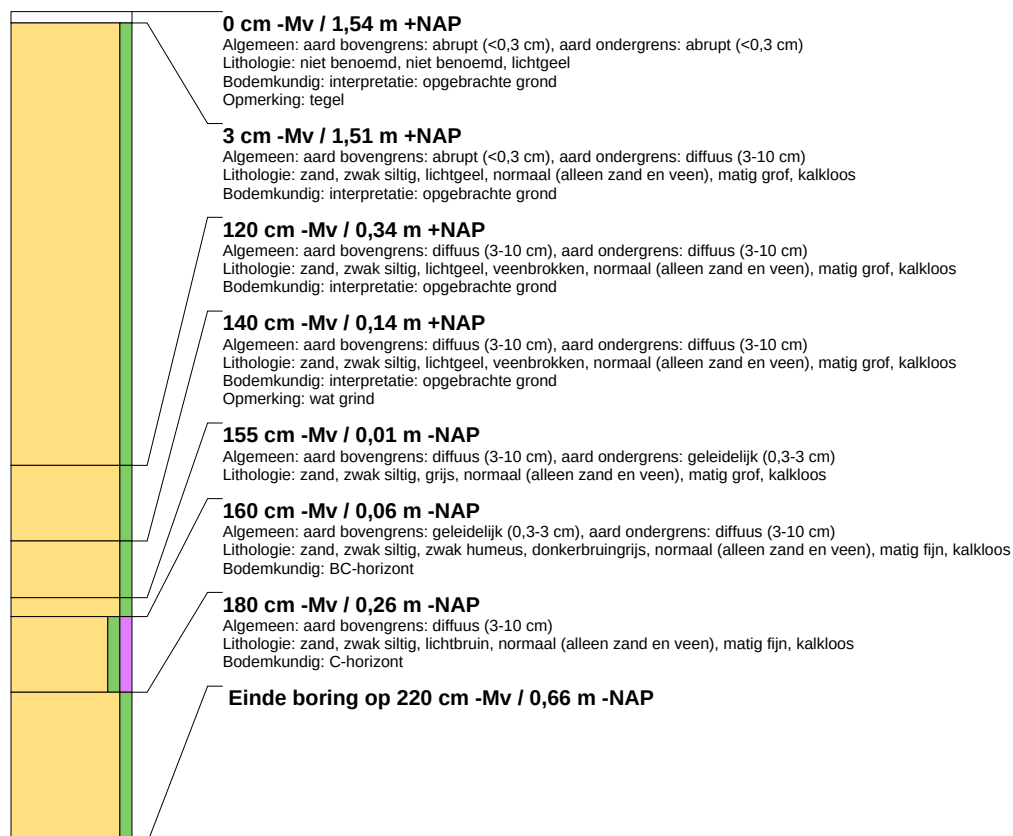
boring: JANVGS-1

datum: 10-3-2025, X: 137.828,23, Y: 457.142,06, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,65, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect



boring: JANVGS-2

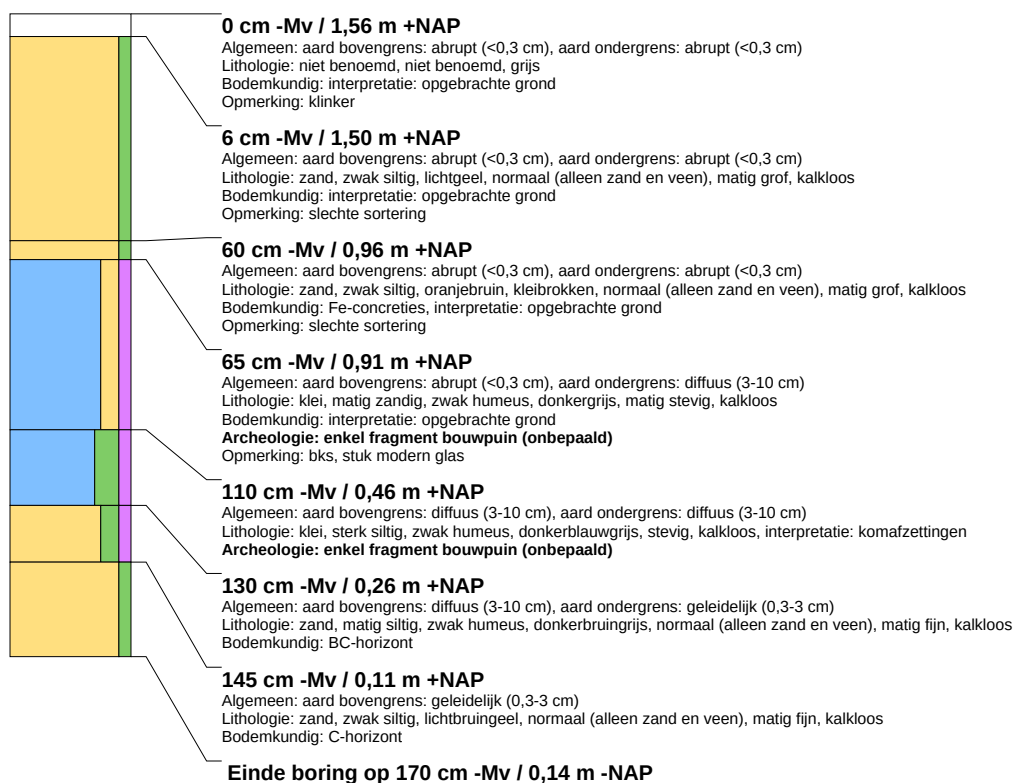
datum: 10-3-2025, X: 137.830,77, Y: 457.124,52, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,54, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect





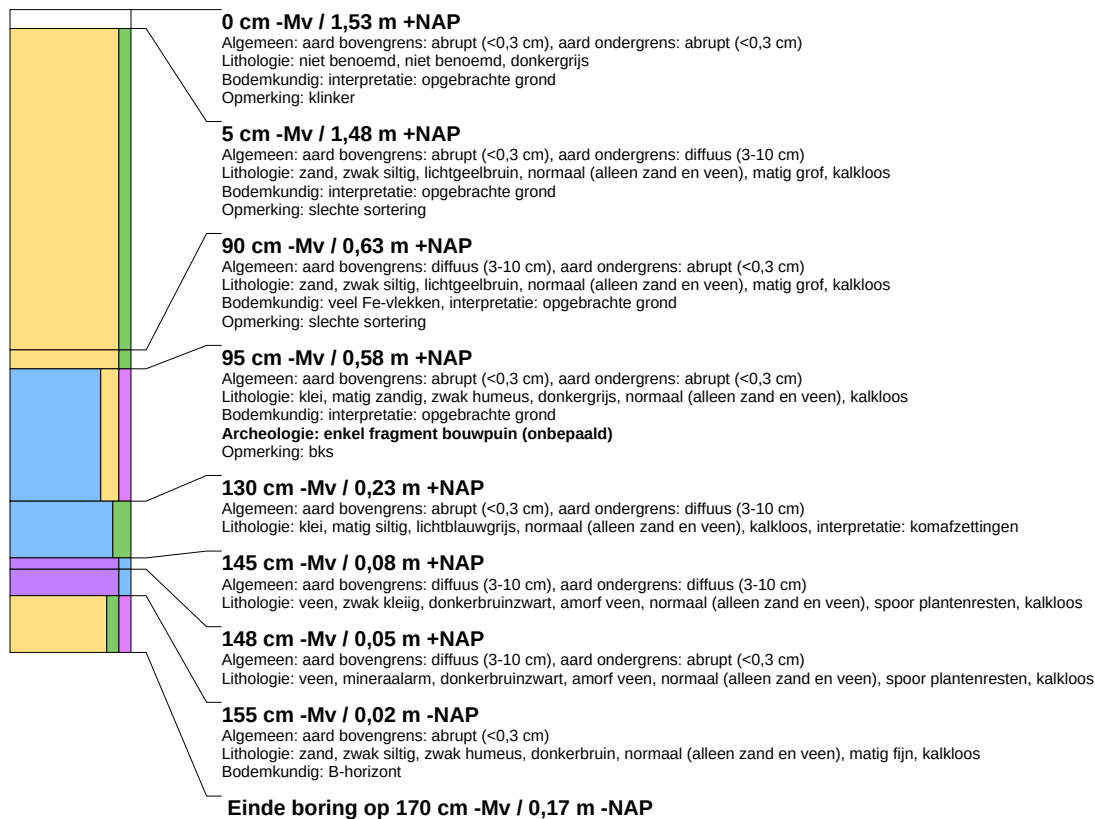
boring: JANVGS-3

datum: 10-3-2025, X: 137.825,59, Y: 457.107,71, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,56, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect



boring: JANVGS-4

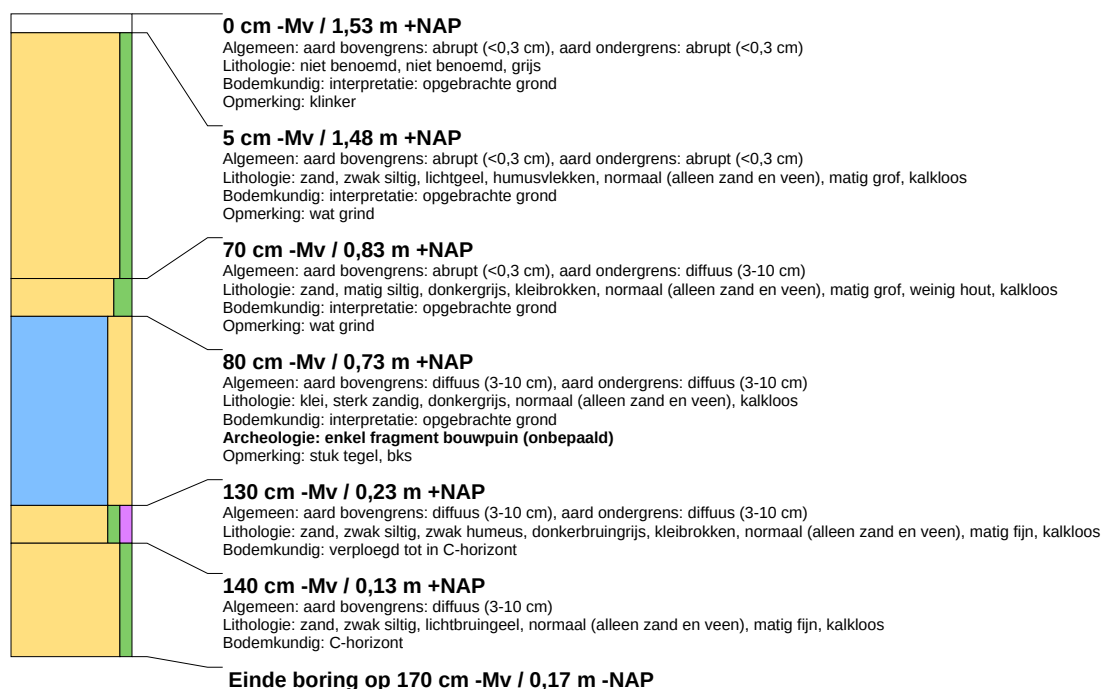
datum: 10-3-2025, X: 137.846,17, Y: 457.124,10, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,53, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect





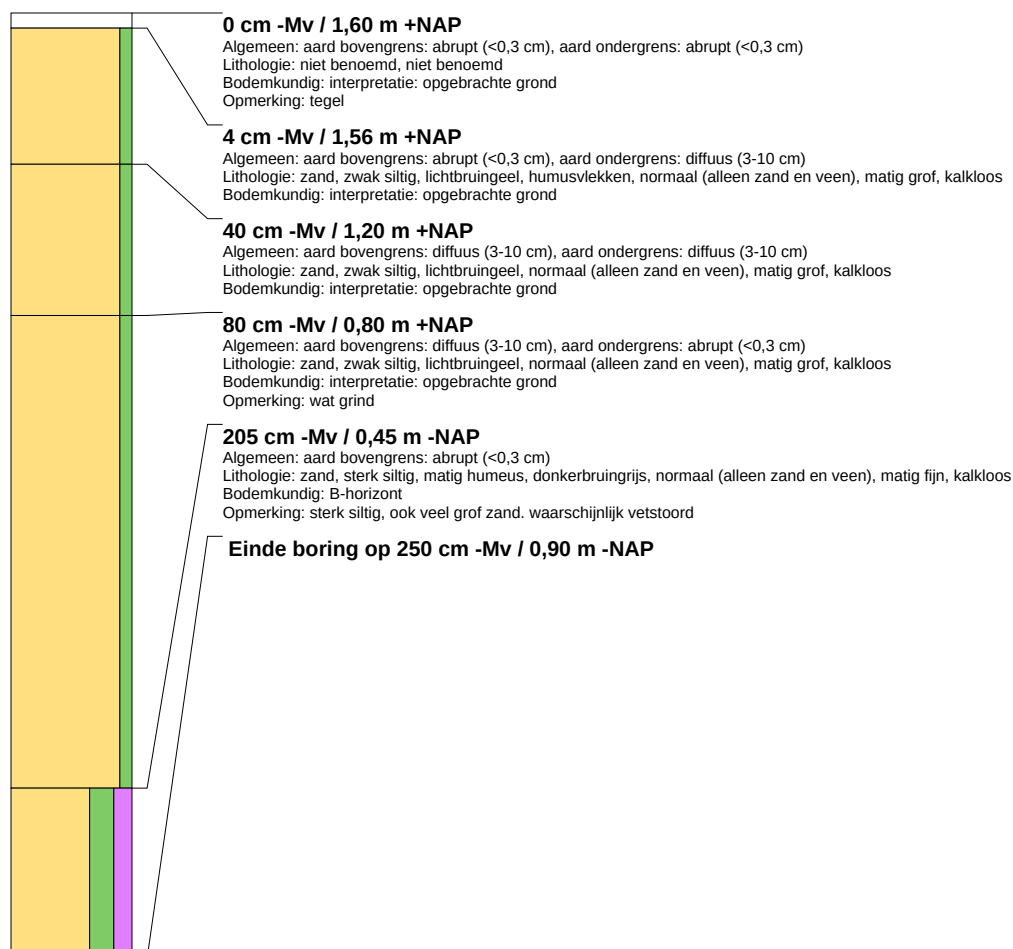
boring: JANVGS-5

datum: 10-3-2025, X: 137.841,96, Y: 457.110,16, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,53, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect



boring: JANVGS-6

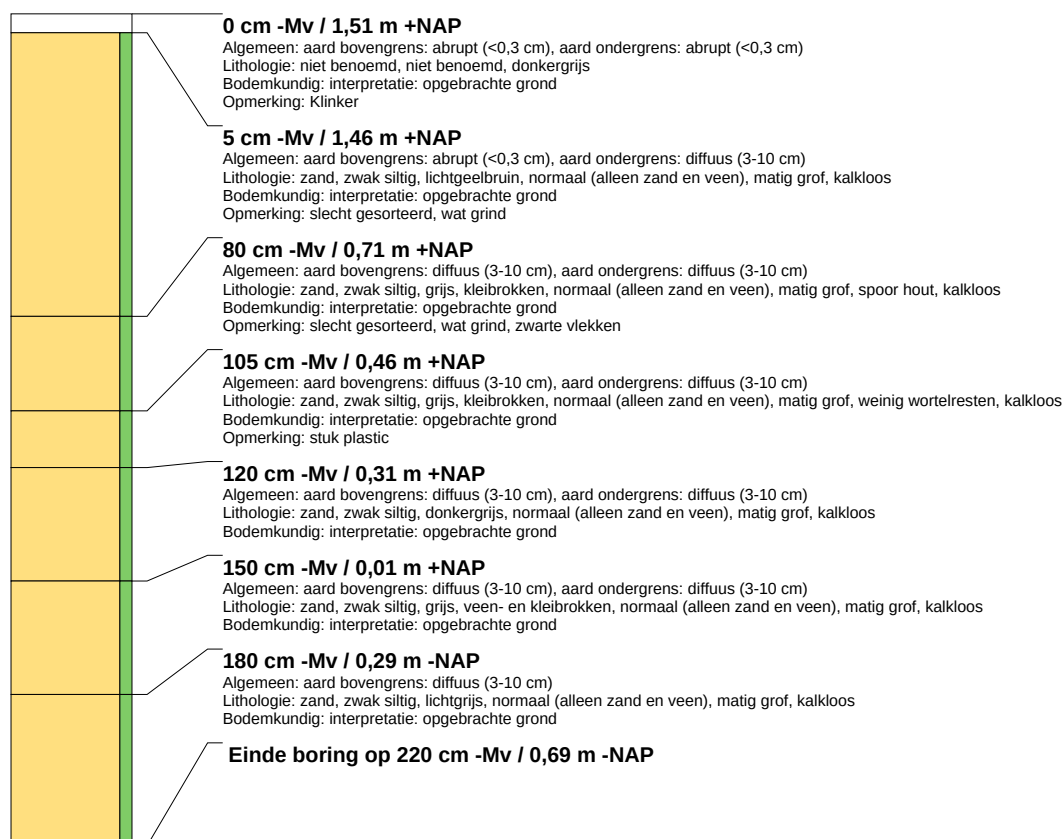
datum: 10-3-2025, X: 137.854,22, Y: 457.125,21, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,60, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect, opmerking: gat loopt dicht





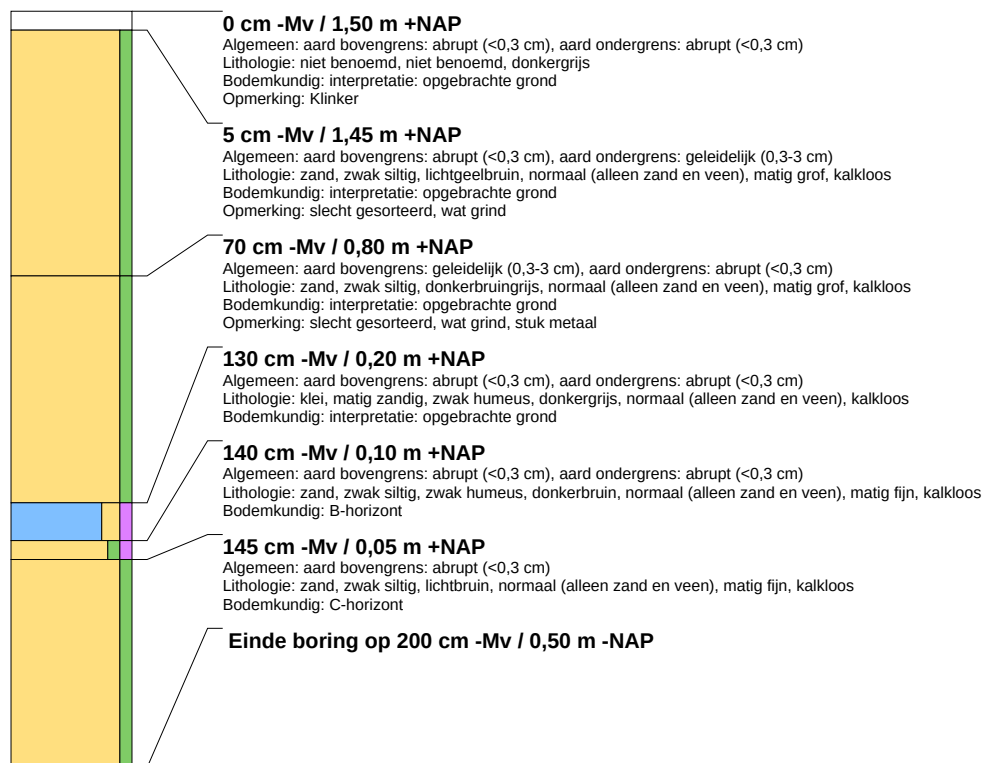
boring: JANVGS-7

datum: 10-3-2025, X: 137.849,71, Y: 457.109,47, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,51, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect



boring: JANVGS-8

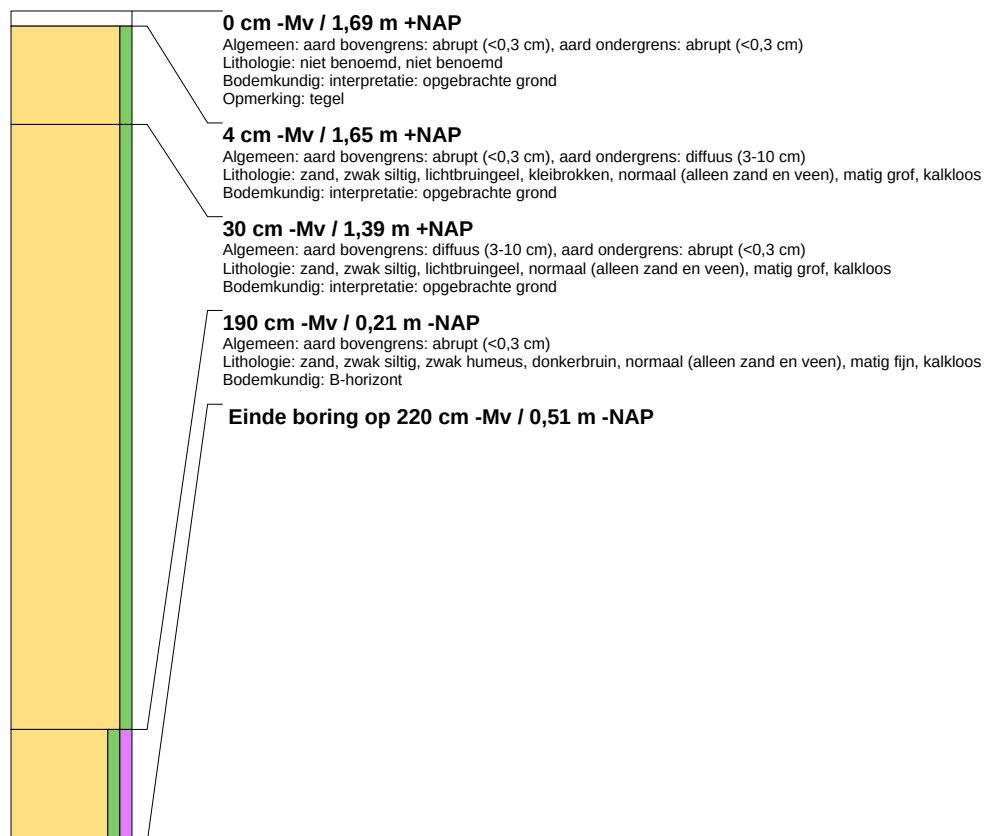
datum: 10-3-2025, X: 137.844,51, Y: 457.094,01, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,50, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect





boring: JANVGS-9

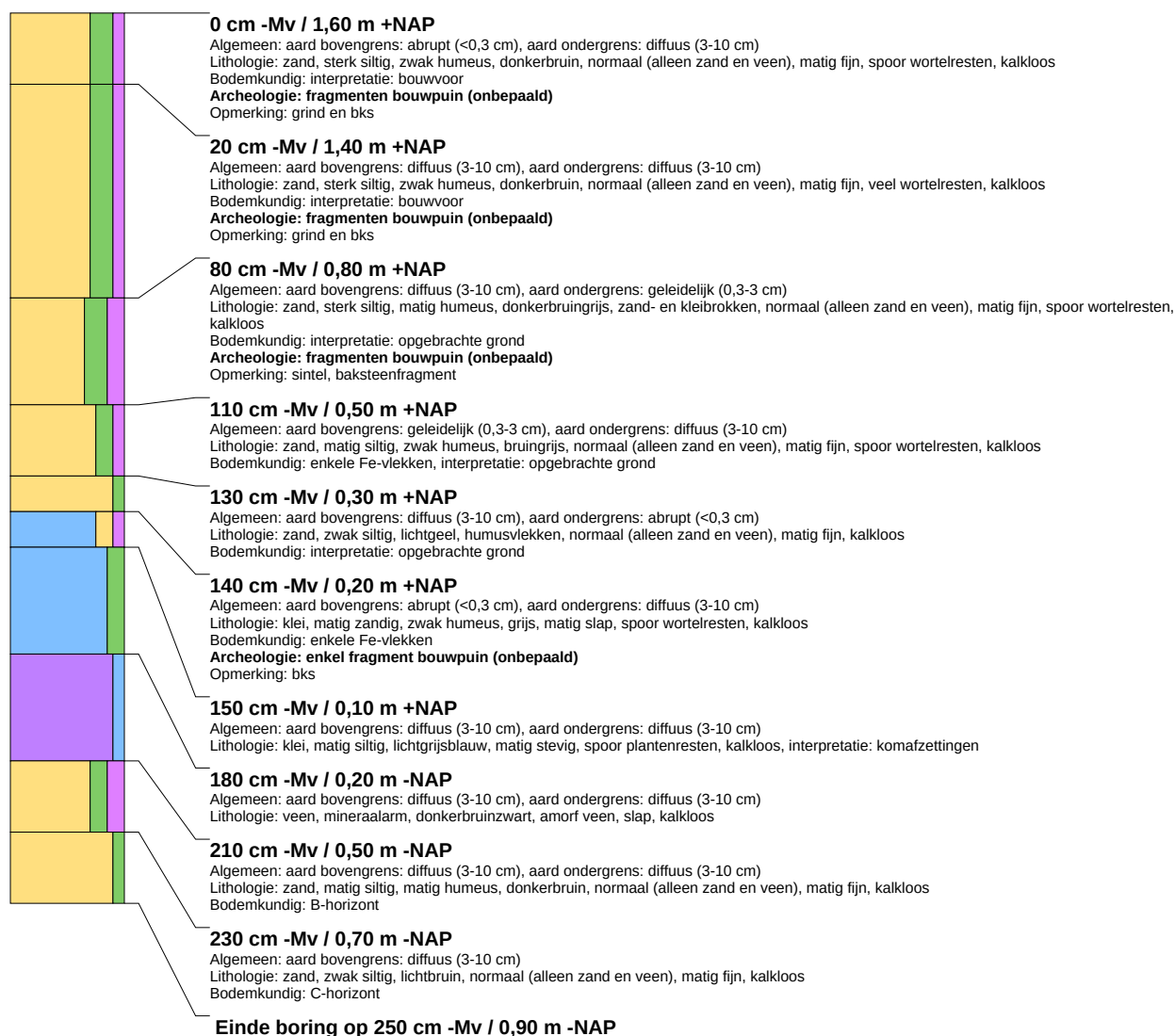
datum: 10-3-2025, X: 137.863,89, Y: 457.130,60, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,69, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect, opmerking: gat loopt dicht





boring: JANVGS-10

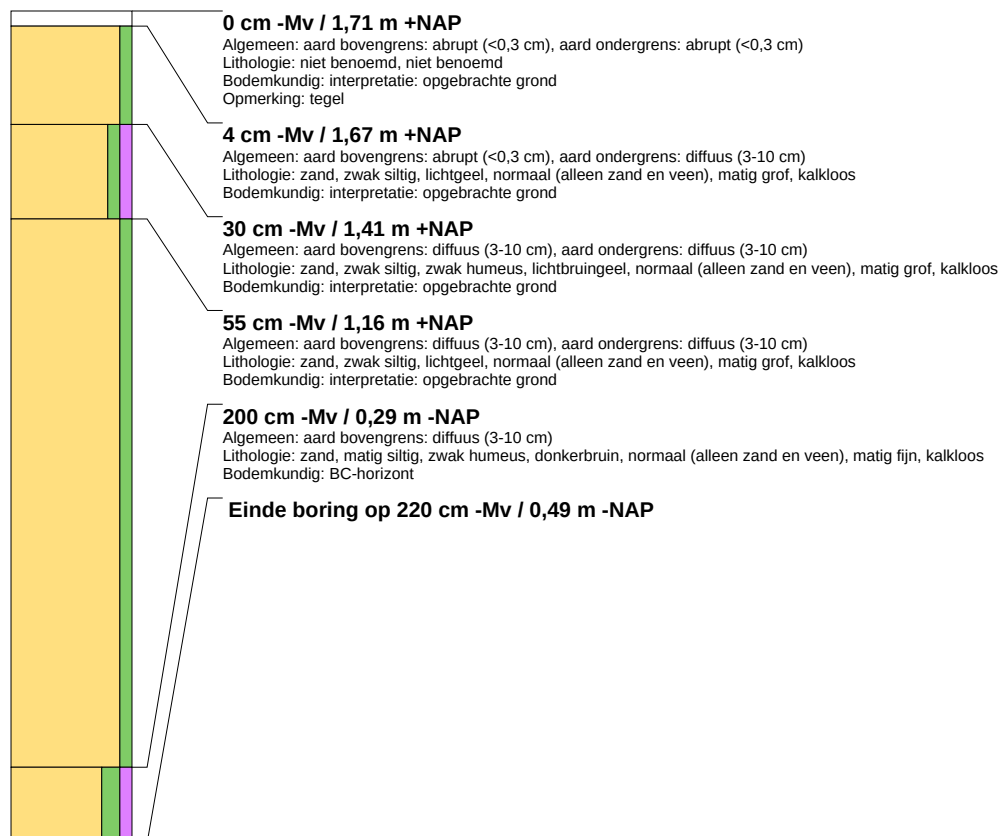
datum: 10-3-2025, X: 137.860,25, Y: 457.108,98, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,60, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect





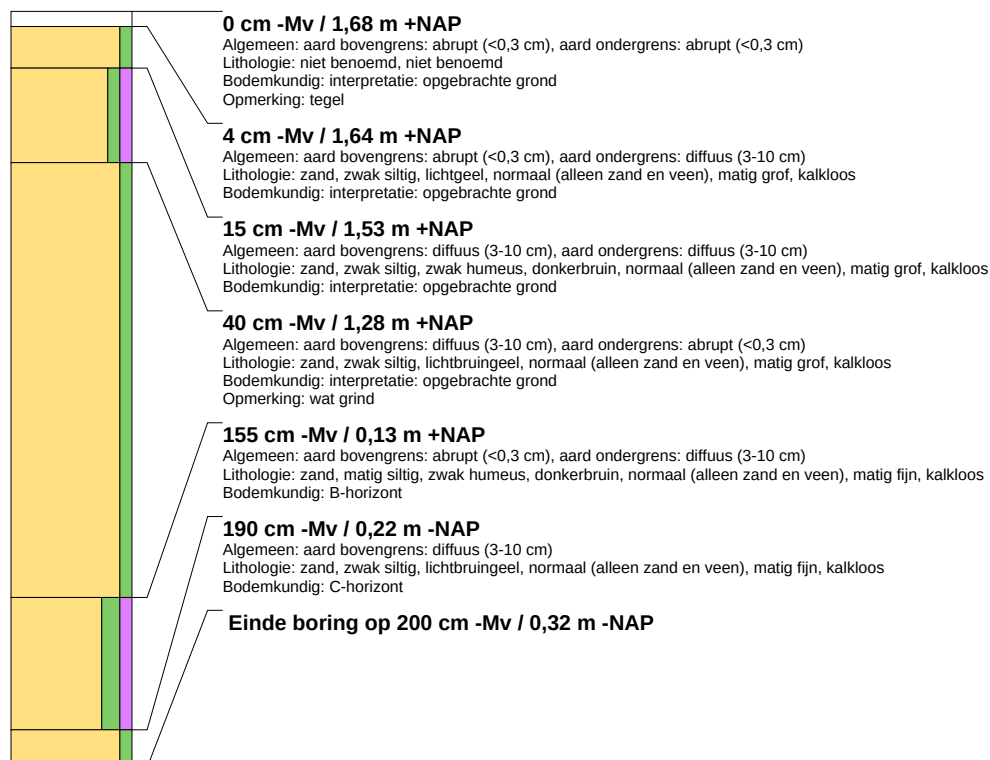
boring: JANVGS-11

datum: 10-3-2025, X: 137.874,71, Y: 457.118,20, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,71, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect, opmerking: gat loopt dicht met grof zand



boring: JANVGS-12

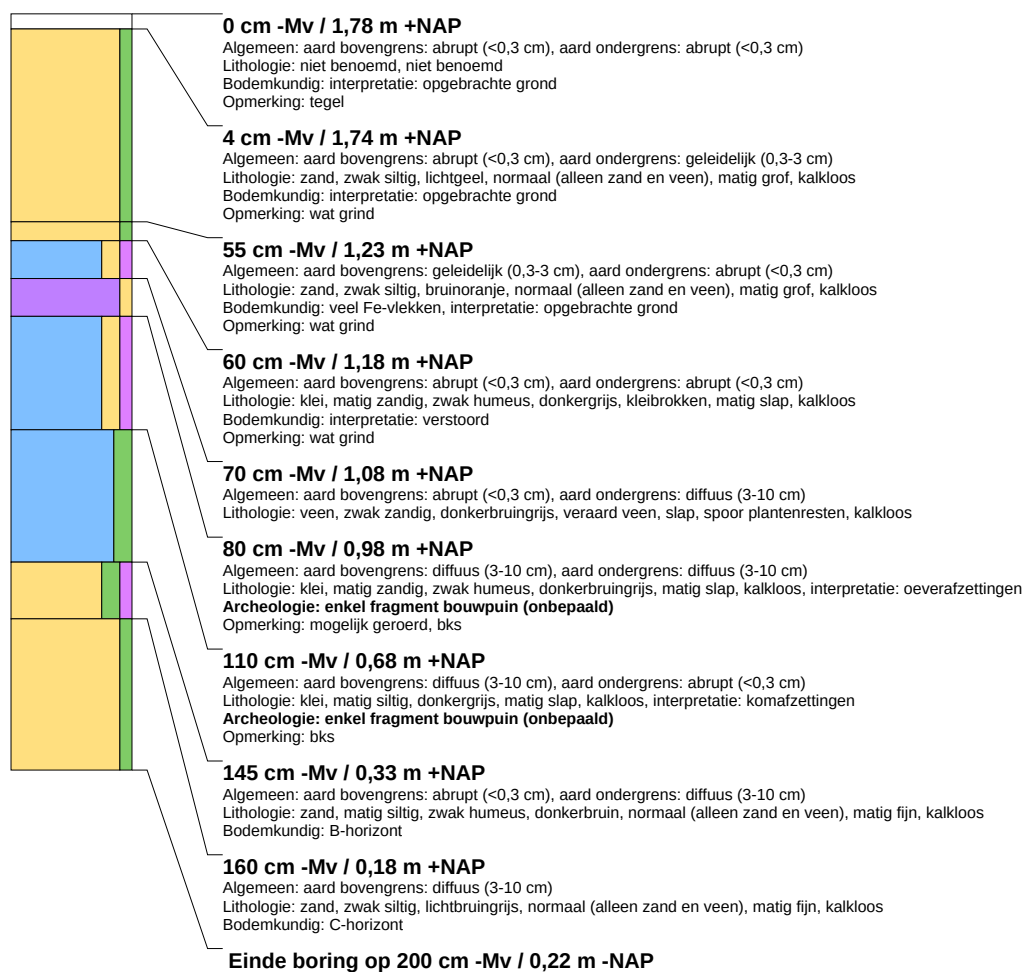
datum: 10-3-2025, X: 137.885,09, Y: 457.116,01, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,68, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect





boring: JANVGS-13

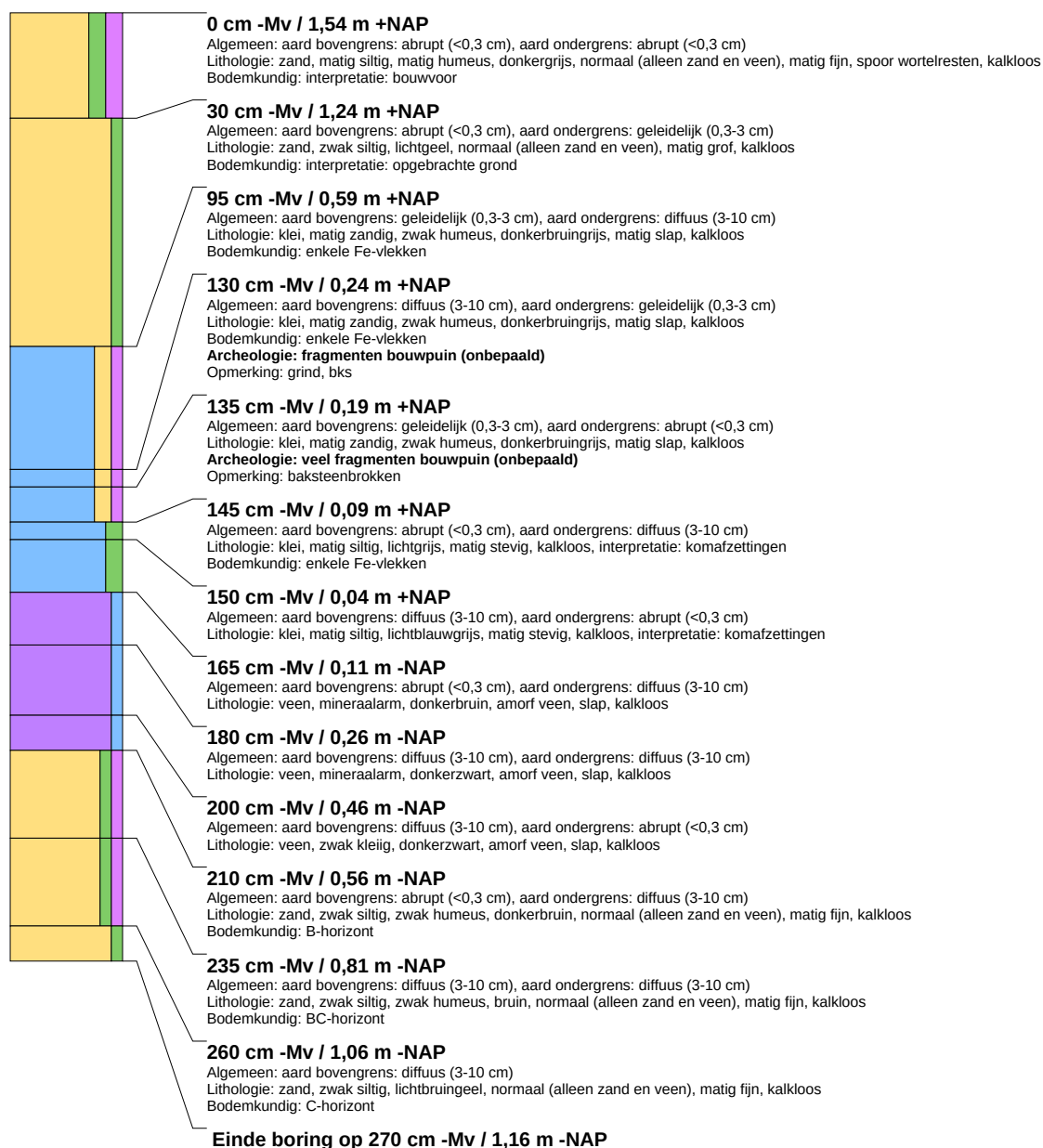
datum: 10-3-2025, X: 137.880,74, Y: 457.101,14, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,78, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect





boring: JANVGS-14

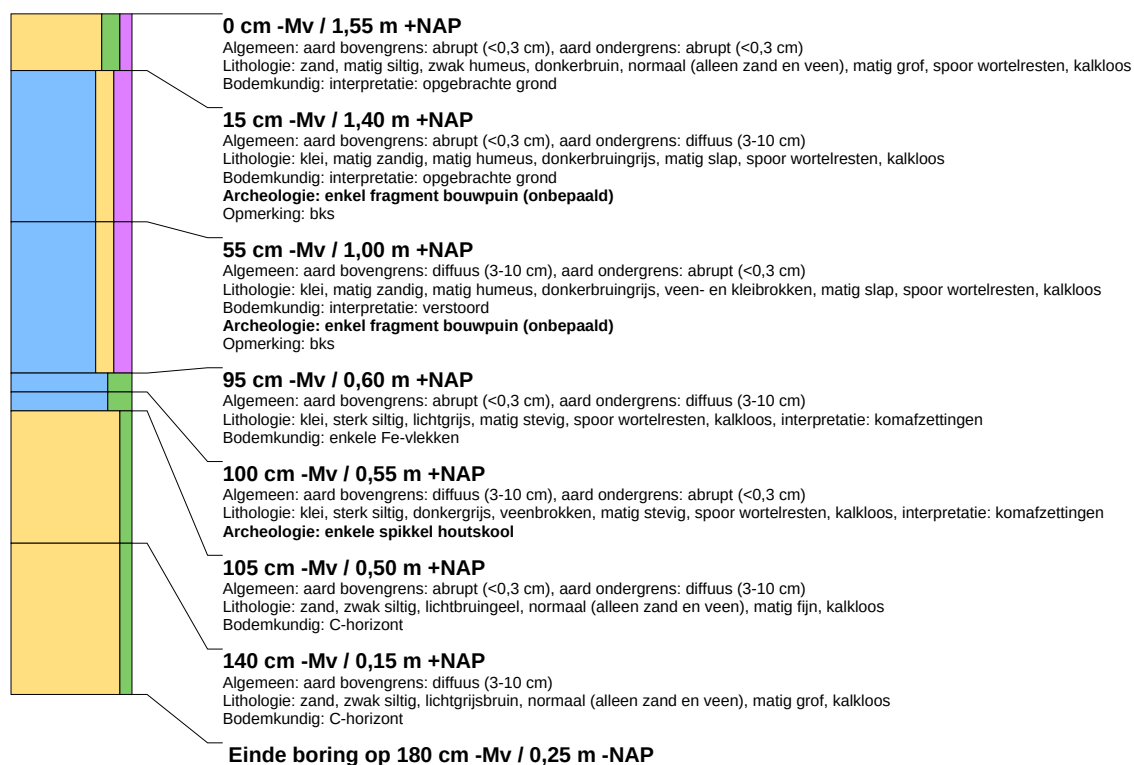
datum: 10-3-2025, X: 137.821,14, Y: 457.154,04, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,54, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect





boring: JANVGS-15

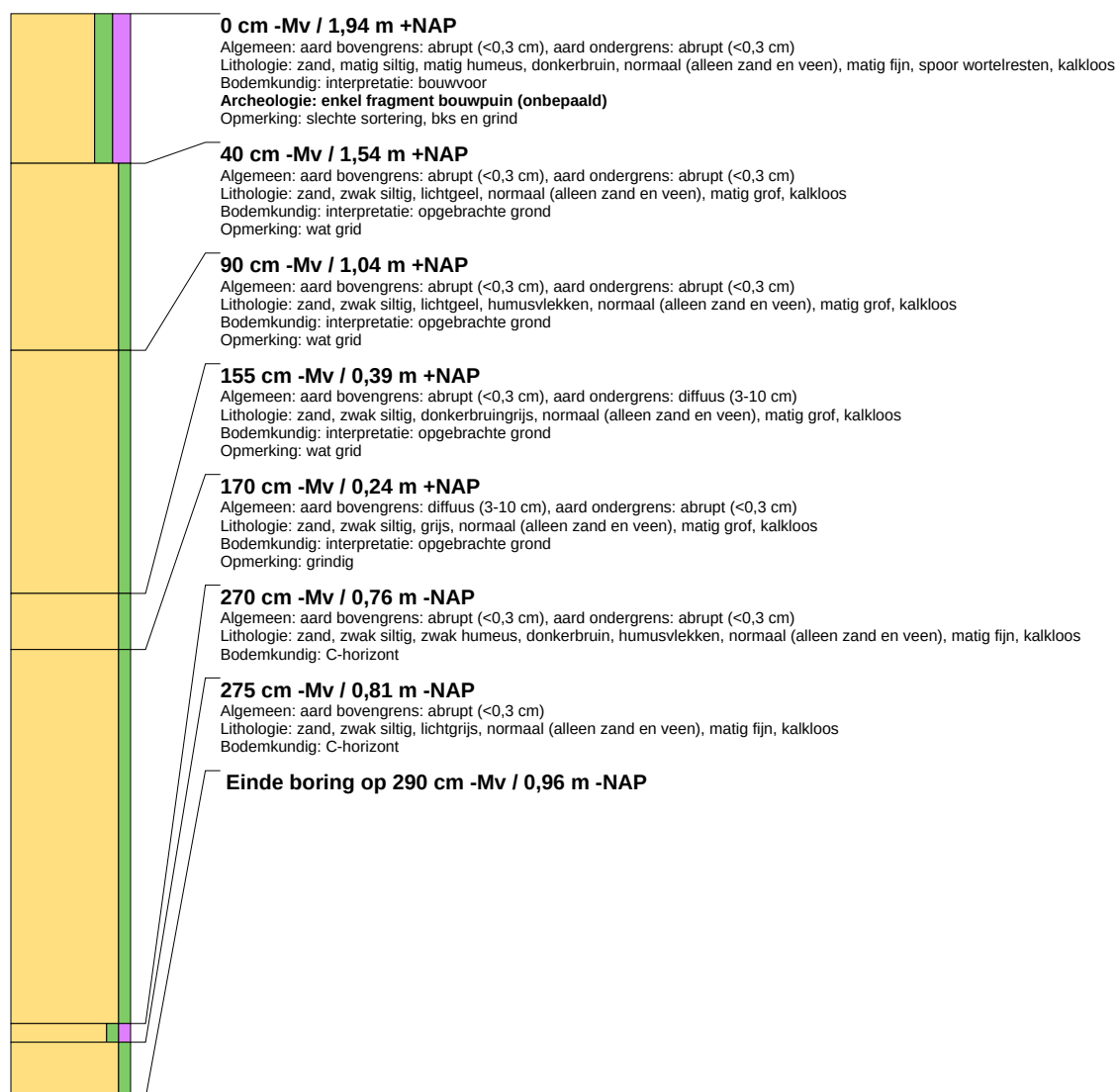
datum: 10-3-2025, X: 137.834,04, Y: 457.154,93, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,55, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect





boring: JANVGS-16

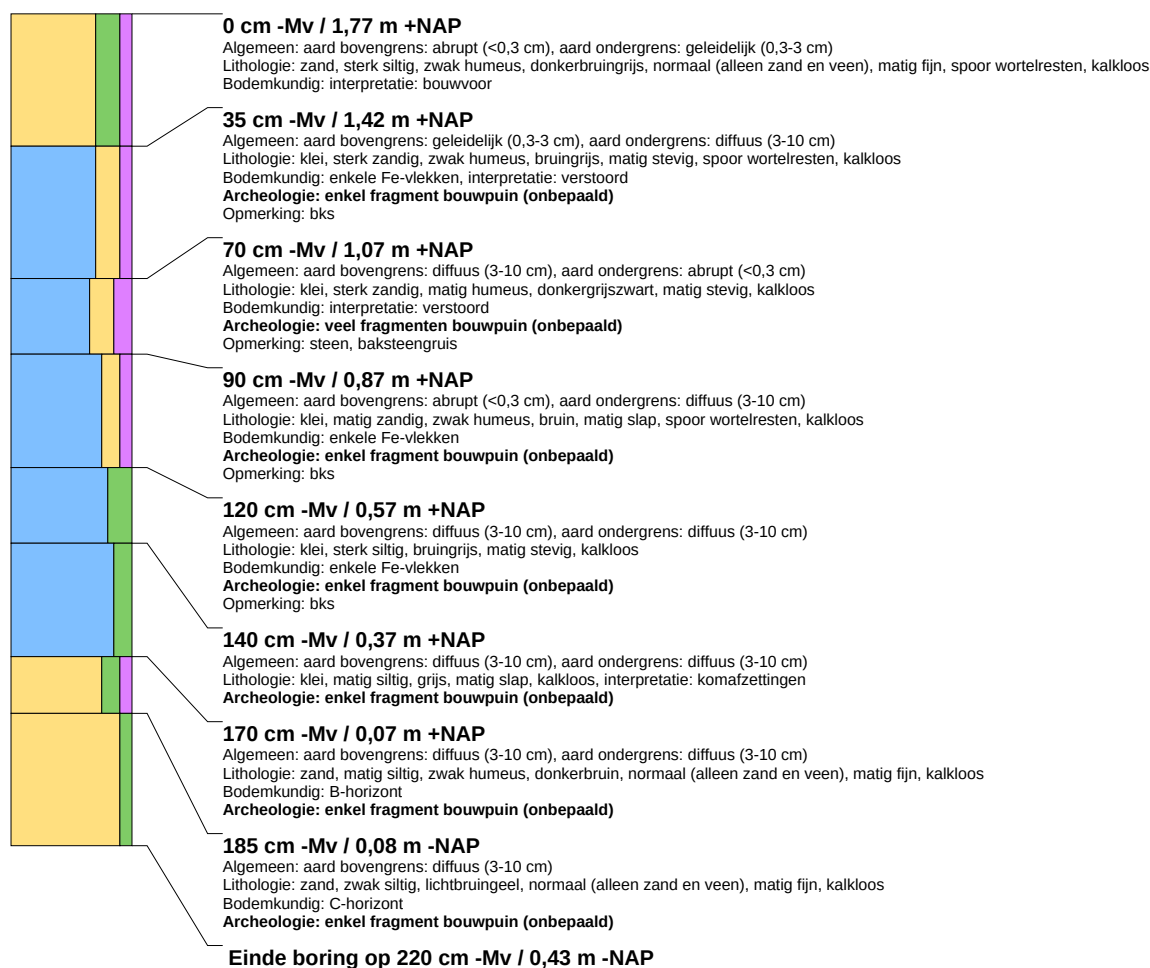
datum: 10-3-2025, X: 137.862,58, Y: 457.153,06, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,94, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect





boring: JANVGS-17

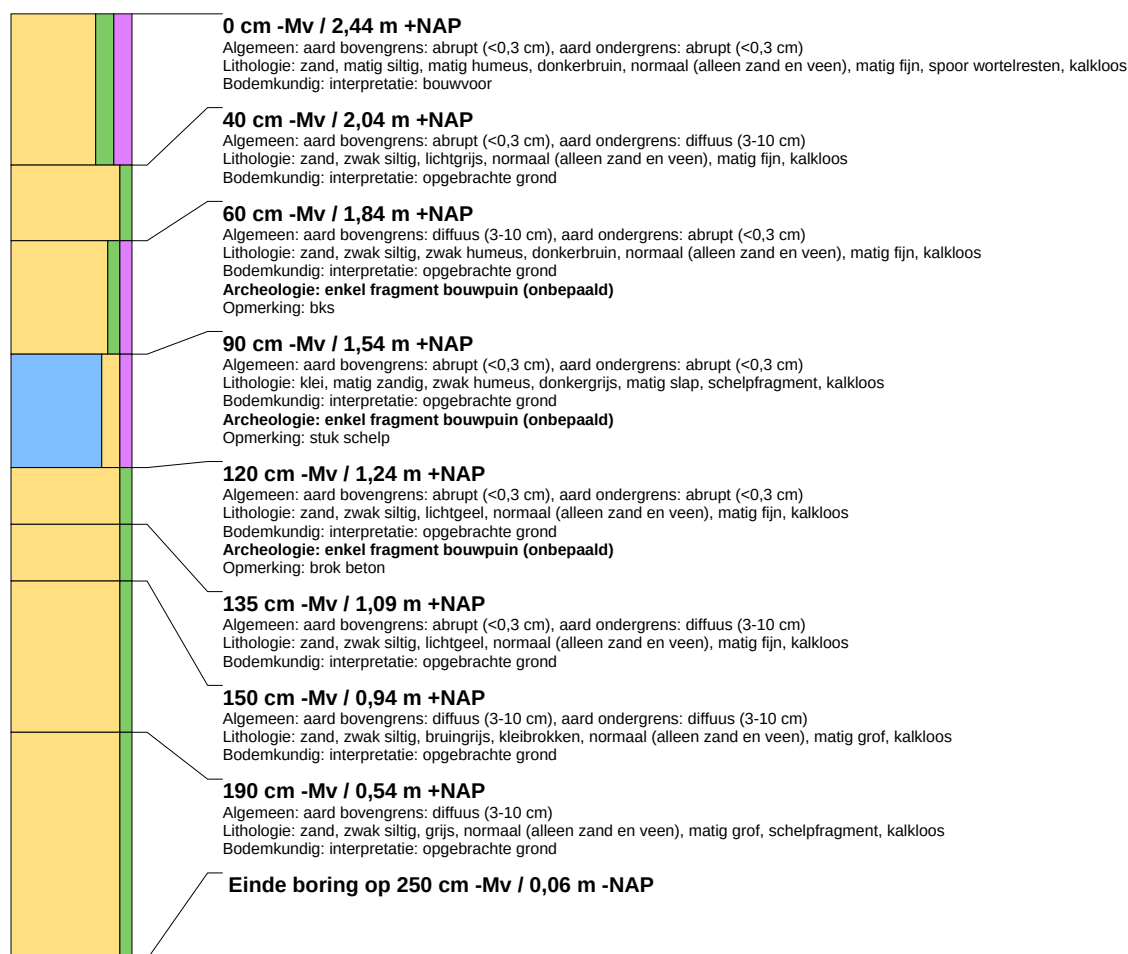
datum: 10-3-2025, X: 137.898,33, Y: 4.457.143,80, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,77, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect





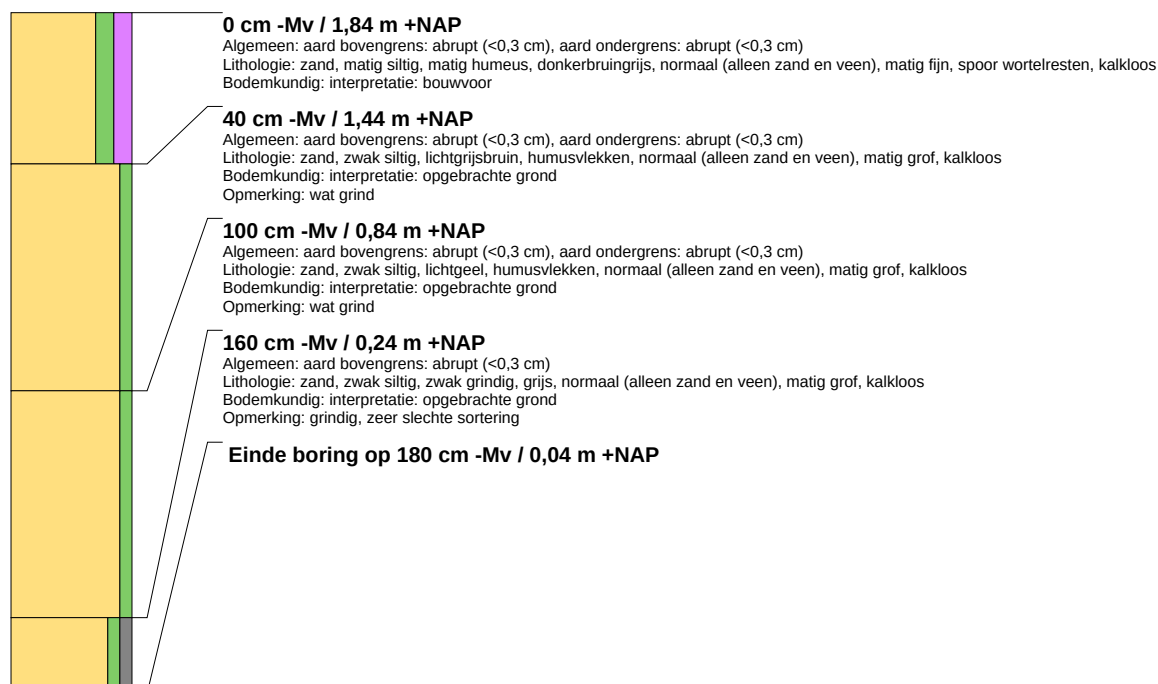
boring: JANVGS-18

datum: 10-3-2025, X: 137.859,82, Y: 457.160,16, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 2,44, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect



boring: JANVGS-19

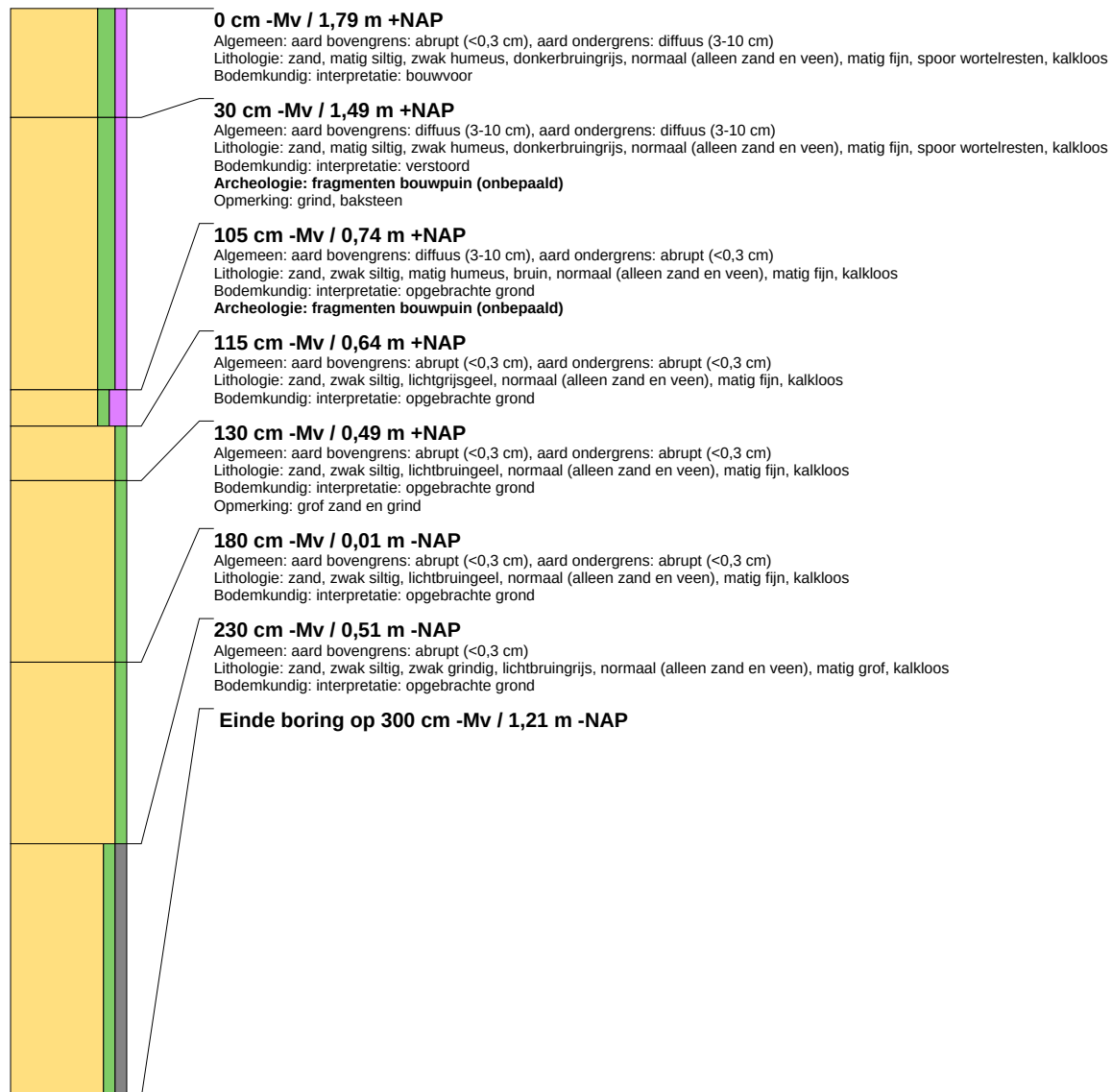
datum: 10-3-2025, X: 137.872,51, Y: 457.160,16, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,84, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect





boring: JANVGS-20

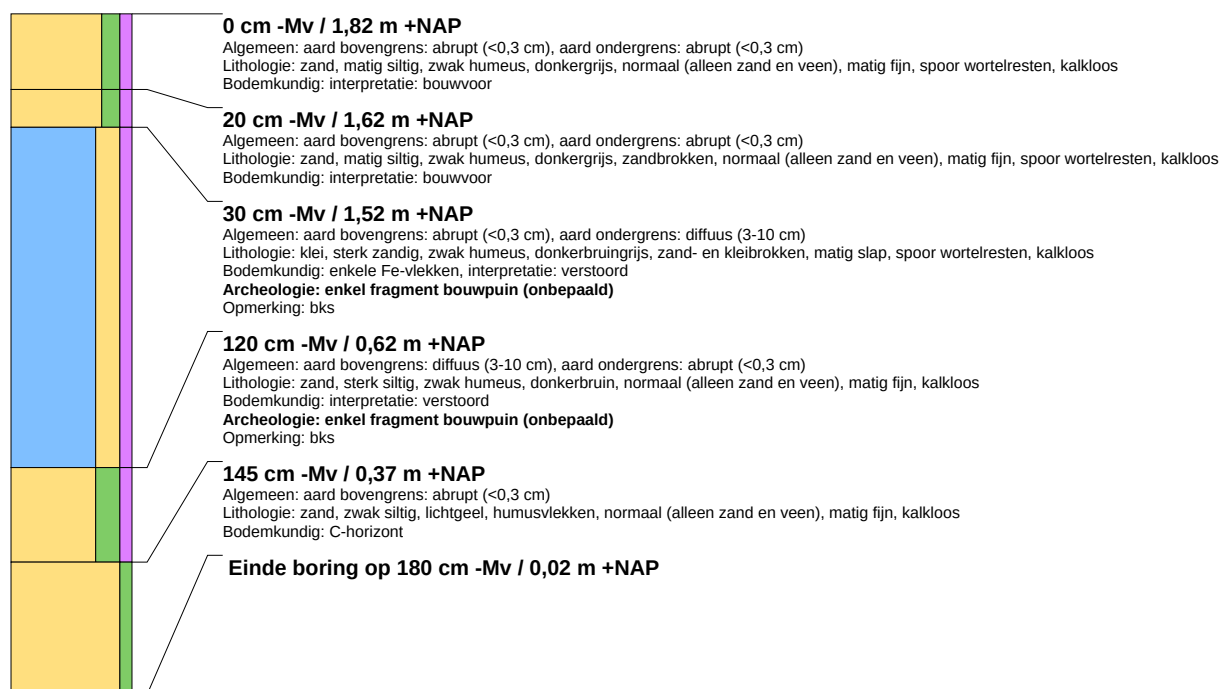
datum: 10-3-2025, X: 137.883,31, Y: 457.162,02, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,79, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect





boring: JANVGS-21

datum: 10-3-2025, X: 137.903,76, Y: 457.152,62, precisie locatie: 1 cm, coördinaatsysteem: Rijksdriehoeksmeting, hoogte: 1,82, precisie hoogte: 1 cm, referentievlak: Normaal Amsterdams Peil, methode hoogtebepaling: GPS, provincie: Utrecht, gemeente: NUT, plaatsnaam: Utrecht, opdrachtgever: PM, uitvoerder: Transect



Bijlage 3 MILIEUKUNDIG BODEM- EN VERHARDINGSONDERZOEK

**MILIEUKUNDIG BODEM- EN VERHARDINGSONDERZOEK
VAN GINNEKENLAAN TE UTRECHT**

PROJECT 39276



Vestiging Kamerik
Nijverheidsweg 7
3471 GZ Kamerik
☎ 0348 402103

Vestiging Heerhugowaard
Galileistraat 69
1704 SE Heerhugowaard
☎ 072 5729457

Vestiging Steenwijk
Oevers 16
8331 VC Steenwijk
☎ 0521 521924

WWW.GRONDSLAG.NL

<i>Titel</i>	Milieukundig bodem- en verhardingsonderzoek Van Ginnekenlaan te Utrecht
<i>Projectleider</i>	Mevr. [REDACTED]
<i>Adviseurs</i>	Dhr. [REDACTED] Dhr. [REDACTED]
<i>Datum rapport</i>	9 januari 2025
<i>Opdrachtgever</i>	Buro SRO 't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
<i>Contactpersoon</i>	Dhr. [REDACTED]

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen die zijn opgesteld in de BRL SIKB 2000. Grondslag is door KIWA gecertificeerd voor het verrichten van "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" conform deze BRL. Grondslag BV is als opdrachtnemer onafhankelijk van de opdrachtgever. Tussen beide bestaat geen relatie als bedoeld in de BRL SIKB 2000.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING EN DOEL	1
2	VOORONDERZOEK	2
2.1	Afbakening onderzoekslocatie	2
2.2	Huidige situatie	2
2.3	Historie tot heden	2
2.4	Voorgaand onderzoek en bodemkwaliteitskaart	3
2.5	Toekomstige situatie	4
2.6	Hypothese en onderzoeksopzet	4
3	VELDWERK	6
3.1	Uitvoering	6
3.2	Resultaten	6
4	CHEMISCHE ANALYSES	8
4.1	Algemene kwaliteit grond	8
4.2	Algemene kwaliteit grondwater	9
4.3	PFAS	9
5	ANALYSES ASFALT	10
5.1	Opbouw asfalt en indicatief PAK	10
5.2	Analyses asfalt	10
6	ANALYSES PUIN	11
7	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	12

BIJLAGEN

BIJLAGE I	: Kaartmateriaal
BIJLAGE II	: Boorbeschrijvingen
BIJLAGE III	: Toetsingstabellen
BIJLAGE IV	: Analysecertificaten
BIJLAGE V	: Toetsingskader & Verklarende woordenlijst

1 INLEIDING EN DOEL

Door Buro SRO is aan Grondslag opdracht verleend voor het uitvoeren van een milieukundig bodem- en asfaltonderzoek op de locatie Van Ginnekenlaan te Utrecht.

De aanleiding voor het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning (bouw) en de beoogde bestemmingswijziging. Men is voornemens om nieuwe appartementencomplexen met een parkeergarage te realiseren.

Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en het beoordelen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik van wonen.

Het doel van het asfaltonderzoek is het beoordelen van de opbouw van het asfalt en de verwerkingsmogelijkheden van het vrijkomende asfalt.

Het bodemonderzoek is verricht volgens de richtlijnen uit de vigerende versie van de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek) en de onderliggende norm NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek).

2 VOORONDERZOEK

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform NEN 5725 verricht. Voorafgaand aan het asfaltonderzoek is er een vooronderzoek conform CROW 210 verricht. Het vooronderzoek richt zich tevens op de direct aangrenzende percelen. Hiervoor zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- opdrachtgever
- Bodeminformatie gemeente Utrecht
- oude kaarten en luchtfoto's (www.topotijdreis.nl)
- www.bodemloket.nl
- Google streetview
- terreininspectie (plaatsgevonden ten tijde van het veldwerk op 26 november 2024)
- regels op de kaart in het Omgevingsloket

2.1 Afbakening onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als gemeente Utrecht, sectie L, percelen 592, 2483 en 3487. De onderzoekslocatie bestaat uit de gehele kadastrale percelen 592 en 2483 en een deel van de het kadastrale perceel 3487 en betreft de herontwikkelingslocatie. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van ca. 6.500 m². De begrenzing van de onderzoekslocatie is weergegeven op de tekening in bijlage I.

2.2 Huidige situatie

Op het terrein bevinden zich twee appartementencomplexen. Op de begane grond van het westelijke appartementencomplex bevinden zich diverse winkels. Binnen de onderzoekslocatie is de Van Ginnekenlaan gelegen, welke verhard is met asfalt. Verder is er een parkeerplaats aanwezig welke is verhard met klinkers. Het overige terrein betreft trottoir van tegels of groenstrook.

De locatie is gelegen in een woonwijk in de Zeeheldenbuurt van Utrecht. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in bijlage I.

2.3 Historie tot heden

Voorheen had de locatie een agrarische bestemming (weiland met sloten). Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat het terrein tot omstreeks 1970 onbebouwd en onverhard is geweest. Omstreeks 1970 is het gebied ontwikkeld, waarbij op de onderzoekslocatie de huidige woningen zijn gerealiseerd. De bestemming en de bebouwing is sindsdien ongewijzigd gebleven. Bij deze ontwikkeling zijn diverse sloten gedempt, waarvan twee binnen de onderzoekslocatie. Het is onbekend met welk materiaal de sloten zijn gedempt.

Langs de Kardinaal de Jongweg, ten noorden van de onderzoekslocatie, is een voormalig tankstation met ondergrondse brandstoftanks bekend bij de gemeente Utrecht. Ten tijde van de sanering van het tankstation in 2000 zijn deze brandstoftanks verwijderd.

Uit voorgaand onderzoek blijkt dat er ter plaatse van de Jan van Galenstraat 93-97 een chemische wasserij aanwezig geweest.

Op basis van historische kaarten valt te herleiden dat het asfalt is aangelegd voor 1994.

Op de locatie hebben, met uitzondering van de wasserij, voor zover bekend geen bodembedreigende milieubelastende activiteiten plaatsgevonden.

De onderzoekslocatie is niet in gebruik geweest als boomgaard of kassengebied. Derhalve is het uitgangspunt dat er geen bestrijdingsmiddelen en/of ontsmettingsmiddelen zijn toegepast.

Zover bekend is er niet structureel afval gestort of verbrand en is het maaiveld niet opgehoogd. Voor zover bekend zijn er geen (grote) obstakels, zijnde puin, funderingsresten, slakken, sintels en/of asfalt in de bodem aanwezig.

Voor zover bekend hebben zich op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie geen calamiteiten voorgedaan, waardoor mogelijk bodemverontreiniging zou kunnen zijn ontstaan.

2.4 Voorgaand onderzoek en bodemkwaliteitskaart

Voorgaande onderzoeken op de onderzoekslocatie

Op de onderzoekslocatie zijn in 1998 een tweetal oriënterende bodemonderzoeken verricht ter plaatse van de voormalige chemische wasserij bij Jan van Galenstraat 93 t/m 97 (*door Chemilenco, projectnummers 98639-6 & 98639-26, d.d. 2 december 1998*). Met het onderzoek zijn grondboringen en peilbuizen verricht langs de gevel aan de west- en oostzijde van de bebouwing. Er zijn hooguit lichte verhogingen aangetoond. De locatie is beoordeeld als niet ernstig/voldoende onderzocht.

Op de onderzoekslocatie is in 2016 een verkennend onderzoek verricht met oog op het realiseren van ondergrondse afvalcontainers (*Verkennend bodemonderzoek ORAC locaties Zeeheldenbuurt te Utrecht, BK Ingenieurs BV, projectnummer 163330, d.d. 19, december 2016*). Op de zuidwestelijke en noordwestelijke hoek van de parkeerplaats zijn twee boringen verricht welke zijn afgewerkt met een peilbuis. Op de noordwestelijke locatie zijn lichte verhogingen in de grond en in het grondwater aangetoond. Op de zuidwestelijke locatie is geen verontreiniging in de grond aangetoond, maar wel een matige verhoging aan minerale olie gemeten in het grondwater. De locatie is beoordeeld als voldoende onderzocht.

Voorgaande onderzoeken buiten de onderzoekslocatie

Van 1992-1998 zijn er diverse bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van de ten noorden gelegen Kardinaal de Jongweg, bij een voormalig tankstation. De resultaten zijn verwerkt in een saneringsevaluatie uit 2000 (*Evaluatierapport bodemsanering voormalig tankstation, Recycling Nederland BLE, SU/9804.2403, d.d. 30 oktober 2000*). De verontreiniging bevindt zich ten noorden van de toenmalige shop, welke zich op circa 20 meter afstand van de onderhavige onderzoekslocatie bevond. De verontreiniging aan minerale olie en vluchtige aromaten is gesaneerd tot de streefwaarde, waarmee de saneringsdoelstelling is behaald. In een later controleonderzoek is ter plaatse van de voormalige tanklocatie echter een sterke verhoging aan minerale olie gemeten in het grondwater (*notitie controle in-situ sanering Kardinaal de Jongweg, Geofox, project P7090/RSM, d.d. 14 februari 2001*). Dit betreft vermoedelijk een achtergebleven restverontreiniging en bevindt zich op ruim 20 meter afstand van de onderhavige onderzoekslocatie. Gezien de noordwestelijke grondwaterstroming wordt hiervan geen invloed verwacht op de bodemkwaliteit ter plaatse.

In 2016 is er een bodemonderzoek verricht ter plaatse van de ten zuiden gelegen Huizingalaan (*Diverse onderzoeken Doorfietsroute USP – Overvecht te Utrecht, Inventerra, rapportnummer 16-2197-R01JV, d.d. 24 oktober 2016*). Nabij de onderhavige onderzoekslocatie zijn de boringen 118 t/m 121 verricht. In de mengmonsters met grond van deze boringen zijn maximaal lichte verhogingen aangetoond. De puinhoudende grond onder de Huizingalaan is onderzocht op asbest, hierbij is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Op de snelfietsroute langs de ten westen gelegen Jan van Galenstraat en ten noorden gelegen Kardinaal de Jongweg is in 2022 een verkennend onderzoek verricht (*Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest- en verhardingsonderzoek snelfietsroute Utrecht-Amersfoort, Tauw B.V., projectnummer 1282801, d.d. 28 januari 2022*). Nabij de onderhavige onderzoekslocatie zijn de boringen 408 t/m 416, 4003 t/m 4009 en 5001 t/m 5003 verricht. In de grond ter plaatse zijn maximaal lichte verhogingen aangetoond. In het grondwater bij peilbuis 409 is een sterke verhoging aan arseen gemeten, welke vermoedelijk een natuurlijke herkomst heeft. In het grondwater bij peilbuis 415 is een sterke verhoging aan minerale olie gemeten welke afkomstig is van het eerder benoemde voormalige tankstation (achtergebleven restverontreiniging). Gezien de noordwestelijke grondwaterstromingsrichting wordt van beide verontreinigingen geen invloed verwacht op de bodemkwaliteit ter plaatse.

NB: in rapporten van voor 2024 worden overschrijdingen ten opzichte van de achtergrondwaarde/streefwaarde, tussenwaarde en interventiewaarde dikwijls aangeduid als lichte, matige respectievelijk sterke verhogingen.

Bodemkwaliteitskaart

De locatie bevindt zich binnen zone 'Jonge wijken/kantoren' van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Utrecht. De kwaliteitsklasse van de bovengrond is ingedeeld in Wonen. De kwaliteitsklasse van de ondergrond is ingedeeld in Landbouw/natuur. De bodemfunctie van de locatie betreft Wonen.

De gemeente Utrecht heeft een PFAS-kaart opgesteld met daarop voor een aantal locaties de gemeten gehalten aan PFAS. Op basis hiervan wordt verwacht dat de gehalten aan PFAS voldoet aan kwaliteitsklasse Wonen.

2.5 Toekomstige situatie

De huidige woningen worden gesloopt ten behoeve van een aantal nieuw te bouwen wooncomplexen. Men is voornemens om een parkeerkelder te realiseren waarbij de onderzijde op 3,4 m-mv komt te liggen. Voor de herontwikkeling wordt de asfaltverharding verwijderd.

2.6 Hypothese en onderzoeksoptzet

Verkennd bodemonderzoek

Gezien de resultaten van voorgaand onderzoek kunnen in de grond verhogingen aan zware metalen, PAK en minerale olie worden verwacht. De locatie wordt derhalve aangemerkt als verdacht voor het voorkomen van deze parameters. Ten aanzien van andere parameters wordt ervan uitgegaan dat de grond en/of het grondwater onbelast is. Het onderzoek volgt de strategie voor een niet-lijnvormige heterogeen verdachte locatie (VED-HE-NL) van de NEN 5740. De peilbuis is geplaatst ter plaatse van de voormalige chemische wasserij. Twee boringen ter plaatse van de toekomstige parkeergarage zijn doorgezet tot 4,0 m-mv (ruim 0,25 m onder onderzijde toekomstige vloer).

In verband met de verhoging aan olie in het grondwater bij de ondergrondse container op de onderzoekslocatie (*BK Ingenieurs BV, 2016*), is deze bestaande peilbuis (bpb) bemonsterd en onderzocht op olie en vluchtige aromaten.

Het is onbekend of de demping heeft plaatsgevonden met gebiedseigen grond. Bij de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal zijn de dempingen verdacht voor een verontreiniging (onder andere: asbest, PAK en/of zware metalen). Ter plaatse van de oostelijke demping wordt een boorraai verricht (bestaande uit 3 boringen tot 2,0 m-mv haaks op de demping) om de demping te lokaliseren. Ter plaatse van de westelijke demping is een enkele boring verricht, omdat de voormalige sloot was gevonden bij deze eerste boring.

Voor de locatie geldt op basis van het vooronderzoek geen verdenking op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging met asbest. Er wordt geen asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd. Tijdens het veldwerk wordt visueel wel gelet op het voorkomen van asbestverdachte materialen.

Verhardingsonderzoek

Het onderzoek volgt *CROW publicatie 210 - Richtlijn omgaan met vrijgekomen asfalt*, met als uitgangspunt dat de asfaltverharding is aangelegd voor 1995. Voorafgaand aan de werkzaamheden is het asfalt geïnspecteerd. Op basis van de beschikbare gegevens en visuele inspectie is het volgende boorplan gemaakt, waarbij de rijbaan is opgedeeld in 2 helften.

Tabel 2.1: Boorplan

Onderzoeksvak	Oppervlakte (m ²)	Hoeveelheid asfalt* (ton)	Boringen	GCMS-analyses
Vak 1 (west-noord)	350	175	2	1
Vak 2 (oost-zuid)	350	175	2	1
Totaal			4	2

* de hoeveelheid asfalt is gebaseerd op een geschatte dikte van 20 cm en een soortelijk gewicht van 2,5 ton/m³

De verharding van slakken bij de toekomstige parkeergarage is onderzocht naar de chemische kwaliteit (samenstelling en uitloging).

Algemeen

Opgemerkt wordt dat een verkennend bodemonderzoek volgens een steekproefsgewijze opzet wordt uitgevoerd. Tevens dient het bodemonderzoek beschouwd te worden als een tijdelijk vastgestelde status van de bodemkwaliteit ter plaatse. Derhalve kan in bepaalde situaties (bijvoorbeeld bij een toekomstige bestemmingswijziging of aanvraag van een omgevingsvergunning) de geldigheidsduur van het onderzoek beperkt zijn.

3 VELDWERK

3.1 Uitvoering

Het verrichten van de boringen en het plaatsen van de peilbuis heeft plaatsgevonden op 26 november 2024 onder leiding van boormeester dhr. A.P.M. de Jeu. Op 3 december 2024 zijn twee extra asfaltboringen verricht en is het grondwater bemonsterd door dhr. J.C.W. Plomp.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 26 boringen verricht (nrs. A01 t/m A04, 01 t/m 19 en boorraai R01). De boringen A01 t/m A04 zijn ter plaatse van de verharding (asfalt) verricht. De boorraai is ter plaatse van de slootdemping op het oostelijke deel van de onderzoekslocatie verricht. Boring 10 is ter plaatse van de westelijke demping verricht. Boring 19 is ter plaatse van de voormalige chemische wasserij verricht. De overige boringen zijn verspreid over de onderzoekslocatie verricht. Boring 19 is voorzien van een peilbuis. De ligging van de boringen en de peilbuis is weergegeven in bijlage I.

Alle boringen zijn uitgevoerd tot een minimale diepte van 0,5 m-mv. De boringen A01, A02, R01, 04, 07, 10, 16 en 19 zijn doorgezet tot een diepte van circa 1,5 à 3,0 m-mv. De boringen 17 en 18 zijn doorgezet tot een diepte van circa 4,0 m-mv in verband met de toekomstige parkeergarage. Boring 09 is op een diepte van ca. 0,30 m-mv gestaakt op een handmatig ondoordringbare laag.

3.2 Resultaten

Bodemopbouw

Vanaf het maaiveld tot een diepte van 4,0 m-mv bestaat de bodem voornamelijk uit zand met afwisselend klei. Ter plaatse van de toekomstige parkeergarage is bij boring 17 een verharding van slakken, baksteen en kolen aangetroffen van 0,5-0,8 m-mv. De boorprofielen zijn weergegeven in bijlage II.

NB: Opgemerkt wordt dat voor dit milieuhygiënisch onderzoek de profielbeschrijvingen gebaseerd zijn op zintuiglijke beoordeling en 'puntwaarnemingen' betreffen. In een geroerde bodem kan het profiel soms sterk verschillen in het horizontale en verticale vlak. De profielbeschrijving heeft plaatsgevonden conform de NEN-EN-ISO 14688. Dit kan in sommige situaties een andere classificatie opleveren dan volgens de standaard RAW-bepalingen. Er gelden bijvoorbeeld verschillende definities voor o.a. zand en klei. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van bestekken en andere voorbereiding van civieltechnische werkzaamheden. Geadviseerd wordt om zo nodig aanvullend onderzoek te doen conform de standaard RAW-bepalingen, bijvoorbeeld door middel van aanvullende zeefproeven.

Zintuiglijke waarnemingen

In de boven- en ondergrond zijn sporen tot zwakke bijmengingen aan baksteen, aardewerk en/of kolen aangetroffen. Ter plaatse van boring 19 is een matige bijmenging aan baksteen in de ondergrond aangetroffen.

Ter plaatse van de boringen 10 en R01-3 zijn in de ondergrond sporen van slib aangetroffen. Dit kan duiden op de aanwezigheid van een oude slootbodem.

Het aangetroffen puin betreft puin van klinkers en/of straatstenen. Dit puin bevat in de regel geen asbesthoudend materiaal en geeft geen aanleiding tot een bodemonderzoek naar asbest conform NEN 5707. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen.

Verhardingen

In onderstaande tabel is de constructieopbouw per boring weergegeven.

Tabel 3.1 Constructieopbouw

Boring	Dikte asfalt totaal (mm)	Soort fundering	Dikte fundering (mm)	Ondergrond	Opmerkingen
A01	150	-	0	Zand	
A02	180	-	0	Zand	
A03	190	-	0	Zand	
A04	190	-	0	Zand	

De omschrijvingen zijn visueel bepaald en niet getoetst aan de Standaard RAW. Voor details zie analysecertificaten in de bijlage.

Grondwater

In onderstaande tabel zijn de gegevens vermeld die zijn verzameld tijdens de monsternamen van het grondwater.

Tabel 3.2: Veldwerkgegevens grondwater

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH	EC ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Troebelheid (NTU)
19	2,00-3,00	1,43	6,82	330	9,47
bpb	2,00-3,00	1,32	6,84	610	8,62

4 CHEMISCHE ANALYSES

De analyses en bewerkingen zijn uitgevoerd door een RvA-geaccrediteerd laboratorium. De analyseresultaten van grond worden getoetst aan de normwaarden uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Regeling Bodemkwaliteit 2022 (Rbk). In onderstaand figuur zijn de kwaliteitsklassen weergegeven. Voor de toetsing wordt gebruik gemaakt van de toetsingsmodules BoToVa van Rijkswaterstaat. Analyseresultaten van grondwater worden getoetst aan de normwaarden uit bijlage Vd van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het toetsingskader is bijgevoegd in bijlage V.

Kwaliteitsklassen voor landbodembodem en grond

Landbouw / Natuur (L/N)	Wonen	Industrie	Matig verontreinigd	Sterk verontreinigd
Toepasbaar op landbodembodem			Niet toepasbaar op landbodembodem	

↑
Interventiewaarde

4.1 Algemene kwaliteit grond

De analyseresultaten zijn weergegeven in tabel 4.1. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage IV, de toetsing aan de normwaarden in bijlage III.

Tabel 4.1: Overschrijdingstabel grond

Code	Boring (diepte, m-mv)	Waarneming	Analyseparameters	Toetsoordeel parameters (>L/N)				Toetsoordeel monster
				Wonen	Industrie	Matig	Sterk(>Iw)	
M01	05 (0,00-0,50) 16 (0,00-0,50) 19 (0,20-0,50) R01-3 (0,20-0,50)	Baksteen+, aardewerk+, kolen+	Standaardpakket	Hg, Pb, PAK, PCB	Olie	-	-	Industrie
M02	A01 (0,15-0,50) A02 (0,18-0,50)	-	Standaardpakket	-	-	-	-	Landbouw/natuur
M03	06 (0,00-0,50) 08 (0,00-0,50)	Baksteen+	Standaardpakket	Cu, Hg, Pb, PAK	-	-	-	Wonen
M04	02 (0,05-0,50) 11 (0,00-0,50) 15 (0,00-0,50) 18 (0,05-0,50)	-	Standaardpakket	PAK	Olie	-	-	Industrie
M05	19 (0,50-0,80)	Baksteen++	Standaardpakket	PCB	-	-	-	Landbouw/natuur
M06	07 (0,90-1,40) 16 (0,70-1,20) 17 (0,80-1,30) 18 (0,50-1,00)	Baksteen+	Standaardpakket	Hg, Pb	-	-	-	Wonen
M07	10 (1,10-1,60)	Baksteen+	Standaardpakket	Hg Pb	-	-	-	Wonen
M08	17 (2,80-3,30) 18 (2,50-3,00)	-	Standaardpakket	-	-	-	-	Landbouw/natuur
M09	17 (0,80-1,30)	Baksteen+	Vanadium	-	-	-	-	Zie M06

waarneming: + (sporen/zwak), ++ (matig), +++ (sterk), ++++ (uiterst)

De mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geanalyseerd op het standaard analysepakket. De bodemlaag onder de verharding van slakken (M09) is onderzocht op vanadium.

In de (meng)monsters zijn geen overschrijdingen aangetoond ten opzichte van de interventiewaarden. De grond wordt variërend beoordeeld, van klasse Landbouw/natuur tot klasse Industrie.

In mengmonsters M01 en M04 is een verhoging aan minerale olie aangetoond. Uit het oliechromatogram valt te herleiden dat de verhogingen vermoedelijk worden veroorzaakt door de aanwezigheid van PAK.

4.2 Algemene kwaliteit grondwater

De analyseresultaten van het grondwater zijn weergegeven in tabel 4.2. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage IV, de toetsing aan de normwaarden in bijlage III.

Tabel 4.2: Overschrijdingstabel grondwater

Peilbuis	Filtertraject (m-mv)	Analyseparameters	>SP
19	2,00-3,00	Standaardpakket	-
Bpb	2,00-3,00	Minerale olie & vluchtige aromaten	-

Het grondwater voor de algemene kwaliteit (peilbuis 19) is geanalyseerd op het standaard analysepakket. Het grondwater bij de ondergrondse container (Bpb) is onderzocht op minerale olie en vluchtige aromaten.

In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond ten opzichte van signaleringsparameters.

4.3 PFAS

In verband met de mogelijke afvoer van grond is er aanvullend geanalyseerd op PFAS. Als er geen lokaal beleid ten aanzien van PFAS-houdende grond is opgesteld zijn de normen uit het landelijk handelingskader PFAS van toepassing. Lokale beleidsnormen gaan dus vóór de normen uit het handelingskader. De normen uit het handelingskader zijn opgenomen in de bijlage. In onderstaande tabel is de toetsing weergegeven.

Aangezien het gehalte organisch stof kleiner is dan 10%, vindt er geen bodemtypecorrectie plaats.

Tabel 4.3: Toetsing PFAS aan Handelingskader

Code	Boringen met diepte (m-mv)	Waarneming	Organisch stof (%)	Indicatief toetsoordeel op landbodem	Indicatief toetsoordeel in oppervlaktewater
PFAS01	17 (0,08-0,50) 18 (0,05-0,50)	-	<0,2	Klasse L/N	Toepasbaar in regionale en rijkswateren
PFAS02	18 (1,00-1,50)	Baksteen+	1,7	Niet verontreinigd	Toepasbaar in regionale en rijkswateren

5 ANALYSES ASFALT

De analyses en bewerkingen zijn uitgevoerd door het RvA-geaccrediteerd laboratorium Eurofins Omegam. Het toetsingskader is weergegeven in bijlage V.

5.1 Opbouw asfalt en indicatief PAK

In onderstaande tabel is de dikte van het asfalt weergegeven plus de resultaten van het indicatief PAK-onderzoek. De laagopbouw per asfaltkern is opgenomen in de bijlage.

Tabel 5.1 Opbouw asfalt

Boring	Dikte asfalt (mm)	Indicatief PAK	Opmerking
Vak 1			
A01	147	Ja (van 0-21 mm)	-
A02	167	Ja (van 0-35 mm)	-
Vak 2			
A03	187	Ja (van 0-45 mm)	-
A04	182	Ja (van 0-30 mm)	Oppervlaktebehandeling & zandasfalt

5.2 Analyses asfalt

De wegvakken vernoemd in paragraaf 2.6 zijn op homogeniteit geverifieerd. Naar aanleiding van die verificatie zijn de onderstaande mengmonsters samengesteld, en heeft er een selectie plaatsgevonden van de asfaltkernen waarin indicatief geen PAK in is aangetoond. Deze zijn aanvullend onderzocht op het PAK-gehalte middels GCMS-onderzoek. De resultaten zijn opgenomen in onderstaande tabel. De analysecertificaten zijn opgenomen in de bijlage.

Tabel 5.2 PAK-analyses

Monster	Kern	Laag (mm)	PAK-gehalte (mg / kg.ds)	Herbruikbaar
MM ASF 01	A01	41-147	18	Ja
	A02	55-167		
	A03	65-187		
MM ASF 02	A04	50-182	18	Ja

6 ANALYSES PUIN

De analyseresultaten van de puinlaag worden getoetst aan de eisen uit bijlage A van de Regeling bodemkwaliteit 2022.

Er is sprake van een 'NV-bouwstof' als zowel de emissie- als samenstellingswaarden voldoen aan de eisen uit de regeling (BoToVa T.116 en T.117).

Bij een geringe overschrijding van de norm kan er sprake zijn een 'NV bouwstof-verruimd' (BoToVa T.131) indien:

- o de bouwstof reeds voor 2008 is toegepast
- o hergebruik plaatsvindt zonder tussentijdse bewerking
- o de emissie- en/of samenstellingseis voor maximaal 2 stoffen wordt overschreden met maximaal een factor 2 (excl. asbest en PAK in asfaltproducten)

Als een bouwstof niet voldoet aan een van deze categorieën mag het niet elders worden hergebruikt. Afvoer is dan alleen mogelijk naar een vergunde inrichting voor reiniging of stort. Terugplaatsen na een tijdelijke uitname is wel mogelijk, mits er wordt voldaan aan de zorgplicht (bescherming onderliggende bodem).

De analyseresultaten zijn weergegeven in onderstaande tabel. Het analysecertificaat en de toetsing zijn opgenomen in de bijlage.

Tabel 6.1 Resultaten puinonderzoek

Mengmonster (boringen)	Soort puin/ fundering	Analysepakket	Kritische parameter	Toetsing BBK (indicatief)
FUND01 (17)	Slakken, baksteen en kolen	Samenstelling & uitloging	Vanadium	Niet toepasbaar

De verharding van slakken voldoet niet aan de eisen voor een NV bouwstof of NV bouwstof verruimd door een verhoging aan vanadium. De slakken zijn niet op asbest geanalyseerd, aangezien deze van oorsprong niet verdacht zijn op het voorkomen van asbest.

7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de verhardingen ter plaatse van de Van Ginnekenlaan te Utrecht is vastgelegd.

Bodem

De gestelde hypothese dat in de grond verhogingen aan zware metalen, PAK en minerale olie worden verwacht is bevestigd. De bovengrond is beoordeeld als maximaal kwaliteitsklasse Industrie en de ondergrond is beoordeeld als maximaal kwaliteitsklasse Wonen. Er is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit (interventiewaarde). In het grondwater is geen overschrijding van de signaleringsparameter gemeten. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Ter plaatse van de slootdemping is geen dempingsmateriaal aangetroffen. De sloten zijn vermoedelijk gedempt met gebiedseigen grond.

De grond is aanvullend onderzocht op PFAS in verband met de mogelijke afvoer. De bovengrond is beoordeeld als kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur voor gebruik op landbodemp en toepasbaar in regionale- en riksoppervlaktewateren. De ondergrond is beoordeeld als niet verontreinigd voor gebruik op landbodemp en toepasbaar in regionale- en riksoppervlaktewateren.

Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbestonverdachte locatie wordt gehandhaafd.

Asfalt

De asfaltverharding is onderzocht op de aanwezigheid van PAK. In de toplaag van het asfalt is PAK aangetoond. Er wordt circa 350 ton asfalt afgevoerd, waarvan circa 30 ton PAK-houdend. Het overige asfalt is geschikt voor warm hergebruik en kan op basis van dit rapport worden aangeboden bij een verwerker.

Het PAK-houdend asfalt dient gescheiden te worden verwijderd en afgevoerd naar een verwerker voor reiniging. Bij gescheiden verwijdering dient een marge van tenminste 20 mm te worden aangehouden tussen schoon en PAK-houdend asfalt.

Bij elk transport van (verontreinigd) asfalt moet een begeleidingsbrief aanwezig zijn. Een afvalstroomnummer is alleen benodigd als het wordt afgevoerd naar een vergunde inrichting, bijvoorbeeld een reiniger of andere verwerker.

Puin

Ter plaatse van de toekomstige parkeergarage is een verhardingslaag aangetroffen van slakken. Het puin is indicatief beoordeeld als niet toepasbaar (niet geschikt voor hergebruik). Aanbevolen wordt het materiaal af te voeren naar een reiniger of stort.

Advies

De onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning (bouw) en het toekomstige gebruik van wonen. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

Aanbevolen wordt om grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden te hergebruiken binnen het project. Indien dit niet mogelijk is kan vrijkomende grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank. Op basis van dit rapport is in sommige gevallen toepassing elders mogelijk volgens de voorwaarden van een bodemkwaliteitskaart. Voor overige toepassingen elders is aanvullend een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit nodig. Met name bij grotere partijen grond is dit voordeliger dan afvoeren naar een grondbank.

Op basis van CROW-publicatie 400 en de maximaal gemeten gehalten wordt verwacht dat (eventuele) werkzaamheden in de bodem kunnen worden uitgevoerd zonder veiligheidsklasse. Wel dienen de algemeen geldende maatregelen van het niveau basishygiëne in acht genomen te worden.

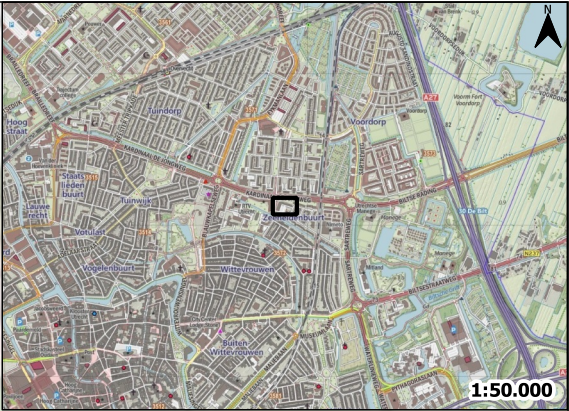
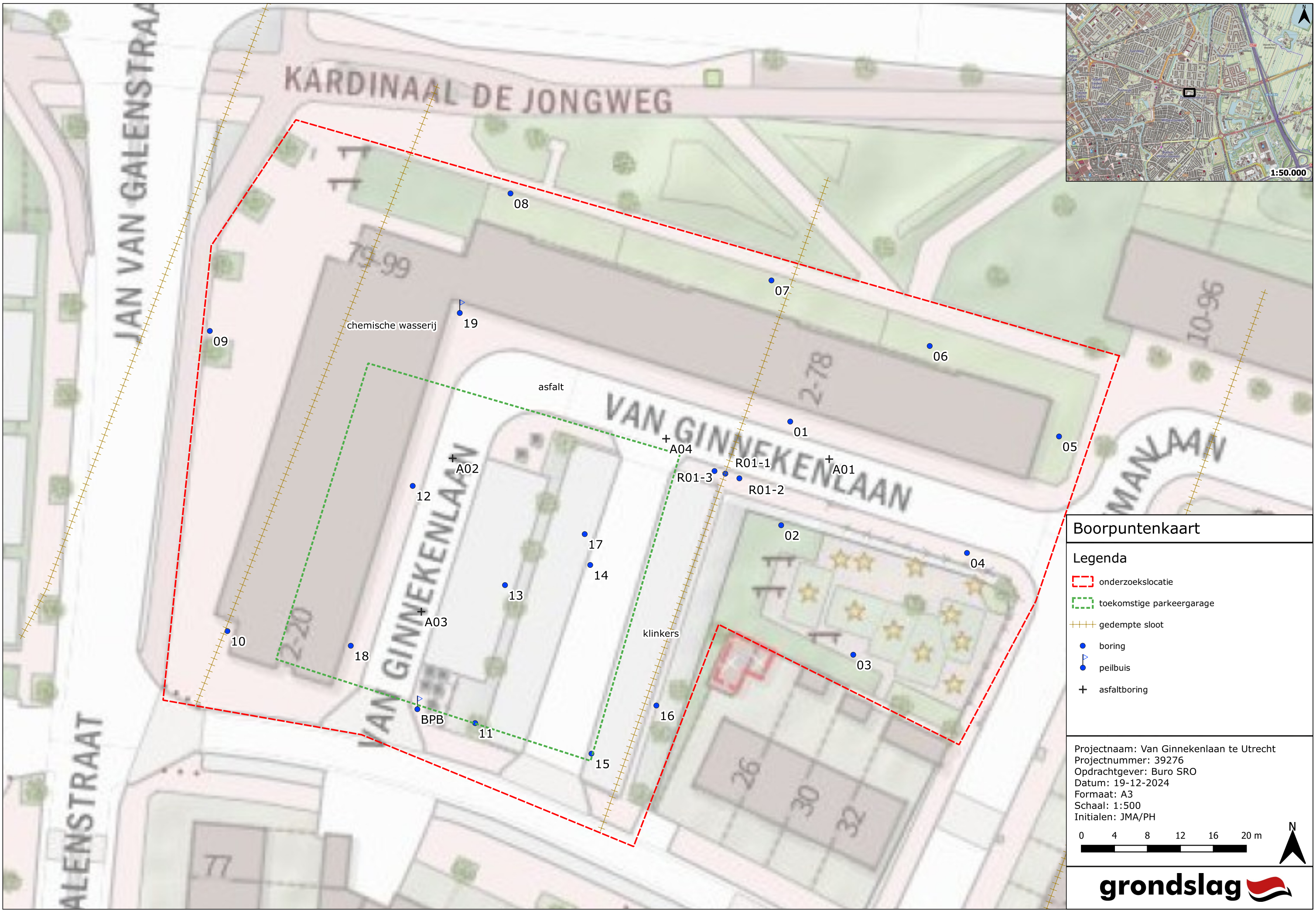
Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden op de locatie dient rekening te worden gehouden met onderstaande regels en voorschriften (ervan uitgaande dat er geen sprake is van een saneringsdoelstelling). Te allen tijde geldt de verplichting dat bodemlagen van verschillende kwaliteit apart ontgraven dienen te worden en, indien van toepassing, worden teruggeplaatst in de oorspronkelijke bodemlaag.

	Kwaliteit grond $\leq$ Interventiewaarde
Omvang totale grondverzet: $< 25 \text{ m}^3$	
<i>Te volgen regels</i>	Geen algemene rijksregels
Omvang totale grondverzet: $> 25 \text{ m}^3$	
<i>Te volgen regels</i>	Algemene rijksregels MBA graven $< 1\text{w}$ (§4.119 uit Bal)
<i>Meldingsplicht en/of informatieplicht</i>	Informatieplicht (1 week voor start activiteit), m.u.v. tijdelijke uitname
<i>Bodemvoorschriften</i>	Gescheiden graven, opslag, tijdelijke uitname (artikel 4.1219 t/m 4.1223 uit Bal)
<i>Kwaliteitsborging</i>	Nvt

Bal: Besluit activiteiten leefomgeving / MBA: milieubelastende activiteit

BIJLAGE I

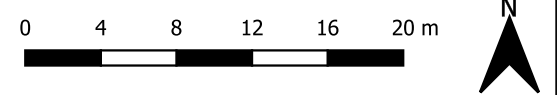




Boorpuntenkaart

- Legenda**
- onderzoekslocatie
 - toekomstige parkeergarage
 - ++ gedempte sloot
 - boring
 - ▲ peilbuis
 - + asfaltboring

Projectnaam: Van Ginnekenlaan te Utrecht
 Projectnummer: 39276
 Opdrachtgever: Buro SRO
 Datum: 19-12-2024
 Formaat: A3
 Schaal: 1:500
 Initialen: JMA/PH



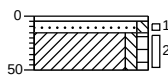
BIJLAGE II



Meetpunt: 01

Datum: 26-11-2024

Type: boring

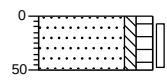


5	tegel
15	Zand matig grof, zwak siltig, neutraalbeige
50	Klei, zwak siltig, zwak humeus, donker bruingrijs

Meetpunt: 02

Datum: 26-11-2024

Type: boring

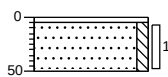


0	groenstrook
	Zand matig fijn, zwak siltig, matig humeus, sporen klei, donkerbruin
50	

Meetpunt: 03

Datum: 26-11-2024

Type: boring

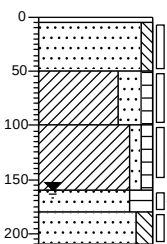


5	tegel
	Zand matig grof, zwak siltig, sporen grind, neutraalbeige
50	

Meetpunt: 04

Datum: 26-11-2024

Type: boring

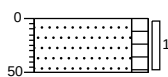


5	tegel
	Zand matig grof, zwak siltig, sporen grind, neutraalbeige
50	Klei, sterk zandig, zwak humeus, donkerbruin
100	Klei, zwak zandig, zwak humeus, sporen baksteen, donkerbruin
160	
180	Zand zeer fijn, sterk humeus, donkerbruin
210	Zand zeer fijn, matig siltig, neutraalbeige

Meetpunt: 05

Datum: 26-11-2024

Type: boring

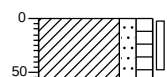


0	groenstrook
▲	Zand matig fijn, matig humeus, sporen baksteen, sporen aardewerk, donkerbruin
50	

Meetpunt: 06

Datum: 26-11-2024

Type: boring

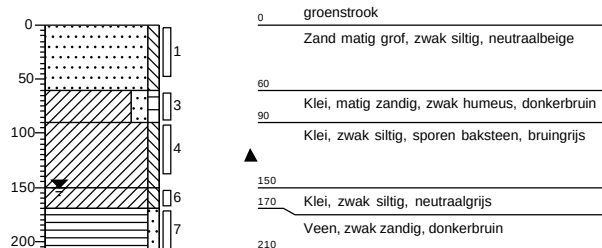


0	groenstrook
▲	Klei, matig zandig, matig humeus, sporen baksteen, donkerbruin
61	Gestuit

Meetpunt: 07

Datum: 26-11-2024

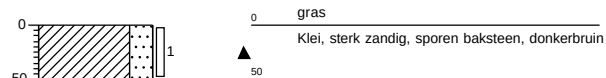
Type: boring



Meetpunt: 08

Datum: 26-11-2024

Type: boring



Meetpunt: 09

Datum: 26-11-2024

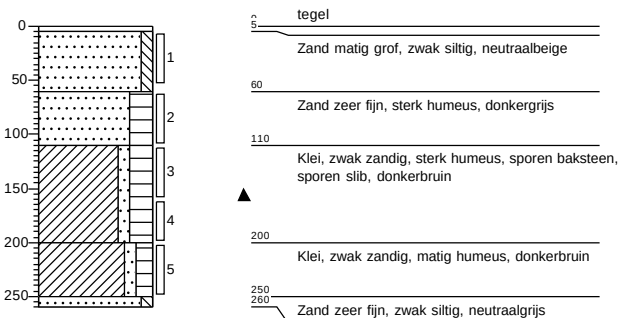
Type: boring



Meetpunt: 10

Datum: 26-11-2024

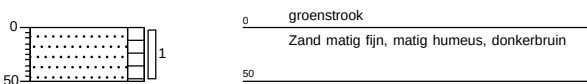
Type: boring



Meetpunt: 11

Datum: 26-11-2024

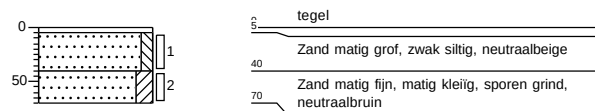
Type: boring



Meetpunt: 12

Datum: 26-11-2024

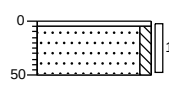
Type: boring



Meetpunt: 13

Datum: 26-11-2024

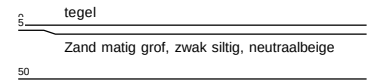
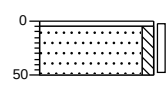
Type: boring



Meetpunt: 14

Datum: 26-11-2024

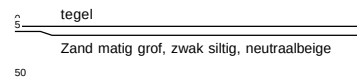
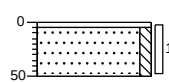
Type: boring



Meetpunt: 15

Datum: 26-11-2024

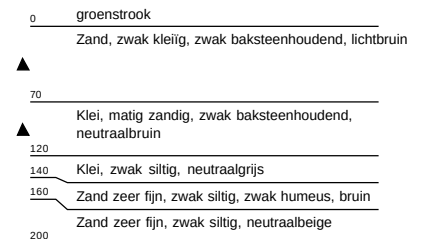
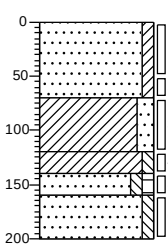
Type: boring



Meetpunt: 16

Datum: 26-11-2024

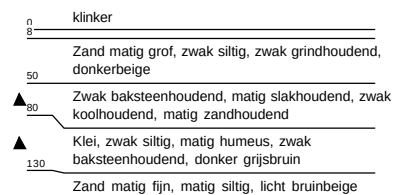
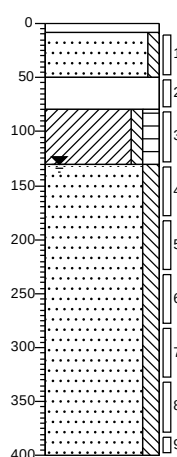
Type: boring



Meetpunt: 17

Datum: 26-11-2024

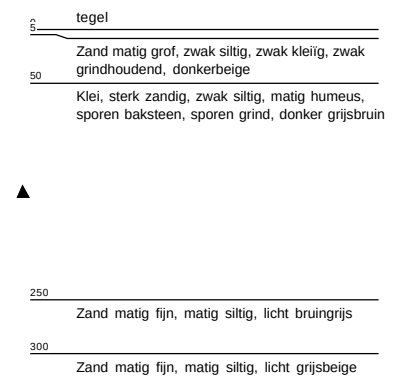
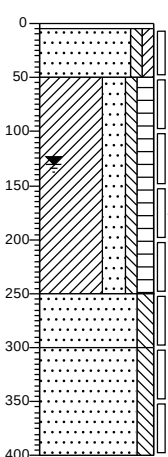
Type: boring



Meetpunt: 18

Datum: 26-11-2024

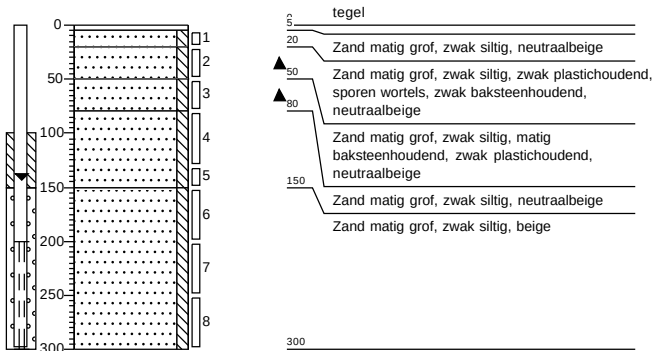
Type: boring



Meetpunt: 19

Datum: 26-11-2024

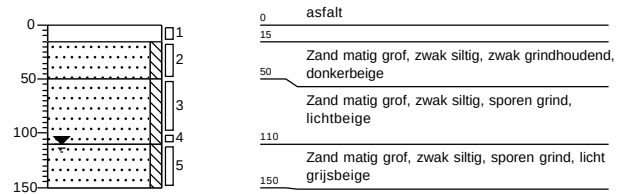
Type: peilbuis



Meetpunt: A01

Datum: 26-11-2024

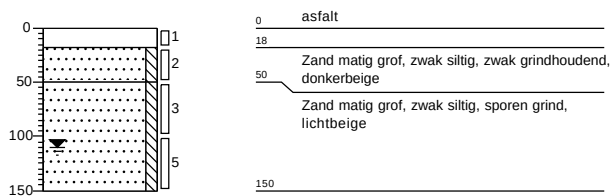
Type: boring



Meetpunt: A02

Datum: 26-11-2024

Type: boring



Meetpunt: A03

Datum: 3-12-2024

Type: boring



Meetpunt: A04

Datum: 3-12-2024

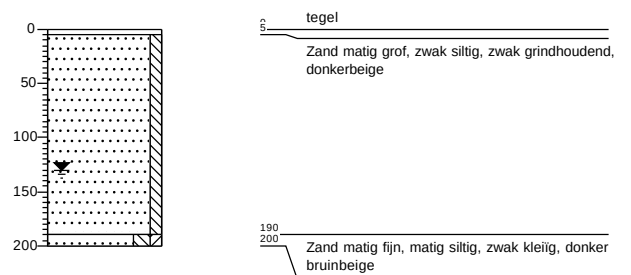
Type: boring



Meetpunt: R01-1

Datum: 26-11-2024

Type: boring



Meetpunt: R01-2

Datum: 26-11-2024

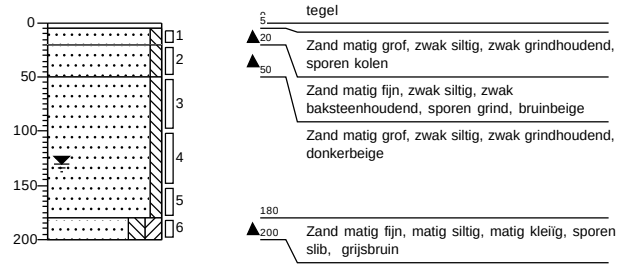
Type: boring



Meetpunt: R01-3

Datum: 26-11-2024

Type: boring



Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

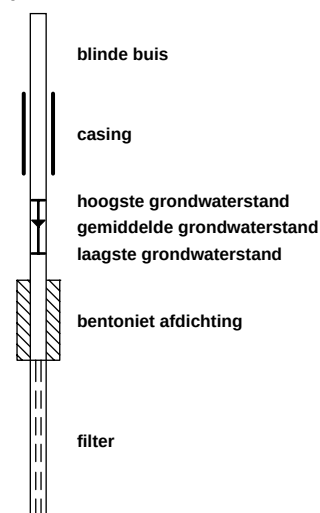
zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

peilbuis



klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

	geen olie-water reactie
	zwakke olie-water reactie
	matige olie-water reactie
	sterke olie-water reactie
	uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

	>0
	>1
	>10
	>100
	>1000
	>10000

monsters

	geroerd monster
	ongeroerd monster

overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand

	slib
--	------

	water
--	-------

BIJLAGE III



Project	39276-van Ginnekenlaan te Utrecht						
Certificaten	1841259						
Toetsing	T.101 Beoordeling kwaliteitsklassen van grond en baggerspecie bij toepassen op of in de landbodem						
Toetsversie	TerraIndex 1.0.0			Toetsdatum: 5 December 2024 07:35			

Monsterreferentie	8536775						
Monsteromschrijving	M01 05 (0-50) 16 (0-50) 19 (20-50) R01-3 (20-50)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	LN	WO	IND

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	3.0	10
lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	3.8	25

Droogrest

droge stof	%	87	87.0	@
------------	---	----	------	---

Metalen ICP-AES

barium (Ba)	mg/kg ds	44	140	@			
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.22	-	0.6	1.2	4.3
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 6.2	-	15	35	190
koper (Cu)	mg/kg ds	12	23	-	40	54	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.22	0.30	WO	0.15	0.83	4.8
lood (Pb)	mg/kg ds	43	64	WO	50	210	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	8	20	-	35	39	100
zink (Zn)	mg/kg ds	36	76	-	140	200	720

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	62	210	IND	190	190	500
-----------------------------------	----------	----	-----	-----	-----	-----	-----

Polycyclische koolwaterstoffen

naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035
fenantreen	mg/kg ds	0.47	0.47
antraceen	mg/kg ds	0.13	0.13
fluoranteen	mg/kg ds	0.97	0.97
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.45	0.45
chryseen	mg/kg ds	0.51	0.51
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.57	0.57
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.86	0.86
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.43	0.43
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.36	0.36

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	4.8	4.8	WO	1.5	6.8	40
--------------	----------	-----	-----	----	-----	-----	----

Polychloorbifenylen

PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0023
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0023
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0023
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0023
PCB - 138	mg/kg ds	0.002	0.0067
PCB - 153	mg/kg ds	0.001	0.0033
PCB - 180	mg/kg ds	0.001	0.0033

Sommaties

som PCBs (7)	mg/kg ds	0.007	0.023	WO	0.02	0.04	0.5
--------------	----------	-------	-------	----	------	------	-----

Toetsoordeel monster 8536775:	Klasse industrie
-------------------------------	------------------

Monsterreferentie		8536776						
Monsteromschrijving		M02 A01 (15-50) A02 (18-50)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	LN	WO	IND	
<i>Lutum/Humus</i>								
Organische stof	% (m/m ds)	0.3	10					
lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	< 1	25					
<i>Droogrest</i>								
droge stof	%	97.4	97.4	@				
<i>Metalen ICP-AES</i>								
barium (Ba)	mg/kg ds	< 20	< 54	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.24	-	0.6	1.2	4.3	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 7.4	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	< 5	< 7.2	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.05	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	< 10	< 11	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	< 4	< 8	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	< 20	< 33	-	140	200	720	
<i>Minerale olie</i>								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 120	-	190	190	500	
<i>Polycyclische koolwaterstoffen</i>								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
<i>Sommaties</i>								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	6.8	40	
<i>Polychloorbifenylen</i>								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
<i>Sommaties</i>								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.024	-	0.02	0.04	0.5	
Toetsoordeel monster 8536776:				Klasse landbouw/natuur				

Monsterreferentie		8536777						
Monsteromschrijving		M03 06 (0-50) 08 (0-50)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	LN	WO	IND	
<i>Lutum/Humus</i>								
Organische stof	% (m/m ds)	6.8	10					
lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	9.7	25					
<i>Droogrest</i>								
droge stof	%	75.8	75.8	@				
<i>Metalen ICP-AES</i>								
barium (Ba)	mg/kg ds	130	260	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.22	0.28	-	0.6	1.2	4.3	
kobalt (Co)	mg/kg ds	4.2	8.0	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	34	49	WO	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.22	0.27	WO	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	59	75	WO	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	14	25	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	53	83	-	140	200	720	
<i>Minerale olie</i>								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	50	74	-	190	190	500	
<i>Polycyclische koolwaterstoffen</i>								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	0.11	0.11					
antraceen	mg/kg ds	0.08	0.08					
fluoranteen	mg/kg ds	0.46	0.46					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.24	0.24					
chryseen	mg/kg ds	0.28	0.28					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.29	0.29					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.32	0.32					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.13	0.13					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.14	0.14					
<i>Sommaties</i>								
som PAK (10)	mg/kg ds	2.1	2.1	WO	1.5	6.8	40	
<i>Polychloorbifenylen</i>								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0010					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0010					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0010					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0010					
PCB - 138	mg/kg ds	0.001	0.0015					
PCB - 153	mg/kg ds	0.001	0.0015					
PCB - 180	mg/kg ds	0.001	0.0015					
<i>Sommaties</i>								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.006	0.0085	-	0.02	0.04	0.5	
Toetsoordeel monster 8536777:				Klasse wonen				

Monsterreferentie	8536778							
Monsteromschrijving	M04 02 (5-50) 11 (0-50) 15 (0-50) 18 (5-50)							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	LN	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	0.9	10					
lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	< 1	25					
Droogrest								
droge stof	%	91.3	91.3	@				
Metalen ICP-AES								
barium (Ba)	mg/kg ds	23	89	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.24	-	0.6	1.2	4.3	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 7.4	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	5.6	12	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.05	0.07	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	24	38	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	6	18	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	25	59	-	140	200	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	47	240	IND	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	0.08	0.08					
antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fluoranteen	mg/kg ds	0.37	0.37					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.24	0.24					
chryseen	mg/kg ds	0.25	0.25					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.22	0.22					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.31	0.31					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.14	0.14					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.15	0.15					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	1.8	1.8	WO	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.024	-	0.02	0.04	0.5	
Toetsoordeel monster 8536778:					Klasse industrie			

Monsterreferentie		8536779						
Monsteromschrijving		M05 19 (50-80)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	LN	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	0.6	10					
lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	< 1	25					
Droogrest								
droge stof	%	92.7	92.7	@				
Metalen ICP-AES								
barium (Ba)	mg/kg ds	61	240	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.24	-	0.6	1.2	4.3	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 7.4	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	< 5	< 7.2	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.05	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	31	49	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	4	12	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	27	64	-	140	200	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 120	-	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	0.05	0.05					
antraceen	mg/kg ds	0.05	0.05					
fluoranteen	mg/kg ds	0.34	0.34					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.15	0.15					
chryseen	mg/kg ds	0.17	0.17					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.16	0.16					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.18	0.18					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.09	0.09					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.1	0.1					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	1.3	1.3	-	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 138	mg/kg ds	0.002	0.010					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 180	mg/kg ds	0.001	0.0050					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.006	0.032	WO	0.02	0.04	0.5	
Toetsoordeel monster 8536779:					Klasse landbouw/natuur			

Monsterreferentie	8536780							
Monsteromschrijving	M06 07 (90-140) 16 (70-120) 17 (80-130) 18 (50-100)							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	LN	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	5.2	10					
lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	10.2	25					
Droogrest								
droge stof	%	76.8	76.8	@				
Metalen ICP-AES								
barium (Ba)	mg/kg ds	120	230	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.19	-	0.6	1.2	4.3	
kobalt (Co)	mg/kg ds	4.9	9.1	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	22	33	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.42	0.52	WO	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	67	87	WO	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	16	28	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	47	74	-	140	200	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 47	-	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0013					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0013					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0013					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0013					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0013					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0013					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0013					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.0094	-	0.02	0.04	0.5	
Toetsoordeel monster 8536780:					Klasse wonen			

Monsterreferentie		8536781						
Monsteromschrijving		M07 10 (110-160)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	LN	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	3.9	10					
lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	22.4	25					
Droogrest								
droge stof	%	73.1	73.1	@				
Metalen ICP-AES								
barium (Ba)	mg/kg ds	120	130	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.2	0.25	-	0.6	1.2	4.3	
kobalt (Co)	mg/kg ds	5	5.4	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	23	27	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.5	0.53	WO	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	150	170	WO	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	17	18	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	50	57	-	140	200	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	49	130	-	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0018					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0018					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0018					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0018					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0018					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0018					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0018					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.013	-	0.02	0.04	0.5	
Toetsoordeel monster 8536781:				Klasse wonen				

Monsterreferentie		8536782						
Monsteromschrijving		M08 17 (280-330) 18 (250-300)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	LN	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	0.4	10					
lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	< 1	25					
Droogrest								
droge stof	%	82.3	82.3	@				
Metalen ICP-AES								
barium (Ba)	mg/kg ds	< 20	< 54	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.24	-	0.6	1.2	4.3	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	< 7.4	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	< 5	< 7.2	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	< 0.05	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	< 10	< 11	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	< 4	< 8	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	< 20	< 33	-	140	200	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 120	-	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fenantreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
chryseen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	< 0.035					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0035					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.024	-	0.02	0.04	0.5	
Toetsoordeel monster 8536782:					Klasse landbouw/natuur			
Legenda								
@	Geen toetsoordeel mogelijk							
IND	Industrie							
WO	Wonen							
-	<= Landbouw/natuur							

Project	39276-van Ginnekenlaan te Utrecht						
Certificaten	1853311						
Toetsing	T.101 Beoordeling kwaliteitsklassen van grond en baggerspecie bij toepassen op of in de landbodem						
Toetsversie	TerraIndex 1.0.0				Toetsdatum: 20 December 2024 08:07		

Monsterreferentie	8572202						
Monsteromschrijving	M09 17 (80-130)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	LN	WO	IND

Lutum/Humus							
lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	11.1	25				
Droogrest							
droge stof	%	79.8	79.8	@			
Metalen ICP-AES							
vanadium (V)	mg/kg ds	30	50	-	80	97	250

Toetsoordeel monster 8572202:	Klasse landbouw/natuur
-------------------------------	------------------------

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
-	<= Landbouw/natuur

Project	39276-van Ginnekenlaan te Utrecht						
Certificaten	1843919						
Toetsing	T.13 Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb						
Toetsversie	TerraIndex 2.2.0			Toetsdatum: 10 December 2024 15:12			

Monsterreferentie	8544466						
Monsteromschrijving	19 (200-300)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.		Toetsoordeel	S	T	I

Metalen ICP-MS (opgelost)

barium (Ba)

µg/l

< 20

-

50

337.5

625

cadmium (Cd)

µg/l

< 0.2

-

0.4

3.2

6

kobalt (Co)

µg/l

< 2

-

20

60

100

koper (Cu)

µg/l

< 2

-

15

45

75

Kwik (Hg) (niet vluchtig)

µg/l

< 0.05

-

0.05

0.175

0.3

lood (Pb)

µg/l

< 2

-

15

45

75

molybdeen (Mo)

µg/l

< 2

-

5

152.5

300

nikkel (Ni)

µg/l

< 3

-

15

45

75

zink (Zn)

µg/l

< 10

-

65

432.5

800

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)

µg/l

< 50

-

50

325

600

Vluchtige aromaten m.b.v. GC-MS

benzeen

µg/l

< 0.2

-

0.2

15.1

30

ethylbenzeen

µg/l

< 0.2

-

4

77

150

naftaleen

µg/l

< 0.02

-

0.01

35.005

70

o-xyleen

µg/l

< 0.1

styreen

µg/l

< 0.2

-

6

153

300

tolueen

µg/l

< 0.2

-

7

503.5

1000

xyleen (som m+p)

µg/l

< 0.2

Sommaties aromaten

som xylenen

µg/l

0.2

-

0.2

35.1

70

Vluchtige chlooralifaten m.b.v. GC-MS

1,1,1-trichloorethaan

µg/l

< 0.1

-

0.01

150.005

300

1,1,2-trichloorethaan

µg/l

< 0.1

-

0.01

65.005

130

1,1-dichloorethaan

µg/l

< 0.2

-

7

453.5

900

1,1-dichlooretheen

µg/l

< 0.1

-

0.01

5.005

10

1,1-dichloorpropaan

µg/l

< 0.2

1,2-dichloorethaan

µg/l

< 0.2

-

7

203.5

400

1,2-dichloorpropaan

µg/l

< 0.2

1,3-dichloorpropaan

µg/l

< 0.2

cis-1,2-dichlooretheen

µg/l

< 0.1

dichloormethaan

µg/l

< 0.2

-

0.01

500.005

1000

monochlooretheen (vinylchlori

µg/l

< 0.2

-

0.01

2.505

5

tetrachlooretheen

µg/l

< 0.1

-

0.01

20.005

40

tetrachloormethaan

µg/l

< 0.1

-

0.01

5.005

10

trans-1,2-dichlooretheen

µg/l

< 0.1

trichlooretheen

µg/l

< 0.2

-

24

262

500

trichloormethaan

µg/l

< 0.2

-

6

203

400

Sommaties

som C+T dichlooretheen

µg/l

0.1

-

0.01

10.005

20

som dichloorpropanen

µg/l

0.4

-

0.8

40.4

80

Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers

tribroommethaan (bromoform

µg/l

< 0.2

@

630

Toetsoordeel monster 8544466:

Voldoet aan Streefwaarde

Monsterreferentie		8544467						
Monsteromschrijving		BPB						
Analyse	Eenheid	Analyseres.		Toetsoordeel	S	T	I	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	µg/l	< 50		-	50	325	600	
Vluchtige aromaten m.b.v. GC-MS								
benzeen	µg/l	< 0.2		-	0.2	15.1	30	
ethylbenzeen	µg/l	< 0.2		-	4	77	150	
naftaleen	µg/l	< 0.02		-	0.01	35.005	70	
o-xyleen	µg/l	< 0.1						
styreen	µg/l	< 0.2		-	6	153	300	
tolueen	µg/l	< 0.2		-	7	503.5	1000	
xyleen (som m+p)	µg/l	< 0.2						
Sommaties aromaten								
som xylenen	µg/l	0.2		-	0.2	35.1	70	
Toetsoordeel monster 8544467: Voldoet aan Streefwaarde								
Legenda								
@	Geen toetsoordeel mogelijk							
-	<= Streefwaarde							
N.B.	De vermelde tussenwaarde is door Eurofins berekend							

Project	39276-van Ginnekenlaan te Utrecht					Toets optie(s): Niet-vormgegeven	Toetsdatum: 16 December 2024 15:46
Certificaten	1841260						
Toetsing	T.116 Beoordeling kwaliteit bouwstoffen (Emissiewaarde)						
Toetsversie	TerraIndex 1.0.0						

Monsterreferentie	8536783						
Monsteromschrijving	FUND01 17 (50-80)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	EW	SW	

Metalen - uitloog onderzoek

antimoon (Sb)	mg/kg ds	0.061	0.061	T<=EW	0.32
arseen (As)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.14	T<=EW	0.9
barium (Ba)	mg/kg ds	< 0.6	< 0.42	T<=EW	22
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.007	< 0.0049	T<=EW	0.04
chrom (Cr)	mg/kg ds	< 0.1	< 0.07	T<=EW	0.63
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 0.07	< 0.049	T<=EW	0.54
koper (Cu)	mg/kg ds	0.34	0.34	T<=EW	0.9
kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	< 0.005	< 0.0035	T<=EW	0.02
lood (Pb)	mg/kg ds	< 0.3	< 0.21	T<=EW	2.3
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	0.094	0.094	T<=EW	1
nikkel (Ni)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.14	T<=EW	0.44
seleen (Se)	mg/kg ds	< 0.009	< 0.0063	T<=EW	0.15
tin (Sn)	mg/kg ds	< 0.02	< 0.014	T<=EW	0.4
vanadium (V)	mg/kg ds	4	4	NT>EW	1.8
zink (Zn)	mg/kg ds	< 0.7	< 0.49	T<=EW	4.5

Uitloogonderzoek

bromide	mg/kg ds	0.88	0.88	T<=EW	20
chloride	mg/kg ds	150	150	T<=EW	616
fluoride	mg/kg ds	6.1	6.1	T<=EW	55
sulfaat	mg/kg ds	780	780	T<=EW	2430

Toetsoordeel monster 8536783:	Niet toepasbaar (> EW)
-------------------------------	------------------------

Legenda	
NT>EW	Niet toepasbaar (> Emissiewaarde)
T<=EW	Toepasbaar (<= Emissiewaarde)

Project	39276-van Ginnekenlaan te Utrecht						
Certificaten	1841260						
Toetsing	T.117 Beoordeling kwaliteit bouwstoffen (samenstelling)						
Toetsversie	TerraIndex 1.0.0			Toetsdatum: 16 December 2024 15:46			

Monsterreferentie	8536783						
Monsteromschrijving	FUND01 17 (50-80)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	EW	SW	

Lutum/Humus

Organische stof (H)

% (m/m ds)

2.0

10

@

Droogrest

droge stof

%

84.9

84.9

@

Metalen ICP-AES

barium (Ba)

mg/kg ds

110

110

@

cadmium (Cd)

mg/kg ds

< 0.35

0.24

@

kobalt (Co)

mg/kg ds

3

3

@

koper (Cu)

mg/kg ds

22

22

@

kwik (Hg) (niet vluchtig)

mg/kg ds

0.07

0.07

@

lood (Pb)

mg/kg ds

21

21

@

molybdeen (Mo)

mg/kg ds

1.5

1.5

@

nikkel (Ni)

mg/kg ds

11

11

@

zink (Zn)

mg/kg ds

67

67

@

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)

mg/kg ds

190

190

T<=SW

500

Polycyclische koolwaterstoffen

naftaleen

mg/kg ds

< 0.15

< 0.10

T<=SW

5

fenantreen

mg/kg ds

1.9

1.9

T<=SW

20

antraceen

mg/kg ds

0.77

0.77

T<=SW

10

fluoranteen

mg/kg ds

1.5

1.5

T<=SW

35

benzo(a)antraceen

mg/kg ds

0.51

0.51

T<=SW

40

chryseen

mg/kg ds

0.58

0.58

T<=SW

10

benzo(k)fluoranteen

mg/kg ds

0.3

0.3

T<=SW

40

benzo(a)pyreen

mg/kg ds

0.49

0.49

T<=SW

10

benzo(ghi)peryleen

mg/kg ds

0.33

0.33

T<=SW

40

indeno(1,2,3-cd)pyreen

mg/kg ds

0.31

0.31

T<=SW

40

Sommaties

som PAK (10)

mg/kg ds

6.8

6.8

T<=SW

50

Polychloorbifenylen

PCB - 28

mg/kg ds

< 0.001

< 0.00070

PCB - 52

mg/kg ds

< 0.001

< 0.00070

PCB - 101

mg/kg ds

0.001

0.0010

PCB - 118

mg/kg ds

< 0.001

< 0.00070

PCB - 138

mg/kg ds

0.002

0.0020

PCB - 153

mg/kg ds

0.002

0.0020

PCB - 180

mg/kg ds

< 0.001

< 0.00070

Sommaties

som PCBs (7)

mg/kg ds

0.008

0.0078

T<=SW

0.5

Toetsoordeel monster 8536783:

Toepasbaar (<=SW)

Legenda

@

Geen toetsoordeel mogelijk

T<=SW

Toepasbaar (<= Samenstellingswaarde)

H

Handmatig ingevoerde of aangepaste waarde (geen analyseresultaat)

Project	39276-van Ginnekenlaan te Utrecht		
Certificaten	1841260		
Toetsing	T.131 Beoordeling kwaliteit bouwstoffen (hergebruik)		Toets optie(s): Niet-vormgegeven, Standaard (Samenstellingswaarde)
Toetsversie	TerraIndex 1.0.0		Toetsdatum: 16 December 2024 15:45

Monsterreferentie	8536783						
Monsteromschrijving	FUND01 17 (50-80)						
Analyse	Eenheid	Analyseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	EW	SW	

Lutum/Humus

Organische stof (H) % (m/m ds) 2.0 **10**

Droogrest

droge stof % 84.9 **84.9**

Metalen ICP-AES

barium (Ba) mg/kg ds 110 **110**
cadmium (Cd) mg/kg ds < 0.35 **0.24**
kobalt (Co) mg/kg ds 3 **3**
koper (Cu) mg/kg ds 22 **22**
kwik (Hg) (niet vluchtig) mg/kg ds 0.07 **0.07**
lood (Pb) mg/kg ds 21 **21**
molybdeen (Mo) mg/kg ds 1.5 **1.5**
nikkel (Ni) mg/kg ds 11 **11**
zink (Zn) mg/kg ds 67 **67**

Metalen - uitloog onderzoek

antimoon (Sb) mg/kg ds 0.061 **0.061**
arseen (As) mg/kg ds < 0.2 **< 0.14**
barium (Ba) mg/kg ds < 0.6 **< 0.42**
cadmium (Cd) mg/kg ds < 0.007 **< 0.0049**
chroom (Cr) mg/kg ds < 0.1 **< 0.07**
kobalt (Co) mg/kg ds < 0.07 **< 0.049**
koper (Cu) mg/kg ds 0.34 **0.34**
kwik (Hg) FIAS/Fims mg/kg ds < 0.005 **< 0.0035**
lood (Pb) mg/kg ds < 0.3 **< 0.21**
molybdeen (Mo) mg/kg ds 0.094 **0.094**
nikkel (Ni) mg/kg ds < 0.2 **< 0.14**
seleen (Se) mg/kg ds < 0.009 **< 0.0063**
tin (Sn) mg/kg ds < 0.02 **< 0.014**
vanadium (V) mg/kg ds 4 **4**
zink (Zn) mg/kg ds < 0.7 **< 0.49**

Uitloogonderzoek

bromide mg/kg ds 0.88 **0.88**
chloride mg/kg ds 150 **150**
fluoride mg/kg ds 6.1 **6.1**
sulfaat mg/kg ds 780 **780**

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up) mg/kg ds 190 **190**

Polycyclische koolwaterstoffen

naftaleen mg/kg ds < 0.15 **< 0.10**
fenantreen mg/kg ds 1.9 **1.9**
antraceen mg/kg ds 0.77 **0.77**
fluoranteen mg/kg ds 1.5 **1.5**
benzo(a)antraceen mg/kg ds 0.51 **0.51**
chryseen mg/kg ds 0.58 **0.58**
benzo(k)fluoranteen mg/kg ds 0.3 **0.3**
benzo(a)pyreen mg/kg ds 0.49 **0.49**
benzo(ghi)peryleen mg/kg ds 0.33 **0.33**
indeno(1,2,3-cd)pyreen mg/kg ds 0.31 **0.31**

Sommaties

som PAK (10) mg/kg ds 6.8 **6.8**

Polychloorbifenylen

PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00070
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00070
PCB - 101	mg/kg ds	0.001	0.0010
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00070
PCB - 138	mg/kg ds	0.002	0.0020
PCB - 153	mg/kg ds	0.002	0.0020
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	< 0.00070

Sommaties

som PCBs (7)	mg/kg ds	0.008	0.0078
--------------	----------	-------	---------------

Toetsoordeel monster 8536783:	Niet toepasbaar (voldoet niet aan eisen hergebruik)
-------------------------------	---

Legenda	
H	Handmatig ingevoerde of aangepaste waarde (geen analyseresultaat)

BIJLAGE IV



Grondslag Kamerik
T.a.v. de heer [REDACTED]
Nijverheidsweg 7
3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Ons kenmerk : Project 1841259
Validatieref. : 1841259_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: OFBX-MQRU-UIXX-YAXC
Bijlage(n) : 4 tabel(len) + 4 oliechromatogram(men) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 4 december 2024

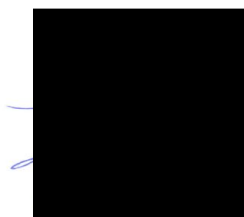
Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam. Informatie omtrent de gebruikte analysemethode(n) kunt u vinden in ons klantenportaal Mijn Lab onder "Info en Docs".

Ik wijs u erop dat het analysecertificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



Ing. [REDACTED]
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841259
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties

8536775 = M01 05 (0-50) 16 (0-50) 19 (20-50) R01-3 (20-50)

8536776 = M02 A01 (15-50) A02 (18-50)

8536777 = M03 06 (0-50) 08 (0-50)

Opgegeven bemonsteringsdatum	26/11/2024	26/11/2024	26/11/2024
Ontvangstdatum opdracht	28/11/2024	28/11/2024	28/11/2024
Startdatum	28/11/2024	28/11/2024	28/11/2024
Monstercode	8536775	8536776	8536777
Uw Matrix	Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S AS3000 (steekmonster)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S gewicht artefact g	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	87,0	97,4	75,8
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	3,0	0,3	6,8
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	3,8	< 1	9,7

Anorganische parameters - metalen

S barium (Ba)	mg/kg ds	44	< 20	130
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0,20	< 0,20	0,22
S kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3,0	< 3,0	4,2
S koper (Cu)	mg/kg ds	12	< 5,0	34
S kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0,22	< 0,05	0,22
S lood (Pb)	mg/kg ds	43	< 10	59
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5	< 1,5	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	8	< 4	14
S zink (Zn)	mg/kg ds	36	< 20	53

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	62	< 35	50
-------------------------------------	----------	----	------	----

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	0,47	< 0,05	0,11
S antraceen	mg/kg ds	0,13	< 0,05	0,08
S fluorantreen	mg/kg ds	0,97	< 0,05	0,46
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,45	< 0,05	0,24
S chryseen	mg/kg ds	0,51	< 0,05	0,28
S benzo(k)fluorantreen	mg/kg ds	0,57	< 0,05	0,29
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,86	< 0,05	0,32
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,43	< 0,05	0,13
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,36	< 0,05	0,14
S som PAK (10)	mg/kg ds	4,8	0,35	2,1

Organische parameters - gehalogeneerd

Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	0,002	< 0,001	0,001
S PCB -153	mg/kg ds	0,001	< 0,001	0,001
S PCB -180	mg/kg ds	0,001	< 0,001	0,001
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,007	0,005	0,006

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841259
 Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
 Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties

8536778 = M04 02 (5-50) 11 (0-50) 15 (0-50) 18 (5-50)
 8536779 = M05 19 (50-80)
 8536780 = M06 07 (90-140) 16 (70-120) 17 (80-130) 18 (50-100)

Opgegeven bemonsteringsdatum	26/11/2024	26/11/2024	26/11/2024
Ontvangstdatum opdracht	28/11/2024	28/11/2024	28/11/2024
Startdatum	28/11/2024	28/11/2024	28/11/2024
Monstercode	8536778	8536779	8536780
Uw Matrix	Grond	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
S AS3000 (steekmonster)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S gewicht artefact g	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

		91,3	92,7	76,8
S droge stof	%			
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	0,9	0,6	5,2
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	< 1	< 1	10,2

Anorganische parameters - metalen

		23	61	120
S barium (Ba)	mg/kg ds			
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0,20	< 0,20	< 0,20
S kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3,0	< 3,0	4,9
S koper (Cu)	mg/kg ds	5,6	< 5,0	22
S kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0,05	< 0,05	0,42
S lood (Pb)	mg/kg ds	24	31	67
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5	< 1,5	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	6	4	16
S zink (Zn)	mg/kg ds	25	27	47

Organische parameters - niet aromatisch

		47	< 35	< 35
S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds			

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

		< 0,05	< 0,05	< 0,05
S naftaleen	mg/kg ds			
S fenantreen	mg/kg ds	0,08	0,05	< 0,05
S antraceen	mg/kg ds	< 0,05	0,05	< 0,05
S fluoranteen	mg/kg ds	0,37	0,34	< 0,05
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,24	0,15	< 0,05
S chryseen	mg/kg ds	0,25	0,17	< 0,05
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,22	0,16	< 0,05
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,31	0,18	< 0,05
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,14	0,09	< 0,05
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,15	0,10	< 0,05
S som PAK (10)	mg/kg ds	1,8	1,3	0,35

Organische parameters - gehalogeneerd

Polychloorbifenylen:

		< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -28	mg/kg ds			
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,001	0,002	< 0,001
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001	< 0,001
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001	0,001	< 0,001
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,005	0,006	0,005

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841259
 Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
 Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties

8536781 = M07 10 (110-160)

8536782 = M08 17 (280-330) 18 (250-300)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	26/11/2024	26/11/2024
Ontvangstdatum opdracht :	28/11/2024	28/11/2024
Startdatum :	28/11/2024	28/11/2024
Monstercode :	8536781	8536782
Uw Matrix :	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd	uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	73,1	82,3
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	3,9	0,4
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	22,4	< 1

Anorganische parameters - metalen

S barium (Ba)	mg/kg ds	120	< 20
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,20	< 0,20
S kobalt (Co)	mg/kg ds	5,0	< 3,0
S koper (Cu)	mg/kg ds	23	< 5,0
S kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0,50	< 0,05
S lood (Pb)	mg/kg ds	150	< 10
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	17	< 4
S zink (Zn)	mg/kg ds	50	< 20

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	49	< 35
-------------------------------------	----------	----	------

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S antraceen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S fluorantreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S chryseen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S benzo(k)fluorantreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S som PAK (10)	mg/kg ds	0,35	0,35

Organische parameters - gehalogeneerd

Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,005	0,005

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841259
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

Uw referentie : M01 05 (0-50) 16 (0-50) 19 (20-50) R01-3 (20-50)
Monstercode : 8536775

Opmerking(en) bij resultaten:
PCB -138: - Bij deze gaschromatografische analyse valt PCB 138 samen met PCB 163.

Uw referentie : M03 06 (0-50) 08 (0-50)
Monstercode : 8536777

Opmerking(en) bij resultaten:
PCB -138: - Bij deze gaschromatografische analyse valt PCB 138 samen met PCB 163.

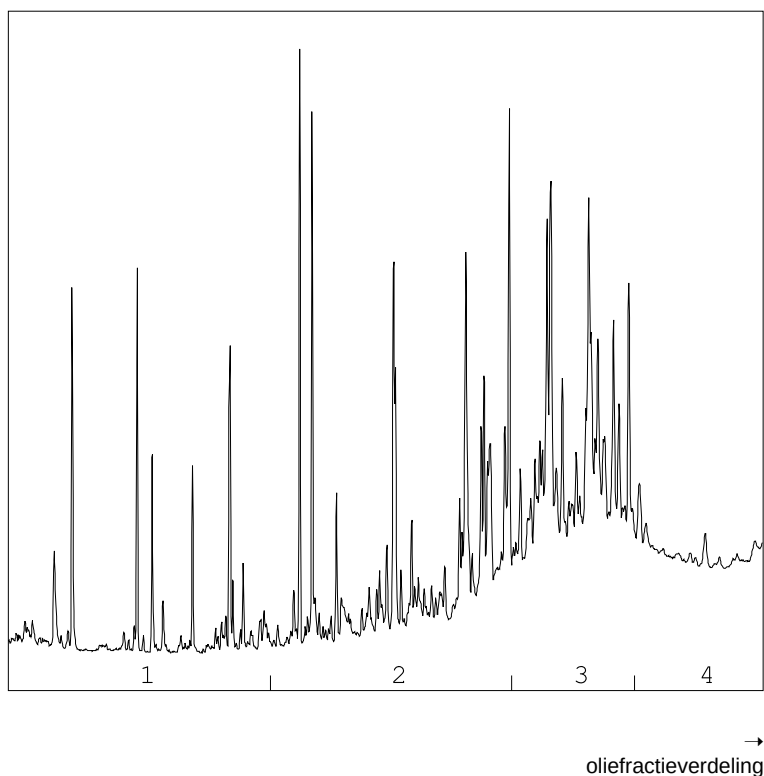
Uw referentie : M05 19 (50-80)
Monstercode : 8536779

Opmerking(en) bij resultaten:
PCB -138: - Bij deze gaschromatografische analyse valt PCB 138 samen met PCB 163.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 8536775
Uw project : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
omschrijving
Uw referentie : M01 05 (0-50) 16 (0-50) 19 (20-50) R01-3 (20-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	8 %
2) fractie C19 - C29	31 %
3) fractie C29 - C35	42 %
4) fractie C35 -< C40	19 %

minerale olie gehalte: 62 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

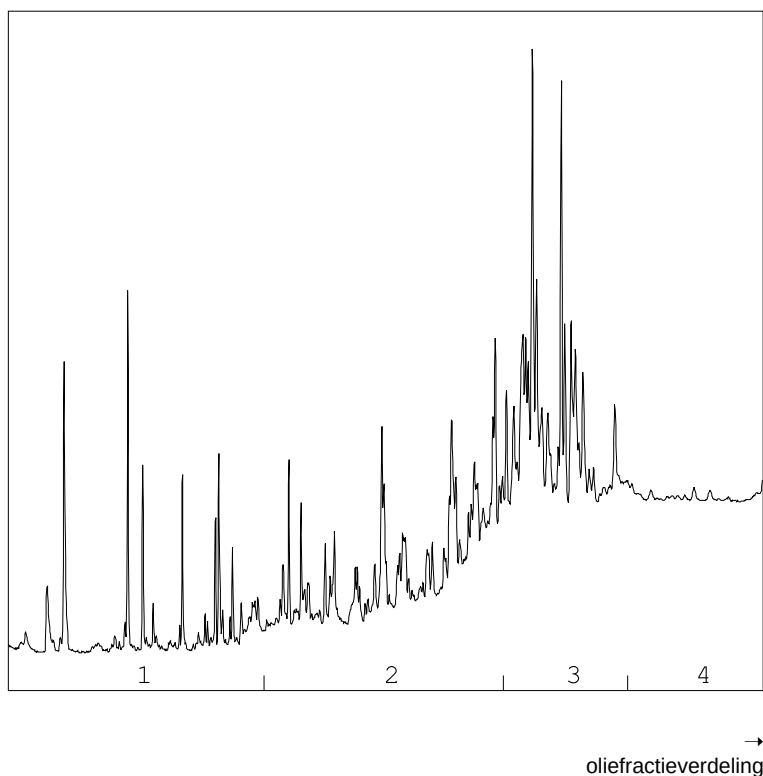
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 8536777
Uw project : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
omschrijving
Uw referentie : M03 06 (0-50) 08 (0-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

- | | |
|------------------------|------|
| 1) fractie > C10 - C19 | 6 % |
| 2) fractie C19 - C29 | 41 % |
| 3) fractie C29 - C35 | 53 % |
| 4) fractie C35 -< C40 | <1 % |

minerale olie gehalte: 50 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

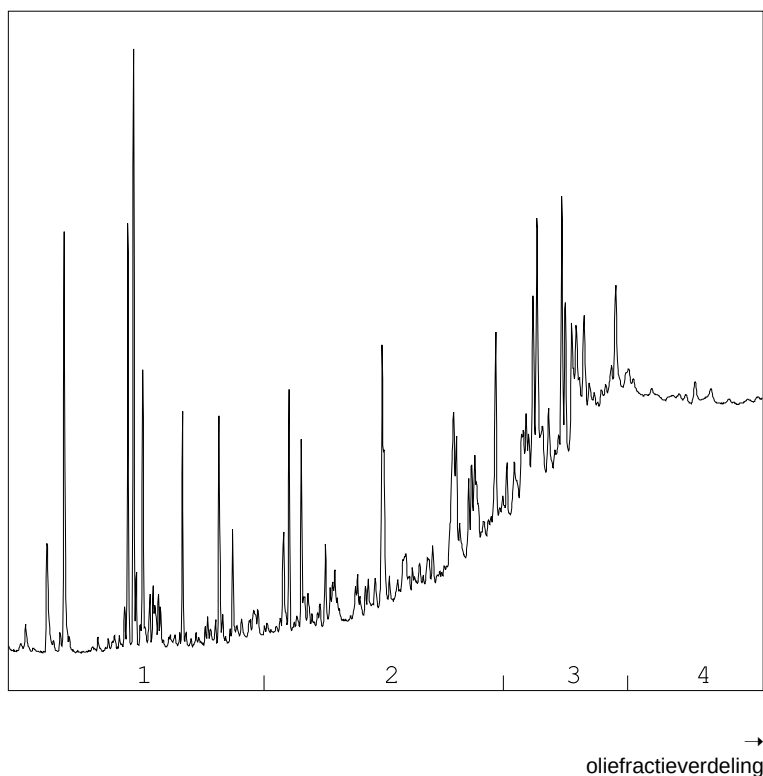
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 8536778
Uw project : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
omschrijving
Uw referentie : M04 02 (5-50) 11 (0-50) 15 (0-50) 18 (5-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	8 %
2) fractie C19 - C29	26 %
3) fractie C29 - C35	41 %
4) fractie C35 -< C40	25 %

minerale olie gehalte: 47 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

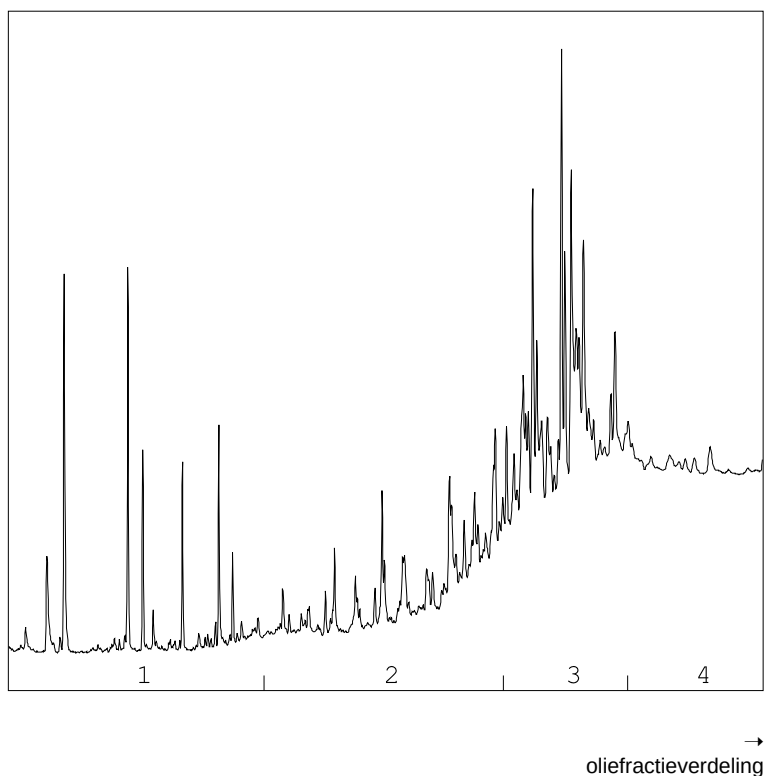
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 8536781
Uw project : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
omschrijving
Uw referentie : M07 10 (110-160)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	3 %
2) fractie C19 - C29	21 %
3) fractie C29 - C35	63 %
4) fractie C35 -< C40	13 %

minerale olie gehalte: 49 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841259
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

<i>Monstercode</i>	<i>Uw referentie</i>	<i>uw monsterref.</i>	<i>uw diepte</i>	<i>uw barcode</i>
8536775	M01 05 (0-50) 16 (0-50) 19 (20-50) R01-3 (20-50)	05 16 19 R01-3	0-0.5 0-0.5 0.2-0.5 0.2-0.5	4705129AA 4689861AA 4705213AA 4689860AA
8536776	M02 A01 (15-50) A02 (18-50)	A01 A02	0.15-0.5 0.18-0.5	4705948AA 4705944AA
8536777	M03 06 (0-50) 08 (0-50)	06 08	0-0.5 0-0.5	4705105AA 4705266AA
8536778	M04 02 (5-50) 11 (0-50) 15 (0-50) 18 (5-50)	02 11 15 18	0.05-0.5 0-0.5 0-0.5 0.05-0.5	4705237AA 4705207AA 4705243AA 4706076AA
8536779	M05 19 (50-80)	19	0.5-0.8	4705219AA
8536780	M06 07 (90-140) 16 (70-120) 17 (80-130) 18 (50-100)	07 16 17 18	0.9-1.4 0.7-1.2 0.8-1.3 0.5-1	4705240AA 4649022AA 4705637AA 4705937AA
8536781	M07 10 (110-160)	10	1.1-1.6	4705242AA
8536782	M08 17 (280-330) 18 (250-300)	17 18	2.8-3.3 2.5-3	4705619AA 4705935AA

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841259
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Analysemethoden Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

voorbewerking AS3000	: Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof	: Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	: Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode)	: Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Barium (Ba)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Cadmium (Cd)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Kobalt (Co)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Koper (Cu)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Lood (Pb)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Molybdeen (Mo)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Nikkel (Ni)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Zink (Zn)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3010 prestatieblad 7
PAKs	: Conform AS3010 prestatieblad 6
PCBs	: Conform AS3010 prestatieblad 8

Grondslag Kamerik
T.a.v. de heer [REDACTED]
Nijverheidsweg 7
3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Ons kenmerk : Project 1853311
Validatieref. : 1853311_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: HKHP-SANA-OQMF-AZSE
Bijlage(n) : 2 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 20 december 2024

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam. Informatie omtrent de gebruikte analysemethode(n) kunt u vinden in ons klantenportaal Mijn Lab onder "Info en Docs".

Ik wijs u erop dat het analysecertificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

Ing. [REDACTED]
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@etbnl.eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1853311
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
8572202 = M09 17 (80-130)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 26/11/2024
Ontvangstdatum opdracht : 19/12/2024
Startdatum : 19/12/2024
Monstercode : 8572202
Uw Matrix : Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	79,8
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	4,5
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	11,1

Anorganische parameters - metalen

S vanadium (V)	mg/kg ds	30
----------------	----------	----

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode	:	1853311
Uw project omschrijving	:	39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever	:	Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1853311
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

Monstercode	Uw referentie	uw monsterref.	uw diepte	uw barcode
8572202	M09 17 (80-130)	17	0.8-1.3	4705637AA

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1853311
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Analysemethoden Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodembodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

voorbewerking AS3000 : Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof : Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum) : Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode) : Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Vanadium (V) : Conform AS3050 prestatieblad 1 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961

Grondslag Kamerik
T.a.v. de heer [REDACTED]
Nijverheidsweg 7
3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Ons kenmerk : Project 1843919
Validatieref. : 1843919_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: KZQW-LWXW-ZMUJ-ARHS
Bijlage(n) : 3 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 10 december 2024

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam. Informatie omtrent de gebruikte analysemethode(n) kunt u vinden in ons klantenportaal Mijn Lab onder "Info en Docs".

Ik wijs u erop dat het analysecertificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

Ing. [REDACTED]
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1843919
 Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
 Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
 8544466 = 19 (200-300)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 03/12/2024
 Ontvangstdatum opdracht : 03/12/2024
 Startdatum : 03/12/2024
 Monstercode : 8544466
 Uw Matrix : Grondwater

Anorganische parameters - metalen

Metalen ICP-MS (opgelost):

S barium (Ba)	µg/l	< 20
S cadmium (Cd)	µg/l	< 0,2
S kobalt (Co)	µg/l	< 2
S koper (Cu)	µg/l	< 2
S Kwik (Hg) (niet vluchtig)	µg/l	< 0,05
S lood (Pb)	µg/l	< 2
S molybdeen (Mo)	µg/l	< 2
S nikkel (Ni)	µg/l	< 3
S zink (Zn)	µg/l	< 10

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	µg/l	< 50
-------------------------------------	------	------

Organische parameters - aromatisch

Vluchtige aromaten m.b.v. GC-MS:

S benzeen	µg/l	< 0,2
S ethylbenzeen	µg/l	< 0,2
S naftaleen	µg/l	< 0,02
S o-xyleen	µg/l	< 0,1
S styreen	µg/l	< 0,2
S toluen	µg/l	< 0,2
S xyleen (som m+p)	µg/l	< 0,2
S som xylenen	µg/l	0,2

Organische parameters - gehalogeneerd

Vluchtige chlooralifaten m.b.v. GC-MS:

S 1,1,1-trichloorethaan	µg/l	< 0,1
S 1,1,2-trichloorethaan	µg/l	< 0,1
S 1,1-dichloorethaan	µg/l	< 0,2
S 1,1-dichlooretheen	µg/l	< 0,1
S 1,1-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S 1,2-dichloorethaan	µg/l	< 0,2
S 1,2-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S 1,3-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	< 0,1
S dichloormethaan	µg/l	< 0,2
S monochlooretheen (vinylchloride)	µg/l	< 0,2
S tetrachlooretheen	µg/l	< 0,1
S tetrachloormethaan	µg/l	< 0,1
S trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	< 0,1
S trichlooretheen	µg/l	< 0,2
S trichloormethaan	µg/l	< 0,2
S som C+T dichlooretheen	µg/l	0,1
S som dichloorpropanen	µg/l	0,4

Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers:

S tribroommethaan (bromofom)	µg/l	< 0,2
------------------------------	------	-------

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1843919
 Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
 Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
 8544467 = BPB

Opgegeven bemonsteringsdatum : 03/12/2024
 Ontvangstdatum opdracht : 03/12/2024
 Startdatum : 03/12/2024
 Monstercode : 8544467
 Uw Matrix : Grondwater

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up) µg/l < 50

Organische parameters - aromatisch

Vluchtige aromaten m.b.v. GC-MS:

S benzeen	µg/l	< 0,2
S ethylbenzeen	µg/l	< 0,2
S naftaleen	µg/l	< 0,02
S o-xyleen	µg/l	< 0,1
S styreen	µg/l	< 0,2
S toluen	µg/l	< 0,2
S xyleen (som m+p)	µg/l	< 0,2
S som xylenen	µg/l	0,2

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode	:	1843919
Uw project omschrijving	:	39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever	:	Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:

Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1843919
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

Monstercode	Uw referentie	uw monsterref.	uw diepte	uw barcode
8544466	19 (200-300)	19	2-3	0490275YA
		19	2-3	0447875MM
8544467	BPB	BPB		0490251YA

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1843919
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Analysemethoden Grondwater (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Barium (Ba)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3110 prestatieblad 5
Aromaten (BTXXN)	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Styreen	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Chlooralifaten	: Conform AS3130 prestatieblad 1
monochlooretheen (vinylchloride)	: Conform AS3130 prestatieblad 1
1,1-Dichlooretheen	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Tribroommethaan	: Conform AS3130 prestatieblad 1

Grondslag Kamerik
T.a.v. de heer [REDACTED]
Nijverheidsweg 7
3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Ons kenmerk : Project 1842441
Validatieref. : 1842441_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: PMAJ-WWOL-DGFG-ICDB
Bijlage(n) : 3 tabel(len) + 3 bijlage(n)

Amsterdam, 4 december 2024

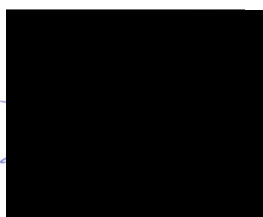
Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam. Informatie omtrent de gebruikte analysemethode(n) kunt u vinden in ons klantenportaal Mijn Lab onder "Info en Docs".

Ik wijs u erop dat het analysecertificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



Ing. [REDACTED]
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1842441
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties

8540056 = PFAS01 17 (8-50) 18 (5-50)

8540057 = PFAS02 18 (100-150)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	26/11/2024	26/11/2024
Ontvangstdatum opdracht :	29/11/2024	29/11/2024
Startdatum :	29/11/2024	29/11/2024
Monstercode :	8540056	8540057
Uw Matrix :	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd	uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	91,7	81,8
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	< 0,2	1,7

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1842441
 Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
 Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties

8540056 = PFAS01 17 (8-50) 18 (5-50)

8540057 = PFAS02 18 (100-150)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	26/11/2024	26/11/2024
Ontvangstdatum opdracht :	29/11/2024	29/11/2024
Startdatum :	29/11/2024	29/11/2024
Monstercode :	8540056	8540057
Uw Matrix :	Grond	Grond

Organische parameters - per- en polyfluoralkylstoffen (PFAS) HPLC-MS/MS

Perfluorcarbonzuren:

S PFBA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFPeA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFHxA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFHpA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFOA lineair	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFOA vertakt	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFNA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFDA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFUnDA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFDoDA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFTTrDA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFTeDA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFHxDA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFODA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1

Perfluorsulfonzuren:

S PFBS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFPeS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFHxS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFHpS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFOS lineair	µg/kg ds	0,4	< 0,1
S PFOS vertakt	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFDS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1

Perfluorverbindingen - precursors:

S 4:2 FTS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S 6:2 FTS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S 8:2 FTS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S 10:2 FTS	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1

Perfluorverbindingen - overig:

S MeFOSAA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S MeFOSA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S EtFOSAA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S PFOSA	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S 8:2 DiPAP	µg/kg ds	< 0,1	< 0,1
S som PFOA	µg/kg ds	0,1	0,1
S som PFOS	µg/kg ds	0,5	0,1

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1842441
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Kwantificering van vertakte PFOS/PFOA is gebaseerd op DIN 38414-14.

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AP04-A paragraaf A 1.9 Rapportage (versie 8).

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1842441
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

Monstercode	Uw referentie	uw monsterref.	uw diepte	uw barcode
8540056	PFAS01 17 (8-50) 18 (5-50)	17	0.08-0.5	4705620AA
		18	0.05-0.5	4706076AA
8540057	PFAS02 18 (100-150)	18	1-1.5	4706089AA

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1842441
 Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
 Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Bijlage Omschrijvingen PFAS

PFAS component	Volledige naam PFAS component
10:2 FTS	10:2 FTS (10:2 fluortelomeer sulfonzuur)
4:2 FTS	4:2 FTS (4:2 fluortelomeer sulfonzuur)
6:2 FTS	6:2 FTS (6:2 fluortelomeer sulfonzuur)
8:2 DiPAP	8:2 DiPAP (8:2 fluortelomeer fosfaat diester)
8:2 FTS	8:2 FTS (8:2 fluortelomeer sulfonzuur)
EtFOSAA	EtFOSAA (n-ethylperfluorooctaansulfonamide acetaat)
MeFOSA	MeFOSA (n-methylperfluorooctaansulfonamide)
MeFOSAA	MeFOSAA (n-methylperfluorooctaansulfonamide acetaat)
PFBA	PFBA (perfluorbutaanzuur)
PFBS	PFBS (perfluorbutaansulfonzuur)
PFDA	PFDA (perfluordecaanzuur)
PFDoDA	PFDoDA (perfluordodecaanzuur)
PFDS	PFDS (perfluordecaansulfonzuur)
PFHpA	PFHpA (perfluor-n-heptaanzuur)
PFHpS	PFHpS (perfluorheptaansulfonzuur)
PFHxA	PFHxA (perfluorhexaanzuur)
PFHxDA	PFHxDA (perfluorhexadecaanzuur)
PFHxS	PFHxS (perfluorhexaansulfonzuur)
PFNA	PFNA (perfluornonaanzuur)
PFOA lineair	PFOA lineair (perfluorooctaanzuur)
PFOA vertakt	PFOA vertakt (perfluorooctaanzuur)
PFODA	PFODA (perfluorooctadecaanzuur)
PFOS lineair	PFOS lineair (perfluorooctaansulfonzuur)
PFOS vertakt	PFOS vertakt (perfluorooctaansulfonzuur)
PFOSA	PFOSA (perfluorooctaansulfonamide)
PFPeA	PFPeA (perfluorpentaanzuur)
PFPeS	PFPeS (perfluor-n-pentaansulfonzuur)
PFTeDA	PFTeDA (perfluor-n-tetradecaanzuur)
PFTTrDA	PFTTrDA (perfluortridecaanzuur)
PFUnDA	PFUnDA (perfluorundecaanzuur)

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1842441
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Analysemethoden Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodembodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

voorbewerking AS3000 : Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof : Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum) : Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
PFAS : Conform AS3080 prestatieblad 1

Grondslag Kamerik

T.a.v. de heer [REDACTED]

Nijverheidsweg 7

3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Ons kenmerk : Project 1841260
Validatieref. : 1841260_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: PMVJ-LZFZ-MHOP-JRAP
Bijlage(n) : 4 tabel(len) + 1 oliechromatogram(men) + 1 bijlage(n)

Amsterdam, 13 december 2024

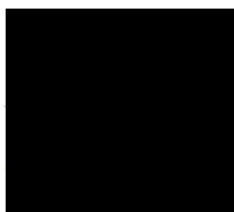
Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam. Informatie omtrent de gebruikte analysemethode(n) kunt u vinden in ons klantenportaal Mijn Lab onder "Info en Docs".

Ik wijs u erop dat het analysecertificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



Ing. [REDACTED]
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841260
 Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
 Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
 8536783 = FUND01 17 (50-80)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 26/11/2024
 Ontvangstdatum opdracht : 28/11/2024
 Startdatum : 28/11/2024
 Monstercode : 8536783
 Uw Matrix : Wegenmat.

Algemeen onderzoek - fysisch

droge stof	%	84,9
------------	---	------

Anorganische parameters - metalen

barium (Ba)	mg/kg ds	110
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0,35
kobalt (Co)	mg/kg ds	3,0
koper (Cu)	mg/kg ds	22
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0,07
lood (Pb)	mg/kg ds	21
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	1,5
nikkel (Ni)	mg/kg ds	11
zink (Zn)	mg/kg ds	67

Metalen - uitloog onderzoek:

antimoon (Sb)	mg/kg ds	0,061
arseen (As)	mg/kg ds	< 0,2
barium (Ba)	mg/kg ds	< 0,6
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0,007
chrom (Cr)	mg/kg ds	< 0,1
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 0,07
koper (Cu)	mg/kg ds	0,34
kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	< 0,005
lood (Pb)	mg/kg ds	< 0,3
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	0,094
nikkel (Ni)	mg/kg ds	< 0,2
seleen (Se)	mg/kg ds	< 0,009
tin (Sn)	mg/kg ds	< 0,02
vanadium (V)	mg/kg ds	4,0
zink (Zn)	mg/kg ds	< 0,7

Anorganische parameters - overig

Uitloogonderzoek:

bromide	mg/kg ds	0,88
chloride	mg/kg ds	150
fluoride	mg/kg ds	6,1
sulfaat	mg/kg ds	780

Organische parameters - niet aromatisch

minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	190
-----------------------------------	----------	-----

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841260
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
8536783 = FUND01 17 (50-80)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 26/11/2024
Ontvangstdatum opdracht : 28/11/2024
Startdatum : 28/11/2024
Monstercode : 8536783
Uw Matrix : Wegenmat.

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

naftaleen	mg/kg ds	< 0,15
fenantreen	mg/kg ds	1,9
antraceen	mg/kg ds	0,77
fluoranteen	mg/kg ds	1,5
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,51
chryseen	mg/kg ds	0,58
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,30
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,49
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,33
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,31
som PAK (10)	mg/kg ds	6,8

Organische parameters - gehalogeneerd

Polychloorbifenylen:

PCB -28	mg/kg ds	< 0,001
PCB -52	mg/kg ds	< 0,001
PCB -101	mg/kg ds	0,001
PCB -118	mg/kg ds	< 0,001
PCB -138	mg/kg ds	0,002
PCB -153	mg/kg ds	0,002
PCB -180	mg/kg ds	< 0,001
som PCBs (7)	mg/kg ds	0,008

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841260
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties
 8536783 = FUND01 17 (50-80)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 26/11/2024
Ontvangstdatum opdracht : 28/11/2024
Startdatum : 28/11/2024
Monstercode : 8536783
Uw Matrix : Wegenmat.

Uitloogonderzoek

Uitloogonderzoek algemeen:
 l/s verhouding 10,0

Uitloogonderzoek cascadeproef:
 cascade 1e trap BRBS uitgevoerd

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode	:	1841260
Uw project omschrijving	:	39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever	:	Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

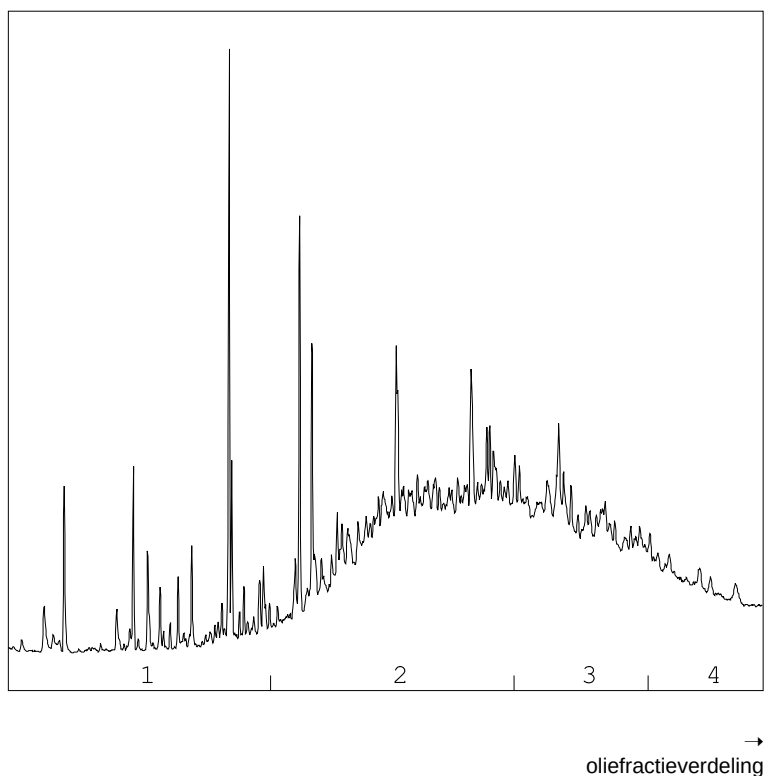
Uw referentie	:	FUND01 17 (50-80)
Monstercode	:	8536783

Opmerking(en) bij resultaten:
PCB -138: - Bij deze gaschromatografische analyse valt PCB 138 samen met PCB 163.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 8536783
Uw project : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
omschrijving
Uw referentie : FUND01 17 (50-80)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	8 %
2) fractie C19 - C29	53 %
3) fractie C29 - C35	29 %
4) fractie C35 -< C40	10 %

minerale olie gehalte: 190 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841260
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

Monstercode	Uw referentie	uw monsterref.	uw diepte	uw barcode
8536783	FUND01 17 (50-80)	17	0.5-0.8	4705617AA

Grondslag Kamerik

T.a.v. de heer [REDACTED]

Nijverheidsweg 7

3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Ons kenmerk : Project 1841258
Validatieref. : 1841258_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: PERO-XYMO-MZBK-MPUJ
Bijlage(n) : 3 tabel(len) + 3 bijlage(n)

Amsterdam, 5 december 2024

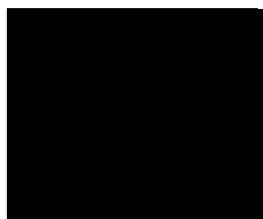
Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam. Informatie omtrent de gebruikte analysemethode(n) kunt u vinden in ons klantenportaal Mijn Lab onder "Info en Docs".

Ik wijs u erop dat het analysecertificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



Ing. [REDACTED]
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841258
 Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
 Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

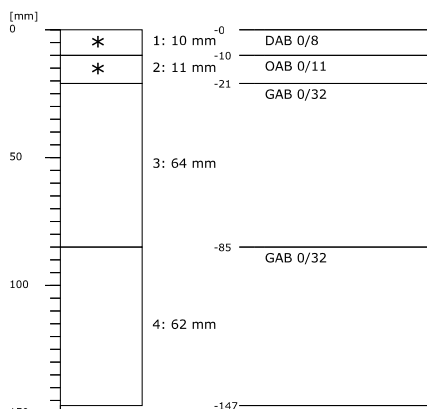
Uw Monsterreferenties
 8536773 = ASF01 A01 (0-15)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 26/11/2024
 Ontvangstdatum opdracht : 28/11/2024
 Startdatum : 28/11/2024
 Monstercode : 8536773
 Uw Matrix : Wegenmat.

Wegenbouw onderzoek

Q constructieopbouw (77.1)	uitgevoerd
foto boorkern	uitgevoerd
Q Indicatieve PAK-bepaling (Detectormethode) (77.2)	uitgevoerd
Q laagdiktes (77.1)	uitgevoerd

Boring: ASF01 A01 (0-15)



*: PAK-detector: fluorescentie waargenomen



ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841258
 Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
 Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

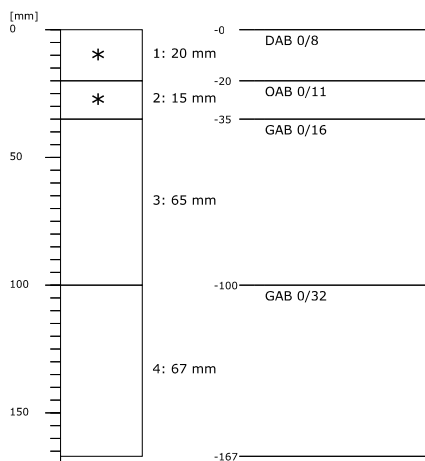
Uw Monsterreferenties
 8536774 = ASF02 A02 (0-18)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 26/11/2024
 Ontvangstdatum opdracht : 28/11/2024
 Startdatum : 28/11/2024
 Monstercode : 8536774
 Uw Matrix : Wegenmat.

Wegenbouw onderzoek

Q constructieopbouw (77.1)	uitgevoerd
foto boorkern	uitgevoerd
Q Indicatieve PAK-bepaling (Detectormethode) (77.2)	uitgevoerd
Q laagdiktes (77.1)	uitgevoerd

Boring: ASF02 A02 (0-18)



*: PAK-detector: fluorescentie waargenomen



ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode	:	1841258
Uw project omschrijving	:	39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever	:	Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841258
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

Monstercode	Uw referentie	uw monsterref.	uw diepte	uw barcode
8536773	ASF01 A01 (0-15)	A01	0-0.15	0194061AM
8536774	ASF02 A02 (0-18)	A02	0-0.18	0194060AM

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841258
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Afkortingen Constructieopbouw

BRAC	Breek Asphalt Cement
DAB	Dicht Asphalt Beton
GAB	Grind Asphalt Beton
OAB	Open Asphalt Beton
Opp.beh	Oppervlakte behandeling
SMA	Steen Mastiek Asphaltbeton
STAB	Steenslag Asphalt Beton
ZOAB	Zeer Open Asphalt Beton
TAGRAC	(Teerhoudend) Asphaltgranulaatcement
SAMI	Stress Absorbing Membrane Interlayer

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1841258
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Analysemethoden Wegenmat.

In dit analysecertificaat zijn de met 'Q' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. De matrix wegenmat. is representatief voor asfalt(kernen), boor(kernen), asfaltgranulaat en wegenmateriaal. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Indicatieve PAK-bepaling : conform proef 77.2 (RAW 2020)
(Detectormethode) (77.2)
Laagdikte en Constructieopbouw (77.1) : conform proef 77.1 (RAW 2020)

Grondslag Kamerik
T.a.v. de heer [REDACTED]
Nijverheidsweg 7
3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Ons kenmerk : Project 1843883
Validatieref. : 1843883_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: JIJE-LFCI-JVFK-EPVR
Bijlage(n) : 3 tabel(len) + 3 bijlage(n)

Amsterdam, 5 december 2024

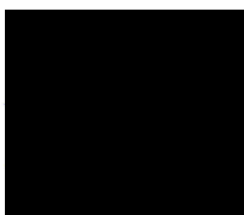
Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam. Informatie omtrent de gebruikte analysemethode(n) kunt u vinden in ons klantenportaal Mijn Lab onder "Info en Docs".

Ik wijs u erop dat het analysecertificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



Ing. [REDACTED]
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1843883
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

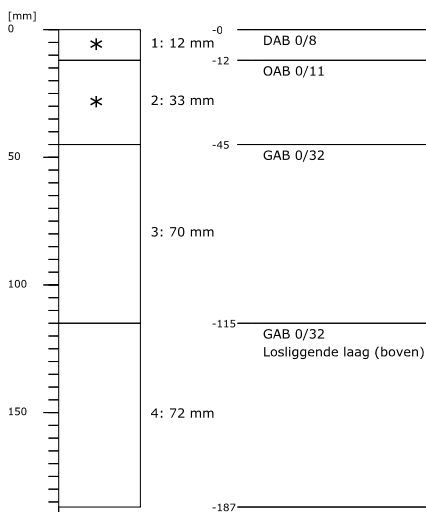
Uw Monsterreferenties
8544370 = ASF03 A03 (0-19)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 03/12/2024
Ontvangstdatum opdracht : 03/12/2024
Startdatum : 03/12/2024
Monstercode : 8544370
Uw Matrix : Wegenmat.

Wegenbouw onderzoek

Q constructieopbouw (77.1)	uitgevoerd
foto boorkern	uitgevoerd
Q Indicatieve PAK-bepaling (Detectormethode) (77.2)	uitgevoerd
Q laagdiktes (77.1)	uitgevoerd

Boring: ASF03 A03 (0-19)



*: PAK-detector: fluorescentie waargenomen



ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1843883
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

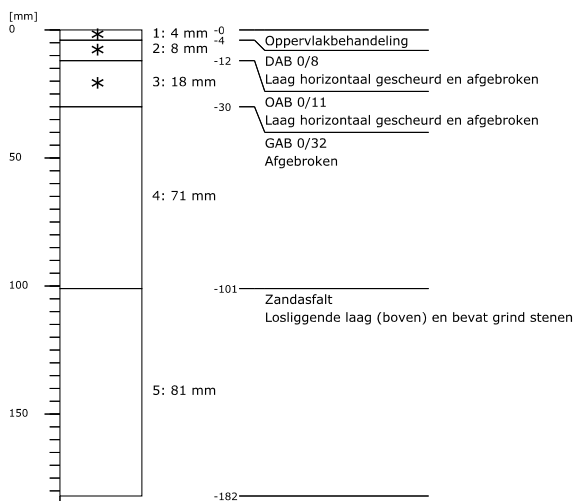
Uw Monsterreferenties
8544371 = ASF04 A04 (0-19)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 03/12/2024
Ontvangstdatum opdracht : 03/12/2024
Startdatum : 03/12/2024
Monstercode : 8544371
Uw Matrix : Wegenmat.

Wegenbouw onderzoek

Q constructieopbouw (77.1) uitgevoerd
foto boorkern uitgevoerd
Q Indicatieve PAK-bepaling (Detectormethode) (77.2) uitgevoerd
Q laagdiktes (77.1) uitgevoerd

Boring: ASF04 A04 (0-19)



*: PAK-detector: fluorescentie waargenomen



ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode	:	1843883
Uw project omschrijving	:	39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever	:	Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
 Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode),
 Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op
 de geldigheid van de resultaten.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1843883
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

Monstercode	Uw referentie	uw monsterref.	uw diepte	uw barcode
8544370	ASF03 A03 (0-19)	A03	0-0.19	0195076AM
8544371	ASF04 A04 (0-19)	A04	0-0.19	0195077AM

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1843883
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Afkortingen Constructieopbouw

BRAC	Breek Asfalt Cement
DAB	Dicht Asfalt Beton
GAB	Grind Asfalt Beton
OAB	Open Asfalt Beton
Opp.beh	Oppervlakte behandeling
SMA	Steen Mastiek Asfaltbeton
STAB	Steenslag Asfalt Beton
ZOAB	Zeer Open Asfalt Beton
TAGRAC	(Teerhoudend) Asfaltgranulaatcement
SAMI	Stress Absorbing Membrane Interlayer

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1843883
Uw project omschrijving : 39276-van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Analysemethoden Wegenmat.

In dit analysecertificaat zijn de met 'Q' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. De matrix wegenmat. is representatief voor asfalt(kernen), boor(kernen), asfaltgranulaat en wegenmateriaal. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Indicatieve PAK-bepaling : conform proef 77.2 (RAW 2020)
(Detectormethode) (77.2)
Laagdikte en Constructieopbouw (77.1) : conform proef 77.1 (RAW 2020)

Grondslag Kamerik
T.a.v. de heer [REDACTED]
Nijverheidsweg 7
3471 GZ KAMERIK

Uw kenmerk : 39276 - Van Ginnekenlaan te Utrecht
Ons kenmerk : Project 1845510
Validatieref. : 1845510_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: PCCX-QDLX-WYAX-UVWO
Bijlage(n) : 2 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 12 december 2024

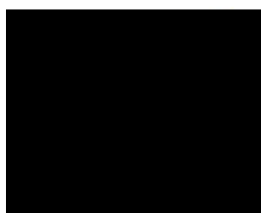
Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam. Informatie omtrent de gebruikte analysemethode(n) kunt u vinden in ons klantenportaal Mijn Lab onder "Info en Docs".

Ik wijs u erop dat het analysecertificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



Ing. [REDACTED]
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analysecertificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckebachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1845510
 Uw project omschrijving : 39276 - Van Ginnekenlaan te Utrecht
 Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Uw Monsterreferenties

8549703 = MM asf 01

8549704 = MM asf 02

Opgegeven bemonsteringsdatum :	05/12/2024	05/12/2024
Ontvangstdatum opdracht :	05/12/2024	05/12/2024
Startdatum :	05/12/2024	05/12/2024
Monstercode :	8549703	8549704
Uw Matrix :	Wegenmat.	Wegenmat.

Monstervoorbewerking

asfalt gezaagd	aantal	3	1
cryogeen malen		gemalen	gemalen

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

Q naftaleen	mg/kg	< 2,5	< 2,5
Q fenantreen	mg/kg	< 2,5	< 2,5
Q antraceen	mg/kg	< 2,5	< 2,5
Q fluoranteen	mg/kg	< 2,5	< 2,5
Q benzo(a)antraceen	mg/kg	< 2,5	< 2,5
Q chryseen	mg/kg	< 2,5	< 2,5
Q benzo(k)fluoranteen	mg/kg	< 2,5	< 2,5
Q benzo(a)pyreen	mg/kg	< 2,5	< 2,5
Q benzo(ghi)peryleen	mg/kg	< 2,5	< 2,5
Q indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	< 2,5	< 2,5
Q som PAK (10)	mg/kg	18	18

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode	:	1845510
Uw project omschrijving	:	39276 - Van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever	:	Grondslag Kamerik

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:

Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode : 1845510
Uw project omschrijving : 39276 - Van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever : Grondslag Kamerik

Barcodeschema's

Monstercode	Uw referentie	uw monsterref.	uw diepte	uw barcode
8549703	MM asf 01	ASF01	41-147	0194061AM
		ASF02	55-167	0194060AM
		ASF03	65-187	0195076AM
8549704	MM asf 02	MM asf 02	50-182	0195077AM

ANALYSECERTIFICAAT

Projectcode	:	1845510
Uw project omschrijving	:	39276 - Van Ginnekenlaan te Utrecht
Opdrachtgever	:	Grondslag Kamerik

Analysemethoden Wegenmat.

In dit analysecertificaat zijn de met 'Q' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. De matrix wegenmat. is representatief voor asfalt(kernen), boor(kernen), asfaltgranulaat en wegenmateriaal. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

PAKs mbv GC-MS : Eigen methode

BIJLAGE V



Toetsingskader bodem

Grond

De analyseresultaten zijn getoetst aan de normwaarden uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Regeling bodemkwaliteit 2022 (Rbk). In het Bal zijn de interventiewaarden bodemkwaliteit opgenomen. In de Rbk zijn de bovengrenswaarden opgenomen die bepalend zijn voor de indeling naar kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur, Wonen, Industrie, Matig verontreinigd en Sterk verontreinigd.

De tussenwaarde voor grond is het rekenkundig gemiddelde van de bovengrenswaarde Landbouw/Natuur en de interventiewaarde bodemkwaliteit. Een overschrijding van deze 'triggerwaarde' kan aanleiding vormen voor aanvullend onderzoek, ter beoordeling of er mogelijk sprake is van een plaatselijke overschrijding van de interventiewaarde. De tussenwaarde is afkomstig uit de NEN 5740, maar hier inmiddels uit verwijderd.

De meetwaarden worden gecorrigeerd naar een standaard bodemtype met 25% lutum en 10% organische stof. Deze gestandaardiseerde meetwaarden worden berekend en getoetst via de landelijke toetsingsmodule BoToVa. De normen geldend voor barium in grond zijn ingetrokken. Gebleken is dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Alleen als verhoogde bariumgehalten het gevolg zijn van menselijk handelen, kan het bevoegd gezag dit gehalte beoordelen aan de voormalige norm. Het gehalte barium moet wel gemeten blijven worden.

Een sanering of andere beschermende maatregel kan noodzakelijk zijn bij de volgende situaties:

- Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een ontoelaatbare bodemkwaliteit. Er is sprake van een bodemgevoelig gebouw als dit de bodem raakt en personen meer dan twee uur per dag aanwezig zijn. Er is sprake van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit als in meer dan 25 m³ bodemvolume de interventiewaarde wordt overschreden. In dat geval is de bouw alleen toegestaan als er sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. In een omgevingsplan kunnen andere voorwaarden en beperkingen zijn opgenomen.
- Er is sprake van een 'toevalsvondst', een verontreiniging die leidt tot onaanvaardbare risico's voor de gezondheid als gevolg van blootstelling. Hiervan is sprake wanneer het Maximaal Toelaatbare Risiconiveau (MTR_{humana}), de toxicologisch maximaal Toelaatbare Concentratie in Lucht (TCL) en/of de geurdrempels overschreden worden. Wanneer sprake is van een toevalsvondst dienen de risico's te worden weggenomen met tijdelijke beschermingsmaatregelen.
- Bij een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. Hiervan is sprake wanneer een verontreiniging (grotendeels) na 1 januari 1987 is ontstaan. Vanuit de zorgplicht dient deze in beginsel terstond te worden verwijderd. Bij verontreinigingen die zijn ontstaan na 1 januari 1987 en voor 1 januari 2024 is de Wet bodembescherming hierbij het wettelijk kader. Bij verontreinigingen die later zijn ontstaan is dit de Omgevingswet. Voor asbest geldt een datum van 1 juli 1993 in plaats van 1 januari 1987.

Regeling bodemkwaliteit 2022

De analyseresultaten van de grond worden bij een verkennend onderzoek getoetst aan het Rbk. De vastgestelde kwaliteit kan gebruikt worden voor de milieuverklaring bodemkwaliteit van de ontvangende bodem. Voor een milieuverklaring bodemkwaliteit voor een te ontgraven partij is een partijkeuring nodig. In het generieke kader wordt onderscheid gemaakt in vijf kwaliteitsklassen: Landbouw/Natuur, Wonen, Industrie, Matig verontreinigd en Sterk verontreinigd.

Matig en sterk verontreinigde grond zijn in het generieke kader niet geschikt voor toepassing elders. Matig verontreinigde grond bevat gehalten groter dan de grenswaarde voor klasse Industrie en kleiner dan de interventiewaarde. Sterk verontreinigde grond bevat gehalten groter dan de interventiewaarde.

Er wordt voldaan aan de eisen voor klasse Landbouw/Natuur indien de gehalten de bovengrenswaarden Landbouw/Natuur niet overschrijden. Afhankelijk van het aantal geanalyseerde stoffen mag voor een aantal parameters deze bovengrenswaarden wel worden overschreden met maximaal een factor twee, mits de bovengrenswaarde Wonen niet wordt overschreden (uitgezonderd nikkel). Bij analyse op het standaardpakket is deze overschrijding toegestaan voor maximaal twee parameters.

Grondwater

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de 'signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering' opgenomen als kwaliteitsnorm voor het grondwater. De signaleringsparameter (SP) is gelijk aan de interventiewaarde als genoemd in de circulaire bodemsanering 2013 onder de voormalige Wet bodembescherming. De SP worden gebruikt om te beoordelen of sanering van een historische grondwaterverontreiniging nodig is (art. 4.12a Bkl), als maatregel in een water(beheer)programma. Voor deze beoordeling is de RisicoToolbox Grondwater beschikbaar.

Voorlopige veiligheidsklasse CROW-publicatie 400

De veiligheidsklasse waarin grondwerk dient plaats te vinden wordt afgeleid aan de hand van CROW 400. In deze rapportage is een *voorlopige* veiligheidsklasse vastgesteld. De definitieve veiligheidsklasse dient uitgewerkt te worden door een veiligheidskundige. De veiligheidsmaatregelen die bij een bepaalde veiligheidsklasse gelden staan deels vast en zijn deels af te wegen door een veiligheidskundige. In de CROW 400 wordt onderscheid gemaakt in de kleurcodes oranje, rood en zwart. Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen vluchtige en niet-vluchtige stoffen. Indien er geen sprake is van een veiligheidsklasse, dient bij grondwerk de basishygiëne aangehouden te worden. Dit omvat een aantal algemene maatregelen voor veiligheid en gezondheid.

Voor het bepalen van de veiligheidsklasse van vluchtige stoffen verwijst de CROW 400 naar de (voormalige) tussenwaarde. Deze is gedefinieerd als $0,5 \cdot (\text{interventiewaarde} + \text{streefwaarde})$, als genoemd in de circulaire bodemsanering 2013.

Toetsingskader PFAS – hergebruiksnormen en interventiewaarden

PFAS (Poly- en perFluor Alkyl Stoffen) betreft een groep stoffen die sinds de jaren '60 zijn toegepast in diverse industriële en huishoudelijke producten. De meest voorkomende stoffen zijn PFOA (perfluorooctaanzuur) en PFOS (perfluorooctaan sulfonaat). PFOA was een hulpstof bij de productie van teflon en is toegepast in tal van andere producten omdat het bijdraagt aan een goede olie- en waterwerende werking. PFOS werd tot voor kort toegepast in bijvoorbeeld brandblusschuim. De stoffen zijn persistent, bioaccumulatief en toxisch.

Landelijk beleid

In het handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie zijn de landelijk geldende grenswaarden voor PFAS opgenomen. Door het RIVM zijn risicogrenzen afgeleid ter onderbouwing van interventiewaarden in grond en grondwater. Deze zijn uitgewerkt in het document "Risicogrenzen ten behoeve van de vaststelling van Interventiewaarden voor PFOS, PFOA en GenX, door RIVM, 20 juli 2021". Op 2 mei 2022 is per kamerbrief bepaald dat deze risicogrenzen als indicatieve niveaus van ernstige verontreiniging (INEV) gebruikt kunnen worden. Bij overschrijding van de INEV kan, afhankelijk van de locatiespecifieke omstandigheden, sprake zijn van onaanvaardbare risico's voor mens of milieu.

Lokaal beleid

De analyseresultaten moeten worden getoetst aan de eisen uit de beleidsnormen van de gemeente/regio waar de grond of baggerspecie wordt toegepast. Als er geen lokaal beleid is opgesteld zijn de normen uit het landelijk handelingskader van toepassing. Lokale beleidsnormen gaan vóór de normen uit het handelingskader.

Toetsing

In het handelingskader zijn onder andere de volgende toepassingsnormen opgenomen. Voor een totaaloverzicht wordt verwezen naar het handelingskader zelf. Op basis van het handelingskader vindt er geen bodemcorrectie plaats bij een gehalte aan organische stof tot 10%. Bij lokale beleidsnormen kan ook bij een lager gehalte organisch stof een bodemtypecorrectie zijn voorgeschreven.

Toepassingsnormen en interventiewaarden PFAS grond en baggerspecie (µg/kg ds) en grondwater (µg/l)

297,7

Toepassingsmogelijkheden en INEV-waarden	PFOS	PFOA	overige PFAS (individueel)
Grond en baggerspecie toepassen op de bodem:			
Niet verontreinigd	0,1	0,1	0,1
Landbouw/Natuur (Achtergrondwaarde* ¹)	1,4	1,9	1,4
Klasse Wonen/Industrie* ²	3,0	7,0	3,0
Grond en baggerspecie toepassen in oppervlaktewater (uitgezonderd de diepe plas):			
Toepassen in een rijkswater	3,7	0,8	0,8
Toepassen in een ander water	1,1	0,8	0,8
Verspreiden of toepassen in hetzelfde oppervlaktewaterlichaam, aansluitende (sediment delende) stroomafwaarts gelegen oppervlaktewaterlichaam en waterbouwkundige constructies	toetsen op uitschieters		
Grond en baggerspecie toepassen in diepe plassen:			
Toepassen in niet-vrijliggende diepe plassen die in open verbinding staan met een rijkswater* ³	3,7	0,8	0,8
Toepassen in vrijliggende diepe plassen en niet-vrijliggende plassen aan niet-rijkswater* ^{3,4}	1,1	0,8	0,8
Baggerspecie verspreiden over een aangrenzend perceel:			
Verspreidbaar op aangrenzend perceel	3,0	7,0	3,0
Interventiewaarden op basis van INEV (indicatief niveau ernstige verontreiniging)			
INEV voor grond	59	60	-
INEV voor grondwater (µg/l)	2,7	8,6	-

PFOS = som PFOS (lineair+vertakt), PFOA = som PFOA (lineair+vertakt)

Bij de norm 0,1 µg/kg moeten PFOS lineair en vertakt apart getoetst worden. Som-PFOS is hier niet van toepassing. Idem voor PFOA.

*¹ Voldoet aan achtergrondwaarden:

- Altijd toepasbaar, m.u.v. toepassing in grondwaterbeschermingsgebieden (daarvoor geldt als norm 0,1 of de gebiedskwaliteit)

*² Voldoet aan maximale waarden:

- Toepasbaar in een zone met toepassingsklasse Wonen of Industrie (bodemkwaliteitsklasse én functieklasse Wonen of Industrie)

- Toepasbaar in een GBT

*³ Mits geen kwetsbaar object in de nabijheid van de diepe plas

*⁴ Niet van toepassing op plassen die nog niet zijn verondiept

Toetsingskader bouwstoffen

Onder bouwstoffen worden steenachtige materialen verstaan, zoals puingranulaat, asfaltgranulaat, slakken, etc. De (indicatieve) analyseresultaten worden met behulp van de landelijke toetsingsmodule BoToVa getoetst aan de volgende categorieën conform het Besluit Bodemkwaliteit (BBK):

- NV bouwstof (niet vormgegeven):
 - o geschikt voor ongeïsoleerd hergebruik
 - o BoToVa T.116 (emissie) en/of T.117 (samenstelling)
- NV bouwstof-verruimd:
 - o bouwstof is reeds voor 2008 toegepast
 - o hergebruik vindt plaats zonder tussentijdse bewerking
 - o eis voor NV bouwstof mag voor 2 stoffen een factor 2 overschrijden (excl. asbest en PAK in asfaltproducten)
 - o BoToVa T.131 (hergebruik)

Nb: Voorheen bestond ook de categorie IBC-bouw. Per 1 januari 2024 is deze afgeschaft.

Als de bouwstof niet voldoet aan één van deze categorieën, mag het niet elders worden hergebruikt. Afvoer is dan alleen mogelijk naar een vergunde inrichting voor reiniging of stort. Terugplaatsen na een tijdelijke uitname is nog wel mogelijk, mits er wordt voldaan aan de zorgplicht (bescherming onderliggende bodem). Voorwaarde is tevens dat het asbestgehalte de hergebruiksnorm niet overschrijdt.

Op basis van een indicatief onderzoek kan vrijkomend fundatiemateriaal aan een verwerker worden aangeboden. Voor een definitief oordeel is een AP04-partijkeuring nodig conform het BBK.

Hergebruik van een bouwstof zonder AP04-partijkeuring is mogelijk indien er sprake is van tijdelijke uitname: bij toepassing in hetzelfde werk op of nabij dezelfde plaats, zonder tussentijdse bewerking en onder dezelfde condities.

Asfalt

Voor PAK in asfalt is in het Besluit Bodemkwaliteit een samenstellingseis opgenomen van 75 mg/kg ds.

In eerste instantie wordt het PAK-gehalte indicatief bepaald met behulp van de PAK-marker en UV-licht. Wanneer op deze wijze PAK wordt aangetoond, is het PAK-gehalte groter dan 250 mg/kg ds. De grens voor hergebruik van 75 mg/kg ds wordt in dat geval ruimschoots overschreden. Dientengevolge worden deze lagen niet verder onderzocht.

Indien met het indicatief onderzoek geen verdachte lagen worden aangetoond, is het PAK-gehalte kleiner dan 250 mg/kg ds. Ter beoordeling of het PAK-gehalte kleiner is dan de hergebruiksnorm van 75 mg/kg ds worden er aanvullende kwantitatieve analyses uitgevoerd conform de CROW 210, tenzij het asfalt aantoonbaar na 1994 is aangebracht.

Verklarende woordenlijst

Omgevingswet (OW): Deze wet bevat wetten en regels voor de ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving, waaronder de bodem.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal): Dit besluit valt onder de OW en bevat algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving, waaronder de regels met betrekking tot bescherming, onderzoek en sanering van de bodem.

Wet bodembescherming (Wbb): Voordat de OW in werking was getreden waren de regels omtrent bescherming, onderzoek en sanering van de bodem opgenomen in de Wbb.

NEN-5725: Richtlijn voor gedegen vooronderzoek. Het vooronderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan het feitelijke onderzoek van de bodem als daar op basis van het vooronderzoek aanleiding voor is. De bij het vooronderzoek verzamelde informatie dient om te komen tot een adequate invulling van het veld- en laboratoriumonderzoek en draagt bij aan de verklaring van de resultaten van het bodemonderzoek.

NEN-5740: Deze norm beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek naar de kwaliteit van de bodem.

Standaard analysepakket grond en grondwater

	Boven- en ondergrond	Grondwater
Metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink)	*	*
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK)	*	
Polychloorbifenylen (PCB)	*	
Minerale olie	*	*
Vluchtige aromaten (BTEXN)		*
Vluchtige chlooralifaten (VOCl)		*

m-mv: diepte in meter minus maaiveld

pH en EC: zuurgraad en Geleidingsvermogen

NTU: de eenheid waarin troebelheid van grondwater wordt uitgedrukt

Streefwaarde: deze waarde uit de circulaire bodemsanering 2013 geeft voor grondwater aan wat het ijkpunt is voor de milieukwaliteit op de lange termijn, uitgaande van Verwaarloosbare Risico's.

Interventiewaarde bodemkwaliteit: Is de waarde die het kwaliteitsniveau aangeeft, waarop de functionele eigenschappen van de bodem, voor mens, dier en plant ernstig zijn verminderd of dreigen tot worden verminderd.

INEV: Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging, voor stoffen waarvoor geen interventiewaarde is opgesteld.

T-waarde (tussenwaarde): Is voor grondwater gelijk aan (streefwaarde+interventiewaarde)/2 en voor grond gelijk aan (bovengrenswaarde Landbouw/Natuur+interventiewaarde)/2. Overschrijding van de T-waarde kan aanleiding geven voor aanvullend onderzoek.

Bovengrenswaarde: kwaliteitseis voor de klasse Landbouw/Natuur, Wonen, Industrie, Matig verontreinigd en Sterk verontreinigd, als genoemd in de Regeling bodemkwaliteit 2022.

Signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering: norm waar bij overschrijding beoordeeld dient te worden of er aanleiding voor sanering van het grondwater.

Gebruikte afkortingen van stoffen:

Ba	Barium	Olie	Minerale olie
Cd	Cadmium	VAK	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen
Co	Kobalt	B	Benzeen
Cu	Koper	T	Tolueen
Hg	Kwik	E	Ethylbenzeen
Pb	Lood	X	Xylenen
Mo	Molybdeen	S	Styreen
Ni	Nikkel	Naft.	Naftaleen
Zn	Zink	VOCl	Vluchtige Organochloorverbindingen
PAK	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen	PCB	Polychloorbifenylen

Oer: een inspoelingslaag van sesqui-oxiden (aluminium- en ijzeroxiden) boven de hoogste grondwaterstand. De oxiden zijn afkomstig van hoger gelegen bodemhorizonten. Oer is vaak harder dan het bodemmateriaal zelf.

Gley: (oranje-bruine) ijzer-/roestvlekken die worden gevormd als gevolg van een fluctuerende grondwaterstand. Gley komt, in tegenstelling tot oer, niet voor in hardere brokjes maar uit zich voornamelijk in kleurverschil.

Bijlage 4 Quick scan ecologie



**BLOM
ECOLOGIE**

Verbindt natuur en samenleving

Quicksan Natuur Jan van Galenstraat e.o. te Utrecht

Oriënterend onderzoek ecologie in het kader van de Omgevingswet

blomecologie.nl

Colofon

Status:	Definitief
Project:	2023-0382
Datum:	21 april 2023
Actualisatie:	10 november 2025
Samensteller:	A.L. Herpers
Collegiale toets:	ir. ing. [REDACTED]
Opdrachtgever:	Buro SRO B.V.
Contactpersoon:	[REDACTED]

Disclaimer

Blom Ecologie B.V. is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie B.V.

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie B.V. worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.



Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	6
1.1 Planlocatie	7
1.2 Beoogde ruimtelijke ingreep	9
2 Methode	10
2.1 Uitvoering onderzoek	10
2.2 Houdbaarheid en toepassing	10
3 Beoordeling	11
3.1 Soortenbescherming	11
3.2 Specifieke zorgplicht Soorten	20
3.3 Gebiedsbescherming	21
3.4 Houtopstanden	22
4 Conclusie	23
4.1 Conclusie	23
4.2 Uitvoerbaarheid	23
4.3 Vervolgstappen	23
4.4 Maatregelen	24



Samenvatting

Jan van Galenstraat e.o. te Utrecht zijn 2 flats en parkeergelegenheid gesitueerd. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing en parkeergelegenheid op de planlocatie te slopen ten behoeve van een appartementengebouw. Ook worden er bomen gekapt en struiken en speeltoestellen verwijderd. De beoogde ruimtelijke ingreep is getoetst aan het onderdeel Natuur onder de Omgevingswet. Er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van de Omgevingswet onderdeel natuur.

In onderstaande tabellen wordt weergegeven welke functies en effecten zijn beoordeeld, en welke vervolgstappen en maatregelen worden geadviseerd.

Soortgroep	Bescherming	Mogelijke functie	Vervolgstep (H4.3)
Planten	n.v.t.		
Grondgebonden zoogdieren	n.v.t.		
Vleermuizen			
Gewone dwergvleermuis	HR	Verblijfplaats/essentiële vliegroute/essentieel foerageergebied	Vleermuisonderzoek
Laatvlieger			
Ruige dwergvleermuis			
Meervleermuis			
Tweekleurige vleermuis			
Amfibieën	n.v.t.		
Reptielen	n.v.t.		
Vissen	n.v.t.		
Insecten en andere ongewervelden	n.v.t.		
Vogels (jaarrond beschermd)	n.v.t.		
Vogels (algemene broedvogels en cat. 5)	n.v.t.		
Vleermuizen algemeen	Potentie	Onderbouwing	
Massawinterverblijfplaats (gewone dwergvleermuis)	Nee	Geen hoge bebouwing met bufferende vermogen	
Essentiële vliegroute	Nee	Geen aantasting van lijnvormige structuren	
Essentieel foerageergebied	Nee	Geen aantasting van houtopstanden met struweel en oppervlaktewater	

Vleermuissoort	Zomer	Kraam	Paar	Massawinter
Gewone dwergvleermuis	Ja	Ja	Ja	Nee
Ruige dwergvleermuis	Ja	Nee	Ja	Nee
Laatvlieger	Ja	Ja	Ja	Nee
Meervleermuis	Ja	Ja	Ja	Nee
Tweekleurige vleermuis	Ja	Nee	Nee	Nee

Gebiedsbescherming	Afstand	Mogelijke effecten	Nader onderzoek
Natura 2000	5 km	Stikstof	AERIUS
Natuurnetwerk Nederland	1,2 km	Geen	N.v.t.
Groene Contour	1,8 km	Geen	N.v.t.
Weidevogelkerngebied	11,6 km	Geen	N.v.t.

Houtopstanden	Onderdeel	Uitzondering	Vervolgstep (H4.3)
Eenheid van >1000 m ²	Afwezig	n.v.t.	
Bomenrij van >20 bomen	Afwezig	n.v.t.	

Zorgplicht	Effecten	Maatregel (H4.4)
Algemene zorgplicht	Ja	Algemene maatregelen
Specifieke zorgplicht soorten	Ja	Specifieke maatregelen (ook t.b.v. Utrechtse Soortenlijst en Natuurwaardenkaart)
Specifieke zorgplicht Natura 2000-gebieden		
Specifieke zorgplicht houtopstanden		

1 Inleiding

Aan de Jan van Galenstraat e.o. te Utrecht zijn 2 flats en parkeergelegenheid gesitueerd. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing en parkeergelegenheid op de planlocatie te slopen ten behoeve van een appartementengebouw. Ook worden er bomen gekapt en struiken en speeltoestellen verwijderd. Het bestemmingsplan voorziet deels in de beoogde ruimtelijke ingreep en dient deels te worden gewijzigd.

De beoogde ruimtelijke ingreep heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ingreep geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop.

Bureau SRO B.V. begeleidt de ruimtelijke procedure en heeft Blom Ecologie verzocht de planlocatie te onderzoeken op aanwezigheid van beschermde soorten, gebieden en houtopstanden. Vervolgens wordt getoetst of de beoogde ruimtelijke ingreep voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van natuurwetgeving en/of provinciaal beleid.

Onderzoeksdoelen

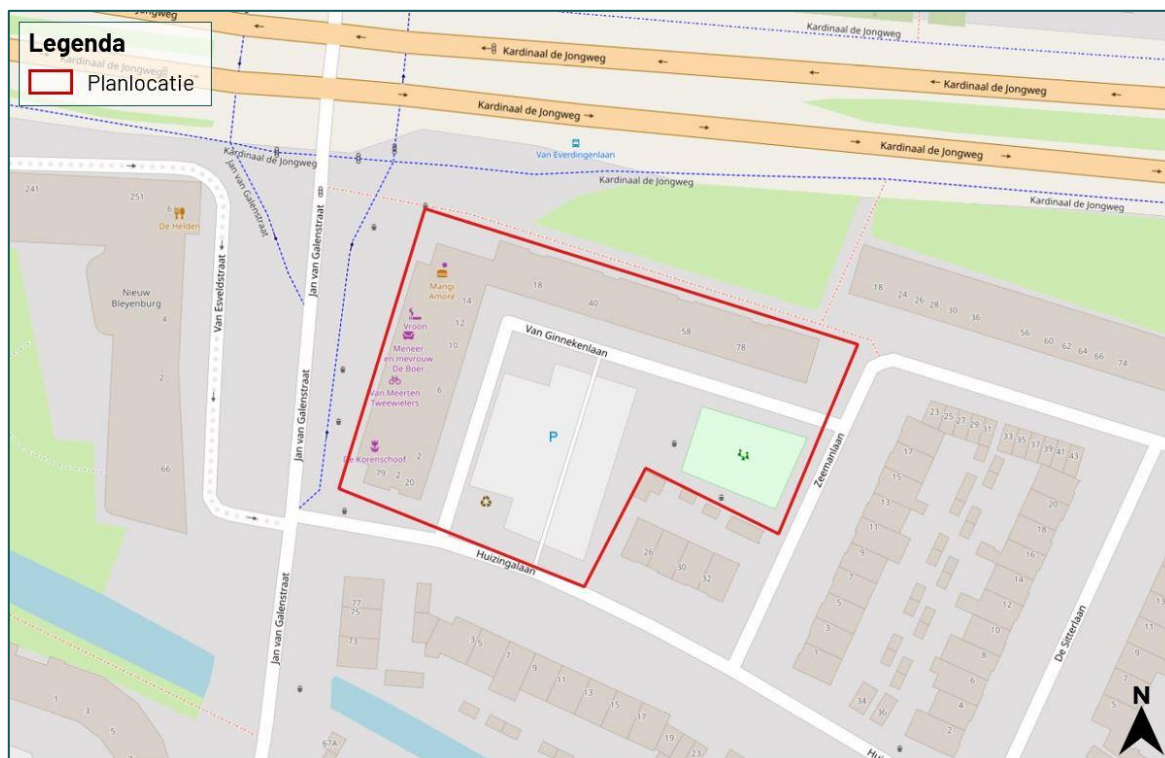
- Welke beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig op de planlocatie en welke negatieve effecten kunnen optreden als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van provinciaal aangewezen beschermde gebieden?
- Leidt de beoogde ruimtelijke ingreep tot kap van beschermde houtopstanden?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van natuurwetgeving en/of provinciaal aangewezen beschermde gebieden te worden genomen, en zo ja, welke?



Figuur 1.1 De planlocatie is gelegen aan de Jan van Galenstraat e.o. te Utrecht.

1.1 Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Huizingalaan 2 t/m 20, Jan van Galenstraat 79 t/m 99 en Van Ginnekenlaan 2 t/m 78 te Utrecht (figuur 1.2). Op de planlocatie zijn 2 flatgebouwen aanwezig. Een van de flats bevat 3 verdiepingen, waarvan de begane grond winkels betreft. De andere flat bevat 4 verdiepingen, welke alle woonlagen betreft. De flats zijn opgebouwd uit bakstenen met een open luchtsponw en een plat bitumen dak. Tevens is er op de planlocatie parkeerterrein aanwezig. Aan de oostzijde is een speelplein gelegen en zijn er een aantal bomen en struiken aanwezig. Deze worden allen verwijderd in de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In figuur 1.3 en bijlage 1 zijn een aantal foto's opgenomen die een impressie geven van de planlocatie en de directe omgeving hiervan.



Figuur 1.2 De planlocatie (rood omkaderd) is gelegen aan de Jan van Galenstraat e.o. te Utrecht.

De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door stedelijk gebied en met name relatief hoge bebouwing. De planlocatie ligt in de wijk Noordoost van de stad Utrecht. Langs de noordzijde van de planlocatie staan een aantal bomen. Deze worden niet aangetast. Aangrenzend aan deze bomen is een weg met 4 rijstroken gelegen. In de directe omgeving zijn weinig groenstructuren en er is nauwelijks oppervlaktewater te vinden. De A27 is gelegen op circa 1,2 km ten oosten en het Amsterdam-Rijnkanaal is gelegen op circa 4 km ten westen van de planlocatie.



Figuur 1.3 Op de planlocatie is men voornemens om de weergegeven flat te slopen. In totaal zullen er 2 flatgebouwen gesloopt worden.

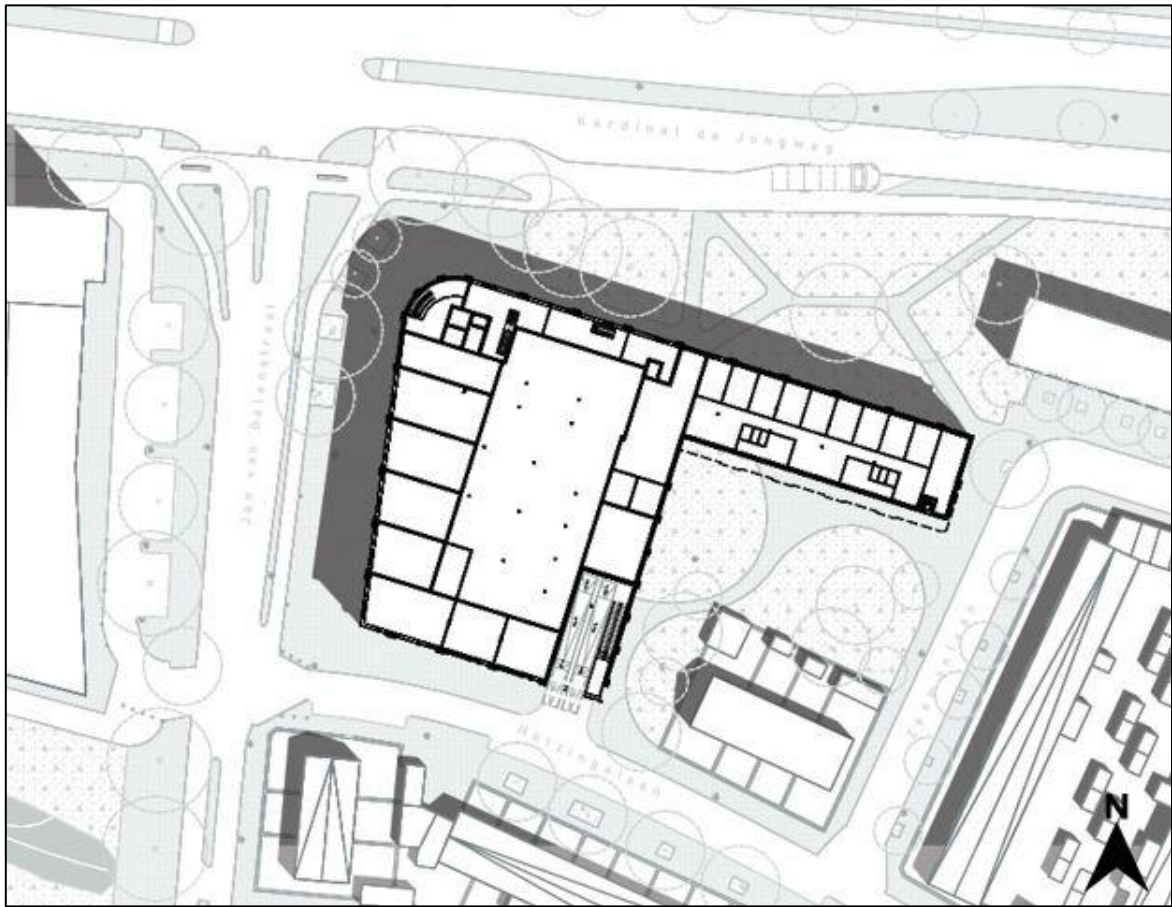


Figuur 1.4 Fotografische indruk van de omgeving van de planlocatie.

1.2 Beoogde ruimtelijke ingreep

De beoogde ruimtelijke ingreep betreft het slopen van de huidige bebouwing ten behoeve van de realisatie van een nieuw appartementengebouw. De functie van het perceel dient deels te wijzigen. Onderstaand volgt een korte opsomming van de ingrepen en effecten:

- slopen van bebouwing: algemene sloopwerkzaamheden en afvoer sloopmateriaal;
- kappen van bomen: kapwerkzaamheden en afvoer hout;
- verwijderen terreininrichting, waaronder gedeelte van het groen: graafwerkzaamheden, transport (afvoer) van materiaal en groen;
- egaliseren terrein: graafwerkzaamheden en grondtransport;
- realisatie nieuwbouw: algemene bouwwerkzaamheden;
- revitalisatie terrein en aanleg verharding: allerhande (straat- en hoveniers) werkzaamheden.



Figuur 1.5 Visuele representatie van de beoogde situatie (bron: Bureau SRO B.V.).

2 Methode

Dit oriënterend onderzoek verkent de relevante vakgebieden met betrekking tot natuurwet- en regelgeving. Hierbij wordt een beoordeling gegeven van de aanwezigheid van specifieke potentie voor beschermde flora en fauna op de planlocatie, de betekenis van de planlocatie voor de aanwezige soorten en de effecten van de voorgenomen ingrepen op de soorten, gebieden en houtopstanden. Dit verkennende onderzoek bestaat uit een veldbezoek en raadpleging van externe bronnen. De reikwijdte bestaat uit de Omgevingswet en de provinciale omgevingsverordening. Zie voor het juridisch kader bijlage 2 van dit rapport.

2.1 Uitvoering onderzoek

Het veldbezoek is een momentopname van de aanwezige flora en fauna. Op basis van dit veldbezoek wordt een inschatting gemaakt omtrent de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Tijdens het veldbezoek is de planlocatie nauwkeurig onderzocht, waarbij ook gelet werd op sporen en delen of restanten van planten en/of dieren. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 5 april 2023 en is uitgevoerd door E. Honingh Msc. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren; droog, 0/8 bewolkt, 7° Celsius en windkracht 2 (Bft). Het veldbezoek voor de actualisatie heeft plaatsgevonden op 10 november 2025 door G. Spek. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren; droog, 8/8 bewolkt, 11° Celsius en windkracht 2 (Bft).

Vaak zijn er al gegevens bekend over een planlocatie en de directe omgeving hiervan. Raadpleging van externe bronnen levert vaak nuttige aanvullende informatie op en biedt daarmee een vollediger beeld van de (mogelijk) aanwezige flora en fauna, bovenop het bekende algemene verspreidingsbeeld van beschermde soorten. Deze gegevens worden onder andere beheerd in rapporten en naslagwerken en door de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF wordt geraadpleegd voorafgaand aan het uitvoeren van het veldbezoek en gedurende het rapporteren. Tijdens de zoekopdracht in de NDFF wordt hierbij een zoekgebied met straal van circa 2 km aangehouden rondom de planlocatie. Afhankelijk van het karakter en ligging van de planlocatie kan een afwijkende afstand aangehouden worden. De meest recente datum van raadpleging in de NDFF is d.d. 24 oktober 2025.

In het kader van de Omgevingswet is door BLJ12 de Beschermde Soorten Indicator (BeSI) ontwikkeld. De indicator geeft per locatie de te verwachten soorten en effecten op verblijfplaatsen en leefgebied. Tot dusver blijken de resultaten van de BeSI ontoereikend, er wordt geen volledig beeld van de te verwachten soorten en effecten verkregen. Blom Ecologie volgt de ontwikkeling van de BeSI nauwgezet en zal de indicator toepassen indien de BeSI toereikend is. Momenteel biedt de NDFF het meest complete inzicht in de verspreiding van soorten. Ten behoeve van voorliggende quickscan is de BeSI niet geraadpleegd.

2.2 Houdbaarheid en toepassing

De beoogde ruimtelijke ingreep wordt getoetst aan de voorgenomen ingreep zoals deze door de initiatiefnemer is geformuleerd en de actuele wetgeving en provinciale verordening. Dit rapport mag alleen gebruikt worden voor deze vooraf gedefinieerde werkzaamheden. Andere werkzaamheden kunnen resulteren in schadelijke handelingen op beschermde natuurwaarden die niet binnen de effectbeoordeling van dit verkennend onderzoek vallen.

Een quickscan Natuur heeft een houdbaarheid van drie jaar, mits binnen deze periode de omstandigheden op de planlocatie, de wetgeving en de provinciale verordening niet wezenlijk veranderen (Omgevingsregeling artikel 7.197j lid 2b).

3 Beoordeling

3.1 Soortenbescherming

Op basis van het veldbezoek en de bureaustudie wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de directe omgeving daarvan voor het voorkomen van soorten is, en welke effecten daarop te verwachten zijn ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ingreep. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. In de voorliggende beoordeling is specifiek gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt.

Planten

Binnen een straal van 2 km van de planlocatie is het voorkomen bekend van de volgende beschermde planten: echte gamander, groot spiegelklokje, kartuizer anjer, knolspirea, muurbloem, ruw parelzaad, schubvaren, stijve wolfsmelk, wilde ridderspoor en wolfskers (NDFF 2013-2023).

De echte gamander is een soort die voorkomt op kale, stenige plaatsen, zoals in bosranden of duinstruwelen. Hier groeit de plant op matig droge, matig voedselarme grond. De enige bekende waarnemingen zijn op ruim 1,5 km van de planlocatie. Dispersie van de plant gebeurt voornamelijk door worteluitlopers. Vanwege vorengenoemde en de grote afstand van de planlocatie tot de plek waar de soort is waargenomen, kan de aanwezigheid van de echte gamander op de planlocatie worden uitgesloten.

Groot spiegelklokje is een soort die groeit op zonnige, stikstofarme, open plaatsen op kalkrijke grond. Bekende groeiplaatsen zijn op zandige stroomruggen in rivierdalen, op open plekken van dijken en bermen, in graanakkers en op braakliggende terreinen. De planlocatie is grotendeels verhard en wordt intensief gebruikt. De bodem zal daarom te stikstofrijk zijn voor de soort om op te groeien. De aanwezigheid van het groot spiegelklokje op de planlocatie kan derhalve worden uitgesloten.

De kartuizer anjer is een soort die voorkomt op zonnige, stikstofarme plaatsen met kalkhoudende grond. De plant groeit onder andere op schraal grasland, kalkgrasland, bermen en rotsachtige plaatsen. De planlocatie is grotendeels verhard en wordt intensief gebruikt. De bodem zal daarom te stikstofrijk zijn voor de soort om op te groeien. De aanwezigheid van de kartuizer anjer op de planlocatie kan derhalve worden uitgesloten.

De knolspirea is een soort die voorkomt op zonnige plaatsen op vrij droge, stikstofarme, kalkhoudende grond. Bekende groeiplaatsen zijn in kalkgraslanden, op heiden, in bermen en in boszomen. De planlocatie is grotendeels verhard en wordt intensief gebruikt. De bodem zal daarom te stikstofrijk zijn voor de soort om op te groeien. Ook staat er vanwege de aanwezige struiken en bebouwing gedurende een groot deel van de dag schaduw op de planlocatie. De aanwezigheid van de knolspirea op de planlocatie kan derhalve worden uitgesloten.

De muurbloem is een soort die enkel voorkomt op muren die gevoegd zijn met een zachte kalkspecie. De planlocatie bestaat uit stedelijk gebied c.q. verharding die niet gevoegd zijn met deze zachte kalkspecie. Derhalve kan de aanwezigheid van de muurbloem op de planlocatie worden uitgesloten.

Ruw parelzaad is een pionierssoort die voorkomt op zonnige open plaatsen op matig vochtige, kalkrijke bodems. De planlocatie is grotendeels verhard. Op de plaatsen waar geen verharding is, zijn bomen en struiken aangeplant. Derhalve is er geen plek voor pioniervegetatie om te groeien. De aanwezigheid van ruw parelzaad op de planlocatie kan daarom worden uitgesloten.

Schubvaren is een soort die groeit op oude muren, rotsen, spleten van stenen constructies en kalkstenen muren langs begraafplaatsen en wegen. De planlocatie bestaat uit flatgebouwen en parkeerterrein. De flats zijn opgebouwd uit bakstenen, er is geen kalksteen gebruikt. Er is voor soort daarom geen geschikt oppervlak om op te groeien. Derhalve kan de aanwezigheid van de schubvaren op de planlocatie worden uitgesloten.

De stijve wolfsmelk is een soort die voorkomt op open, zonnige plaatsen op kalkrijke grond. Bekende groeiplaatsen zijn onder andere op akkers, kapvlakten, slootkanten en bermen. De planlocatie is bijna geheel verhard. Op de plekken waar geen verharding is, is de bodem volledig begroeid. Er zijn dan ook geen open plekken te vinden om te groeien. Daarnaast ligt een groot gedeelte van de planlocatie gedurende gedeeltes van de dag in de schaduw, vanwege de bebouwing en hogere vegetatie die er omheen staat. Voor de soort zijn er dan ook geen groeiplaatsen aanwezig. De aanwezigheid van de stijve wolfsmelk op de planlocatie kan derhalve worden uitgesloten.

Wilde ridderspoor is een soort die groeit op zonnige, vochtige plaatsen met omgewerkte zandige klei. De soort komt onder andere voor op wintergraanakkers, bij graansilo's en bij graanoverslagbedrijven. De planlocatie bestaat vooral uit flats en parkeerterrein. Er is geen sprake van plekken waar de grond wordt omgewerkt. Zodoende zijn er voor de soort daarom geen geschikte plaatsen om te groeien. De aanwezigheid van de wilde ridderspoor op de planlocatie kan derhalve worden uitgesloten.

Wolfskers is een soort die een voorkeur heeft voor half beschaduwde plaatsen op vochtige, humushoudende grond. Bekende groeiplaatsen zijn onder andere open plekken in bossen, langs bospaden, bosranden, kapvlakten of op braakliggende grond. De planlocatie bestaat vooral uit stedelijk gebied en is derhalve bijna geheel verhard. Hier is geen sprake van vochtige, humushoudende grond. Voor de soort zijn er daarom geen geschikte plaatsen om te groeien. De aanwezigheid van de wolfskers op de planlocatie kan derhalve worden uitgesloten.

Ter plaatse van de planlocatie is slechts sprake van inheemse of aangeplante planten zonder beschermde status. Enkele waargenomen soorten betreffen: overblijvende ossentong, buxuskamperfoelie en beuk. Op de muren van de bebouwing is geen (beschermde) muurvegetatie aangetroffen. Op de planlocatie staan enkele bomen en struiken, waaronder beukenhagen, buxus en platanen. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde en/of kwetsbare vegetatie. Gelet op de functie, ligging en het gebruik van het perceel in relatie tot de habitatpreferentie van kwetsbare en zeldzame soorten wordt de aanwezigheid hiervan niet verwacht. Daarnaast zijn beschermde planten niet aangetroffen gedurende het veldbezoek. Hiermee kan worden uitgesloten dat er sprake is van het opzettelijk vernielen van beschermde planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende zoogdieren: boommarter, bosmuis, bruine rat, bunzing, das, dwergmuis, egel, gewone bosspitsmuis, haas, hermelijn, huismuis, huisspitsmuis, konijn, mol, ree, rode eekhoorn, rosse woelmuis, steenmarter, veldmuis, vos, wezel en woelrat (NDFF 2013-2023). Voor de volgende soorten geldt dat deze beschermd zijn en dat er geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: boommarter, bunzing, das, haas, hermelijn, konijn, rode eekhoorn, steenmarter en wezel.

De boommarter is een soort die vooral voorkomt in aaneengesloten bosgebieden. De boommarter heeft verblijfplaatsen in bomen, ruigtes of onder takkenstapels. Daarnaast gebruikt de soort ruigtes en bomen om te migreren en foerageren. De planlocatie is grotendeels verhard, er zijn enkel een klein aantal bomen en struiken aanwezig. Voor de boommarter is geen habitat aanwezig op de planlocatie. Derhalve kan de aanwezigheid van de soort op de planlocatie worden uitgesloten.

De das is een nacht actieve soort die gebruik maakt van een groot leefgebied met verschillende biotopen. Het leefgebied moet voldoen aan een aantal eisen. Zo mag er weinig verstoring zijn, er moet een bodem aanwezig zijn waarin gemakkelijk gegraven kan worden, moet er voldoende voedsel aanwezig zijn en moet er voldoende dekking zijn. De planlocatie ligt midden in een woonwijk en is grotendeels verhard. Voor de das is er daarom geen geschikt leefgebied op de planlocatie. De aanwezigheid van de das op de planlocatie kan derhalve worden uitgesloten.

De rode eekhoorn is een soort die voorkomt op plekken met veel bomen, zoals parken, bossen en ook in tuinen. Mits er voldoende voedsel aanwezig is, komt de rode eekhoorn ook voor in bebouwd gebied. Op de planlocatie zijn enkel een klein aantal bomen aanwezig, verder is de planlocatie grotendeels verhard. Er is dan ook geen sprake van geschikt habitat voor de eekhoorn. De aanwezigheid van de rode eekhoorn op de planlocatie kan derhalve worden uitgesloten.

De bunzing, hermelijn en wezel zijn kleine marterachtigen die voorkomen in kleinschalige cultuurlandschappen met een afwisseling van open terrein, ruigten, houtwallen en struweel. Tijdens het foerageren maken deze soorten gebruik van dekkende elementen zoals bosranden, struwelen en ruige vegetatie. Verblijfplaatsen bevinden zich doorgaans in holtes in bomen, onder takken- of stenenhopen of in verlaten hopen, veelal binnen dichte vegetatiestructuren. De planlocatie bestaat hoofdzakelijk uit flats met een verhard parkeerterrein en een beperkt aantal groenstructuren met een hoog onderhoudsbeeld. Het betreft een overwegend versteende omgeving waarin kleinschalig (cultuur)landschap ontbreekt. Er zijn geen aaneengesloten of dekkende structuren aanwezig die geschikt zijn als leefgebied of verblijfplaats voor kleine marterachtigen. De aanwezigheid van bunzing, hermelijn en wezel kan derhalve worden uitgesloten.

De haas en het konijn komen voor in halfopen cultuurlandschappen, graslanden en randen van bosrijke gebieden. Verblijfplaatsen van konijnen komen voor in hopen, de haas maakt een verblijfplaats tussen graspolen of hoge vegetatie. De planlocatie bestaat hoofdzakelijk uit flats met een verhard parkeerterrein en een beperkt aantal groenstructuren met een hoog onderhoudsbeeld. Binnen de planlocatie ontbreken dergelijke structuren. Door het ontbreken van geschikt leefgebied en verblijfplaatsen kan ook de aanwezigheid van haas en konijn worden uitgesloten.

De steenmarter is een soort die voorkomt in steenachtige biotopen, zoals steengroeven, rotsige hellingen en gebouwen. Het is van belang voor de soort dat er elementen zoals heggen, bosjes, greppels en groenstroken aanwezig zijn, omdat die worden gebruikt om te migreren en daar naar voedsel wordt gezocht. De planlocatie bestaat uit flats met parkeerterrein en een klein aantal groenstructuren. In de bebouwing zijn geen openingen aangetroffen waar de steenmarter naar binnen zou kunnen. Daarnaast zijn er op de planlocatie weinig elementen aanwezig waar de steenmarter langs kan migreren en kan foerageren. Derhalve kan worden uitgesloten dat er sprake is van vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van de steenmarter.

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van (beschermde) zoogdieren. Door vorengenoemde is het uitgesloten dat er sprake is van een essentiële functie op de planlocatie voor soorten van de Habitatrichtlijn en niet vrijgestelde andere soorten. De planlocatie heeft enkel mogelijk een functie voor algemene soorten. Dit betreft met name bruine rat, egel, huismuis en veldmuis. Dergelijke soorten zijn dermate opportunistisch dat in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar habitat aanwezig is waar ze zich al dan niet tijdelijk kunnen ophouden. Bovendien geldt voor dergelijke algemene soorten vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Op en rondom de planlocatie zijn geen hopen, nesten of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermde zoogdiersoorten die buiten de Omgevingsverordening van de provincie vallen. Er is ten aanzien van grondgebonden zoogdieren geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Omgevingswet.

Vleermuizen

Binnen een straal van 2 km is het voorkomen bekend van de volgende vleermuissoorten: franjestaart, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis en watervleermuis (NDFF 2013-2023). Onder de Habitatrichtlijn zijn alle in Nederland voorkomende vleermuizen beschermd (Bal art. 11.46). Laanvormige bomenrijen, oude bomen met gaten en scheuren, (oude) gebouwen met kieren en spleten en/of structuurrijke groenelementen kunnen een functioneel onderdeel zijn van een vleermuishabitat. Ongeacht de mogelijke aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen kunnen vleermuizen gebruikmaken van de planlocatie tijdens vliegbewegingen en foerageeractiviteiten. Hier dienen in het kader van de algemene zorgplicht mogelijk maatregelen genomen te worden (zie H5.4).

Op de planlocatie zijn alle bomen geïnspecteerd op de aanwezigheid van boomholten, loshangende bastdelen, scheuren, spleten of andere openingen welke kunnen dienen als verblijfplaats. In de bomen op en nabij de planlocatie zijn geen boomholten of andere potentiële verblijfplaatsen aangetroffen. In de bomen die langs de noordzijde aan de planlocatie grenzen, zijn wel een aantal geschikte holtes voor vleermuizen gevonden. Deze worden echter niet aangetast. Deze bomen dienen tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlicht te worden (zie ook H5.4). De ontwikkeling resulteert derhalve niet in het wegnemen van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen.

De te slopen bebouwing is nauwkeurig geïnspecteerd op de aan- dan wel afwezigheid van potentiële verblijfplaatsen en geschikte invliegopeningen. Alle gevels en daken van de betreffende bebouwing zijn gecontroleerd op eventuele openingen als open stootvoegen, kierende daklijsten, scheefliggende dakpannen, ontbrekende specie en overige gevelafwerkingen die vleermuizen toegang kunnen verlenen tot een open dakruimte en/of spouwmuur. Een dergelijke verblijfplaats moet voldoen aan een geschikt microklimaat, met een constante (lage) temperatuur, een hoge luchtvochtigheid en weinig invloed van weersomstandigheden. Binnen de planlocatie zijn 2 flatgebouwen gesitueerd. Deze flats zijn beiden opgetrokken uit bakstenen muren met een luchtspouw en een plat bitumen dak. In de muren van beide flats zijn open stootvoegen, open dilatatievoegen en ventilatieschachten aanwezig (figuur 3.1). Via deze openingen kunnen vleermuizen de ruimte in de spouw betreden. Ook is er op verschillende plekken ruimte tussen de daklijst en de muur (figuur 3.1). Op deze plaatsen kunnen vleermuizen tevens de in de spouw komen. Hierdoor is het mogelijk dat de beoogde ruimtelijke ingreep resulteert in het wegnemen van vleermuisverblijfplaatsen. Gebaseerd op de bekende verspreidingsgegevens, de ligging van de planlocatie (stedelijk gebied) en het type bebouwing is potentie voor verblijfplaatsen van de volgende vleermuissoorten: gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, ruige dwergvleermuis en tweekleurige vleermuis (tabel 3.1). Om aan- of afwezigheid van vleermuizen vast te stellen dient aanvullend onderzoek plaats te vinden middels veldbezoeken in de periode april-september (zie **H4.3**).



Figuur 3.1 Openingen waardoor vleermuizen in de spouw kunnen komen. Links open stootvoegen en ventilatieschachten en rechts ruimte tussen de muur en de daklijst.

Naast de mogelijkheid dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als verblijfplaats, bestaat de mogelijkheid dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als foerageergebied en/of vliegroute. Vleermuizen foerageren vaak rondom bomen of wateroppervlaktes. Gezien de beperkte aanwezigheid hiervan, kan de mogelijke functie van het plangebied als essentieel foerageergebied worden uitgesloten. Vleermuizen gebruiken vaak vliegroutes langs lijnvormige elementen zoals bomenrijen of waterwegen. Gezien het feit dat deze op de planlocatie niet aanwezig zijn, kan de mogelijkheid dat de planlocatie dient als essentiële vliegroute, worden uitgesloten.

Tabel 3.1 Samenvatting van de beoordeling van verblijfplaatsen, essentiële vliegroute en foerageergebied voor verschillende vleermuissoorten.

Vleermuissoort	Potentie	Onderbouwing
Gewone dwergvleermuis	Ja	Geschikte openingen in bebouwing
Ruige dwergvleermuis	Ja	Geschikte openingen in bebouwing
Laatvlieger	Ja	Geschikte openingen van voldoende grootte in bebouwing
Gewone grootoorvleermuis	Nee	Planlocatie ligt binnen stedelijk gebied met (te) veel lichtverstoring
Meervleermuis	Ja	Geschikte openingen in bebouwing
Watervleermuis	Nee	Geen bomenkap
Rosse vleermuis	Nee	Geen bomenkap
Tweekleurige vleermuis	Ja	Binnen bekende verspreiding en geschikte openingen in bebouwing
Vleermuizen algemeen	Potentie	Onderbouwing
Massawinterverblijfplaats (gewone dwergvleermuis)	Nee	Geen hoge bebouwing met bufferende vermogen
Essentiële vliegroute	Nee	Geen aantasting van lijnvormige structuren
Essentieel foerageergebied	Nee	Geen aantasting van houtopstanden met struweel en oppervlaktewater

Tabel 3.2 Samenvatting van de potentie voor vleermuissoorten op de planlocatie.

Vleermuissoort	Zomer	Kraam	Paar	Massawinter
Gewone dwergvleermuis	Ja	Ja	Ja	Nee
Ruige dwergvleermuis	Ja	Nee	Ja	Nee
Laatvlieger	Ja	Ja	Ja	Nee
Meervleermuis	Ja	Ja	Ja	Nee
Tweekleurige vleermuis	Ja	Nee	Nee	Nee

Amfibieën

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende amfibieënsoorten: Alpenwatersalamander, bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kamsalamander, kleine watersalamander, meerkikker, poelkikker, rugstreeppad, vroedmeesterpad en vuursalamander (NDFF 2013-2023). Voor de volgende soorten geldt dat deze beschermd zijn en dat er geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Alpenwatersalamander, kamsalamander, poelkikker, rugstreeppad, vuursalamander en vroedmeesterpad.

De Alpenwatersalamander is een soort die overwintert op het land en zich voortplant in het water. De soort is hierin niet kieskeurig, zolang de stroming maar niet te hard is en er niet veel vis in leeft. Overwinteren doet de Alpenwatersalamander in onder andere heidegebieden, struwelen en parken. De planlocatie is grotendeels verhard en er is geen oppervlaktewater aanwezig. Er is voor de soort op de planlocatie daarom geen geschikt leefgebied. De aanwezigheid van de Alpenwatersalamander op de planlocatie kan derhalve worden uitgesloten.

De kamsalamander plant zich voort in stilstaande wateren met een goed ontwikkelde onderwatervegetatie. Overwinteren doet de soort op land, in bosrijke landschappen met houtwallen of struweel, die in de nabijheid liggen van het voortplantingswater. De planlocatie is grotendeels verhard en er is geen oppervlaktewater aanwezig. Er is voor de soort op de planlocatie daarom geen geschikt leefgebied. De aanwezigheid van de kamsalamander op de planlocatie kan derhalve worden uitgesloten.

De poelkikker is een warmteminnende soort die een voorkeur heeft voor wateren die in de zon liggen. De soort leeft voornamelijk in en om het water en komt onder andere voor in vennen, poelen en watergangen in hoogveengebieden. Gezien de afwezigheid van oppervlaktewater op de planlocatie kan de aanwezigheid van de poelkikker worden uitgesloten.

De rugstreeppad komt vooral voor op terreinen met een hoge dynamiek, zoals braakliggende bouwterreinen, zand- en kleiafgravingen, duinen en uiterwaarden. Voorwaarden voor de aanwezigheid van de soort zijn dat er vergraafbare grond en ondiepe (tijdelijke) poeltjes aanwezig moeten zijn. De planlocatie bestaat vooral uit flats en parkeerterrein. Vergraafbare grond en poeltjes zijn op de planlocatie niet aanwezig. Derhalve kan de aanwezigheid van de rugstreeppad op de planlocatie worden uitgesloten.

De vuursalamander is een soort die voorkomt in heuvelachtig landschap met vochtige loofbossen en bronbeekjes. Hierbij vormen kalkrijke bodems, bronnen en een hoge bodemvochtigheid de belangrijkste habitateisen. Bekende waarnemingen in de buurt van het plangebied zijn vermoedelijk van een uitgezette populatie. Op de planlocatie zijn vooral flats en parkeerterrein aanwezig. Hier is geen oppervlaktewater of vochtige bodem aanwezig. Zodoende is er geen sprake van geschikt habitat voor de vuursalamander op de planlocatie kan derhalve worden uitgesloten.

De vroedmeesterpad komt voornamelijk voor op ruderaal terrein, halfnatuurlijke graslanden en steden en dorpen. Bekend leefgebied zijn stenige, open hellingen en hellingbossen met een stenige ondergrond. Belangrijk is de aanwezigheid van open groeven met een stenige structuur. Bekende waarnemingen in de buurt van het plangebied zijn van een uitgezette populatie. De planlocatie bestaat vooral uit flats en parkeerterrein en is grotendeels verhard. Er zijn geen groeven of ruderaal terrein aanwezig. Er is dan ook geen geschikt habitat voor de soort aanwezig. Derhalve kan de aanwezigheid van de vroedmeesterpad op de planlocatie worden uitgesloten.

Amfibieën leven zowel in een aquatisch als terrestrische omgeving. Deze omgevingen betreffen voortplantingswater, foerageergebieden en overwinteringsstructuren. Deze habitatonderdelen dienen op korte afstand van elkaar te liggen.

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën aangetroffen op de planlocatie. De planlocatie is verhard en wordt intensief gebruikt, waardoor veel verstoringen optreden. Op de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Het is niet uit te sluiten dat algemene soorten, zoals de bruine kikker en gewone pad voorkomen op de planlocatie. Deze dieren vallen echter onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen op basis van de vastgestelde provinciale verordeningen. Er is ten aanzien van amfibieën geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Omgevingswet.

Reptielen

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende inheemse reptielen: muurhagedis en ringslang (NDFF 2013-2023). Voor alle inheemse reptielen geldt dat deze beschermd zijn onder de Omgevingswet en geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

De muurhagedis is een warmteminnende soort die voorkomt op warme, stenige plekken, zoals rotswanden. Bekende waarnemingen zijn onder andere gedaan op stadsmuren en langs spoortrajecten. Van belang is dat er voldoende schuilmogelijkheden aanwezig zijn. Bekende waarnemingen in de buurt van het plangebied zijn van een uitgezette populatie. De planlocatie bestaat vooral uit flats en parkeerterrein. De flats zijn opgebouwd uit bakstenen en zijn goed gevoegd, waardoor hier voor de soort geen mogelijkheden zijn om in te schuilen. Verder zijn er op de planlocatie weinig andere structuren die gebruikt zouden kunnen worden als schuilmogelijkheden. Tevens is er veel verstoring op de planlocatie, iets wat niet gunstig is voor de soort. Vanwege vorengenoemde kan de aanwezigheid van de muurhagedis op de planlocatie worden uitgesloten.

De ringslang is een watergebonden slang. De soort komt voor in waterrijke omgevingen op zandgronden en op overgangen van zandgrond naar veen- en kleigronden. De planlocatie is bijna geheel verhard en er is geen oppervlaktewater aanwezig. Voor de ringslang is er daarom geen geschikt habitat. De aanwezigheid van de soort op de planlocatie kan derhalve worden uitgesloten.

Vissen

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid van beschermde vissoorten niet bekend (NDFF 2013-2023).

Op de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Derhalve is het uitgesloten dat de ruimtelijke ingreep zorgt voor overtredingen van verbodsbepalingen in het kader van de Omgevingswet.

Insecten en andere ongewervelden

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende beschermde insecten of ongewervelden: gestreepte waterroofkever, gevlekte witsnuitlibel, grote vos, iepenpage, platte schijfhoren en teunisbloempijlstaart (NDFF 2013-2023).

De gestreepte waterroofkever en de platte schijfhoren zijn beiden soorten die uitsluitend voorkomen in oppervlaktewater. Gezien de afwezigheid hiervan, kan de aanwezigheid van de gestreepte waterroofkever en de platte schijfhoren op de planlocatie worden uitgesloten.

De gevlekte witsnuitlibel is vooral te vinden rondom wateroppervlakten, waar de paring en het afzetten van de eitjes plaatsvindt. De larven leven 2 jaar in het water, voordat ze hieruit komen. Aangezien er op de planlocatie geen oppervlaktewater aanwezig is, kan de aanwezigheid van de gevlekte witsnuitlibel op de planlocatie worden uitgesloten.

De grote vos is een zwervende vlindersoort die een voorkeur heeft voor bomenrijk habitat. Waardplanten voor de soort zijn onder andere iep, zoete kers, populier en een aantal wilgensoorten. Belangrijk is dat er zonnige, open plaatsen aanwezig zijn en boomholtes of stapels hout, waar de soort kan overwinteren. De planlocatie bestaat vooral uit flats en parkeerterrein en er is weinig vegetatie aanwezig. Op de planlocatie zijn geen waardplanten voor de soort aanwezig.

Vanwege het ontbreken van geschikt habitat en de waardplanten, kan de aanwezigheid van voortplantingsplaatsen van de grote vos op de planlocatie worden uitgesloten.

De teunisbloempijlstaart is een nachtvlinder die voorkomt op open plekken in vochtige bossen, bosranden en warme open plaatsen. Waardplanten voor de soort zijn wilgenroosje, teunisbloem, basterdwederik en kattenstaart. De planlocatie bestaat vooral uit flats en parkeerterrein en er is weinig vegetatie aanwezig. Op de planlocatie zijn geen waardplanten voor de soort aanwezig. Vanwege het ontbreken van geschikt habitat en de waardplanten, kan de aanwezigheid van voortplantingsplaatsen van de teunisbloempijlstaart op de planlocatie worden uitgesloten.

Vogels

Op de planlocatie en de directe omgeving hiervan zijn tijdens het veldbezoek de volgende soorten waargenomen: gaai, houtduif, huismus, koolmees en zilvermeeuw. Gedurende het veldbezoek zijn geen nesten aangetroffen van vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestlocatie en/of leefgebied. Binnen een straal van 100 meter van de planlocatie is vastgestelde aanwezigheid van nestlocaties van jaarrond beschermde vogels niet bekend (NDFF 2013-2023).

Vogels - Jaarrond beschermde nestlocaties (cat. 1 t/m 4)

Huismussen zijn sterk geassocieerd met mensen. De nestplaats is in de regel gebonden aan bebouwing. Voor zijn voedsel is de huismus sterk afhankelijk van wat de mens hem al dan niet bewust biedt. Deze voedselbron moet continu aanwezig zijn. De huismus heeft een sterke binding met mensen en komt tot broeden in of tegen gebouwen in dorpen en steden, in en bij boerderijen, maneges, kinderboerderijen en andere vormen van bebouwing in het landelijk gebied. Op plekken waar menselijke bebouwing wordt afgewisseld met groenvoorzieningen zijn meer huismussen dan op plekken waar geen groen aanwezig is (BIJ12 kennisdocument Huismus, 2023). De bebouwing op de planlocatie bestaat uit 2 flats met bakstenen muren en een plat bitumen dak. Er zijn voor huismussen geen openingen om de bebouwing te betreden. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt tot zeer beperkte aantasting van groene delen en resulteert niet in afname van essentieel leefgebied. Van aantasting van nestlocaties en functioneel leefgebied van de huismus is derhalve geen sprake.

De gierzwaluw heeft als oorspronkelijk rotsbewoner de rotsen ingeruild voor bebouwing. De soort broedt daardoor hoofdzakelijk in stedelijk gebied in donkere holtes van ventilatieschachten, spleten in

muren en onder (pannen)daken (BIJ12 kennisdocument Gierzwaluw, 2017). Doordat de soort niet direct vanuit zijn nest kan opstijgen, moet hij zich naar beneden kunnen laten vallen. Het nest dient hierdoor een vrije aanvliegroute van minimaal 1 meter breed, en minimaal 3 meter onder de nestopening te bevatten. Hierbij dienen zo min mogelijk belemmerende elementen, zoals bomen, aanwezig te zijn. Voedselvluchten kunnen op vele kilometers (tot wel 1000 km) van het nest plaatsvinden, waardoor het foerageergebied niet nader te definiëren is. De bebouwing op de planlocatie bestaat uit 2 flats met bakstenen muren en een plat bitumen dak. Voor gierzwaluwen is er onder een plat bitumen dak geen ruimte om een nest te maken. Tevens zijn er geen andere structuren die leiden naar ruimtes waar de soort een nest kan maken. Hierdoor kan de aanwezigheid van nestlocaties van de gierzwaluw op de planlocatie uitgesloten worden.

Er is voor uilen met jaarrond beschermde nesten (kerkuil en steenuil) geen mogelijkheid om in de bebouwing te komen. Er zijn geen grote nesten of horsten aangetroffen in de bomen op en rondom de planlocatie.

De aanwezigheid van in bomen en gebouwen broedende soorten als buizerd, kerkuil, steenuil sperwer en ransuil kan uitgesloten worden. Op de planlocatie is, vanwege de grote mate van verharding, geen sprake van essentieel leefgebied van uilen en roofvogelsoorten.

Er is wat betreft vogels met jaarrond beschermde nesten geen sprake van het vangen of doden van individuen, het wegnemen van rust- of nestplaatsen, of het wegnemen van structuren die essentieel zijn in het functioneren van rust- of nestplaatsen.

Vogels - Algemene broedvogels en cat. 5

De planlocatie voorziet in beperkt voedselaanbod en structuurrijke schuilgelegenheden voor algemene soorten. De struiken, bomen en bebouwing vormen voor algemene broedvogels zoals merel, duiven en kleine zangvogels geschikte nestlocaties. Gedurende het broedseizoen zijn de nesten en de functionele leefomgeving van voornoemde soorten beschermd. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden en betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Ten aanzien van algemene broedvogels en categorie 5 soorten kunnen de kap- en sloopwerkzaamheden worden opgestart buiten het broedseizoen en/of na het ongeschikt maken van de planlocatie. Indien de beoogde werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.

Utrechtse Soortenlijst en Natuurwaardenkaart

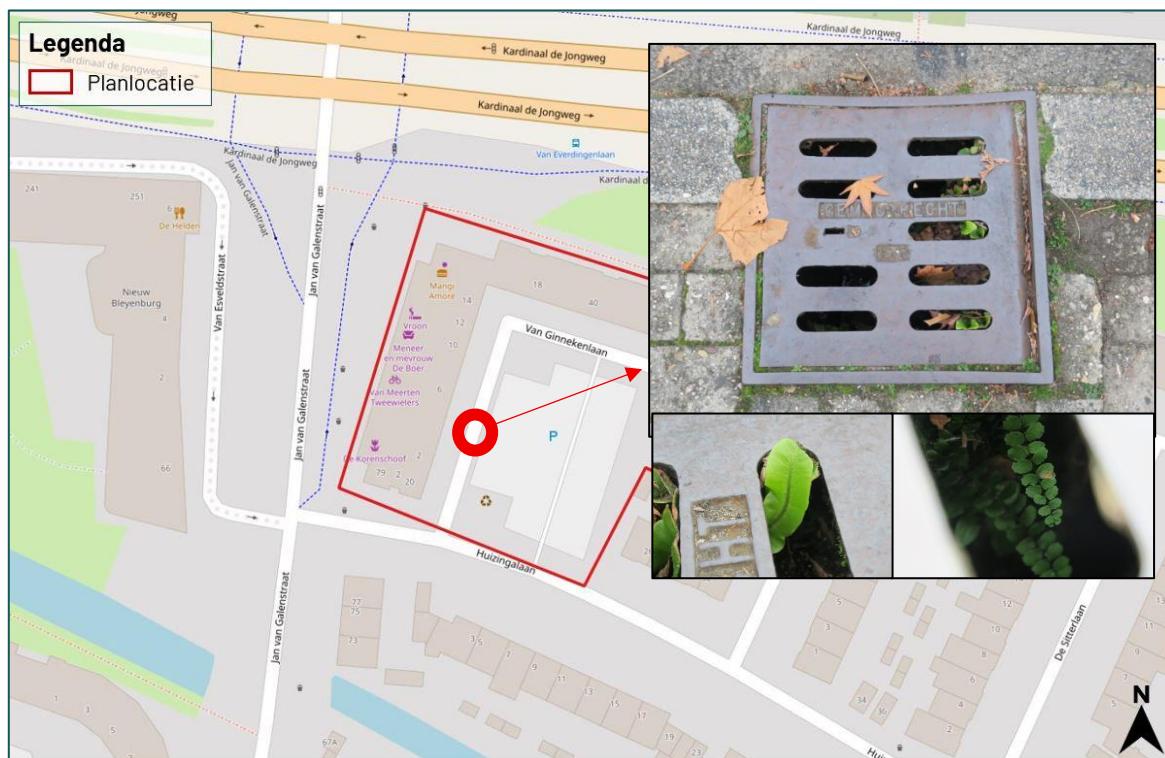
In een straal van 200 meter rondom de planlocatie zijn er warnemingen bekend van de volgende soorten: kleine karekiet, merel, tjiftjaf, iepenpage, gewone slobkousbij, klokjesdikpoot, akkerklokje, gele helmbloem, grasklokje, grote kaardenbol, grote kattenstaart, prachtklokje, ruig klokje, steenbreekvaren, tongvaren, veldlathyrus en wilde marjolein.

De planlocatie bestaat vooral uit flats, een parkeerterrein en kleine groenstructuren met een hoog onderhoudsbeeld. Voor de kleine karekiet is geen geschikt landhabitat aanwezig vanwege het ontbreken van riet en natte omstandigheden. De merel en tjiftjaf zouden op de planlocatie kunnen broeden tussen de struiken en de bomen. Zoals aangegeven bij 'algemene broedvogels en cat. 5'-soorten kunnen kap- en sloopwerkzaamheden worden opgestart buiten het broedseizoen.

De planlocatie heeft geen gazon, daarbij is het te voedselrijk en heeft het een te hoog onderhoudsbeeld voor soorten om te groeien zoals het akkerklokje, grasklokje, grote kaardenbol, grote kattenstaart, prachtklokje, ruig klokje, veldlathyrus en wilde marjolein. Dit geldt ook voor de groei van de grote wederik die veelvuldig gebruikt wordt door de gewone slobkousbij. Hierdoor kan deze bij ook worden uitgesloten op de planlocatie. Voor de klokjesdikpoot geldt dat deze voornamelijk op hoge zandgronden voorkomt en gebruik maakt van de soorten uit de klokjesfamilie. Door het ontbreken van de juiste omstandigheden en de waardplanten kan ook de klokjesdikpoot worden uitgesloten.

De iepenpage komt voor in bossen, bosranden, parken en tuinen. Met enkele iepen kan de soort zich al vestigen. Echter mist op de planlocatie de waardplant voor deze soort. Op de planlocatie komen beukenhagen, buxus en platanen voor. Hierdoor kan de soort worden uitgesloten op de planlocatie.

Echter komen uit de NDFF (2022–2025) het akkerklokje, steenbreekvaren en tongvaren op de planlocatie voor. Tijdens het veldbezoek (10–11–2025) zijn enkel de steenbreekvaren en tongvaren waargenomen. Het akkerklokje is door intensief beheer uit de bermen verdwenen, laatste waarneming betrof uit 2022 (NDFF). De steenbreekvaren en tongvaren komen beide voor in de put bij de parkeerplaats op de planlocatie (figuur 3.2).



Figuur 3.2 Rood rondje geeft de exacte locatie weer van de gevonden steenbreekvaren en tongvaren met visueel bewijs.

Door meerdere waarnemingen uit verschillende jaren en de aanwezigheid van de varens tijdens het laatste veldbezoek dient rekening te worden gehouden met deze soorten. Geadviseerd wordt om de soorten te verwijderen en te herplaatsen op vochtige kalkrijke plekken in de omgeving. Daarnaast kan in de nieuwe situatie kalkmortel op de muren worden toegepast zodat de soort zich hier opnieuw kan vestigen (**H4.4**).

Ten aanzien van de Utrechtse soortenlijst en Natuurwaardenkaart dient enkel voor de tongvaren en steenbreekvaren maatregelen genomen te worden om zo min mogelijk negatief effect te hebben op deze twee soorten (**H4.4**).

3.2 Specifieke zorgplicht Soorten

Binnen een straal van 100 m zijn waarnemingen bekend van de volgende Vrl art. 4.2 en bijlage 1-soorten, Rode Lijst-soorten, Hrl bijlage II, IV en V soorten en nationaal beschermde soorten: boerenzwaluw, huismus, huiszwaluw, keep, kraanvogel, oeverloper, ringmus, steenuil, torenvalk en wilde zwaan (NDFF 2020-2025). Voor al deze soorten geldt dat deze niet zijn waargenomen tijdens het veldbezoek en dat er geen nesten zijn waargenomen. Echter dient ten allen tijden rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

Voor de volgende soorten geldt dat deze nog niet in de soortenbescherming (H3.1) beoordeeld zijn: keep, kraanvogel, oeverloper, ringmus, torenvalk en wilde zwaan. Voor alle activiteiten die uitgevoerd worden en mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben, moeten deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden.

De boerenzwaluw leeft in open agrarisch gebied en broedt meestal in stallen, schuren of onder bruggen, waar hij zijn nest op balken of richels bouwt. De huiszwaluw leeft eveneens in agrarisch (buiten) gebied nabij open terrein en water en maakt zijn nest onder (witte) dakranden. De keep broedt bij uitzondering in Nederland. In Scandinavië broedt de soort in naald- en gemengde bossen. De kraanvogel bewoont uitgestrekte moerassen en veengebieden en legt zijn nest verborgen in hogere vegetatie. De oeverloper leeft langs oevers van rivieren en meren en broedt op de grond tussen gras of oeverplanten. De ringmus houdt van kleinschalige landbouwgebieden met houtwallen en nestelt in boomholtes, nestkasten of spechtenholen. De torenvalk leeft in open gebieden zoals akkers en bermen en gebruikt nestkasten, oude kraaiennesten of gebouwen om in te broeden. De wilde zwaan is in Nederland vooral wintergast; hij broedt in Noord-Europa op natte veen- en moerasgronden, waar hij zijn nest bouwt op grote graspollen.

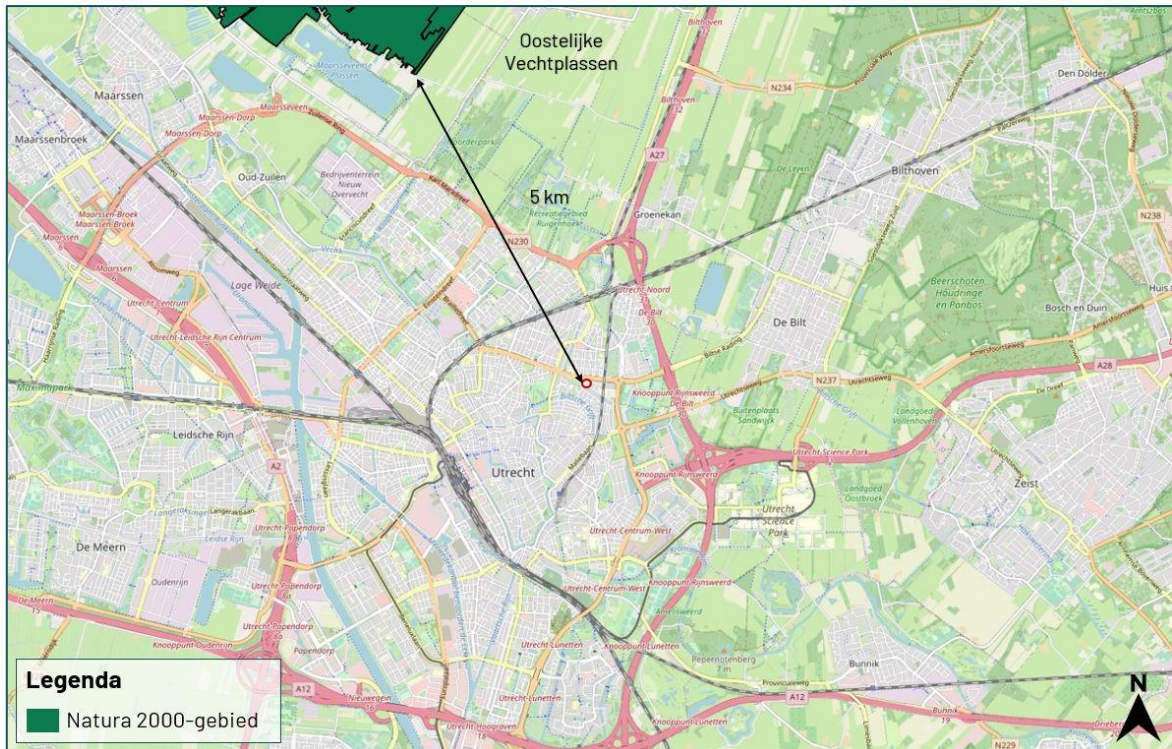
De planlocatie bestaat vooral uit flats en parkeerterrein en is grotendeels verhard. Tijdens het veldbezoek is er onderzoek gedaan naar aanwijzingen van de aanwezigheid op de locatie waar de activiteit verricht wordt of in de directe omgeving van de locatie. Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten aangetroffen welke vallen onder de Specifieke zorgplicht. Tevens zijn geen nesten gevonden die gebruikt worden door bovenstaande soorten. Hierdoor kan de aanwezigheid van boerenzwaluw, huismus, huiszwaluw, keep, kraanvogel, oeverloper, ringmus, steenuil, torenvalk en wilde zwaan op de planlocatie worden uitgesloten.

Er is wat betreft de bovenstaande soorten geen sprake van nadelige effecten op soorten van de Habitatrichtlijn en Rode Lijst ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Gezien het bovenstaande zijn er geen preventieve maatregelen benodigd.

3.3 Gebiedsbescherming

Natura 2000

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 5 km ligt het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' (figuur 3.3).



Figuur 3.3 De planlocatie ligt op een afstand van circa 5 km tot het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' (bron: nationaal Georegister PDOK).

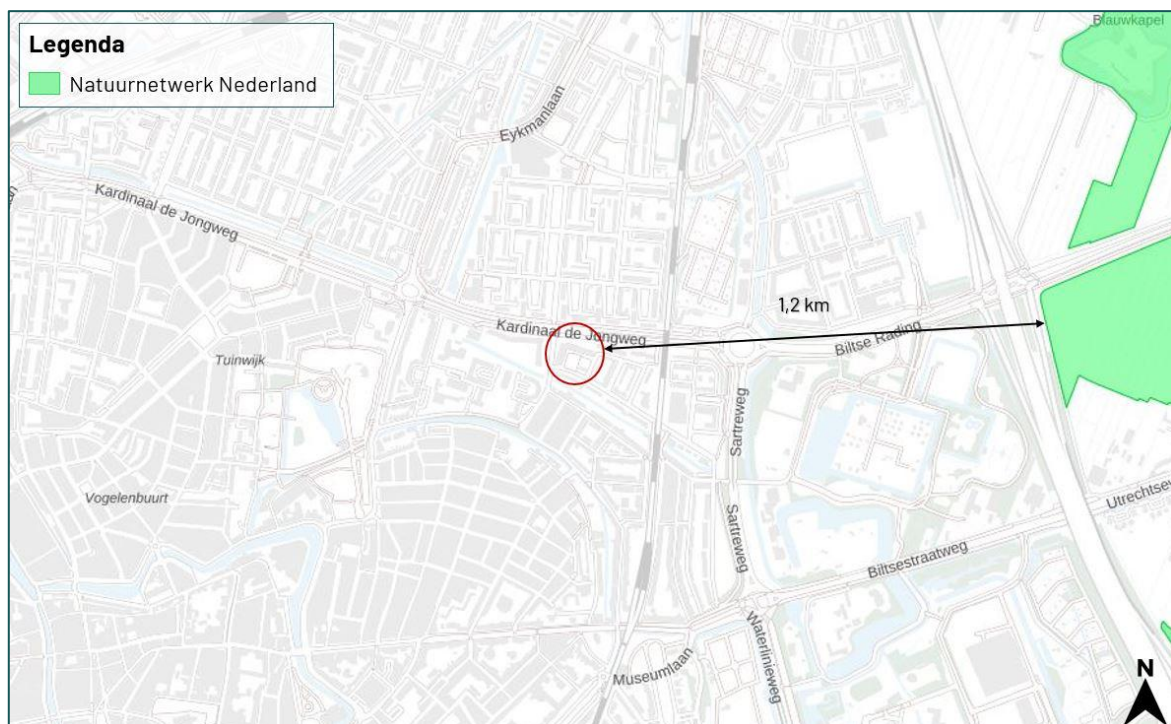
De beoogde ruimtelijke ingreep betreft de sloop van 2 flats en de realisatie van een appartementengebouw. Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. Ten opzichte van de huidige situatie leidt de beoogde ruimtelijke ingreep in de gebruiksfase tot een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen.

Gedurende de bouwfase kan er een tijdelijke verhoogde stikstofemissie verwacht worden ten gevolge van het gebruik van mobiele werktuigen en bijbehorende verkeersbewegingen. Per 2 november 2022 geldt dat de algemene bouwvrijstelling onbruikbaar is en dat activiteiten van de bouwsector onderdeel moeten zijn van de beoordeling.

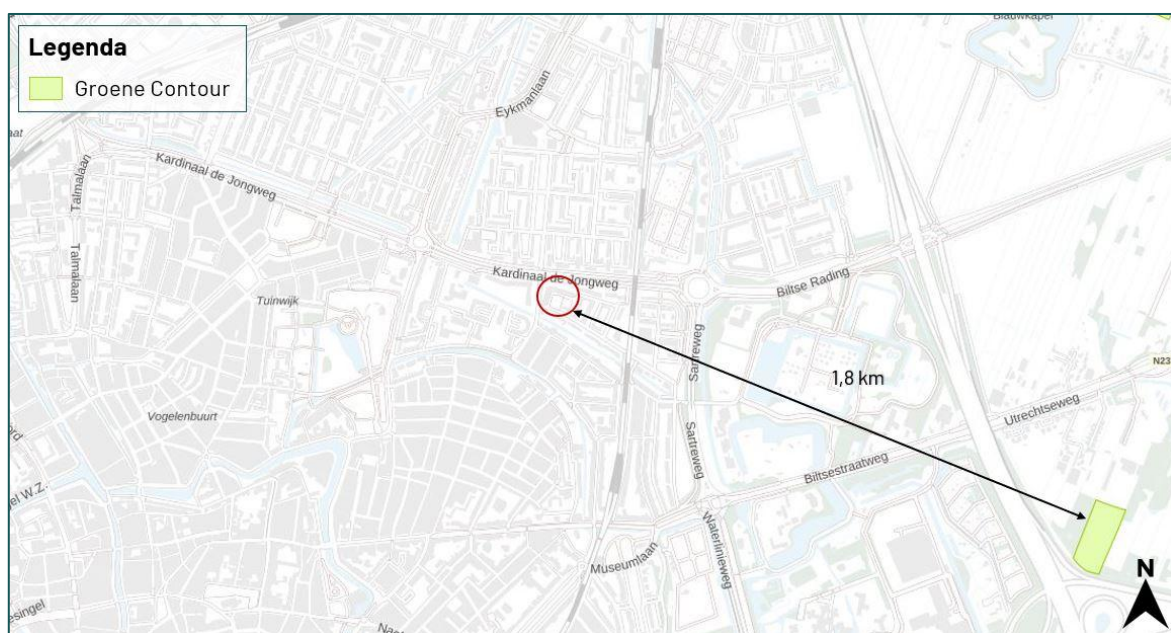
Gezien de geringe afstand (circa 5k m) tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' wordt geadviseerd om een berekening met de AERIUS-Calculator uit te voeren.

Provinciaal aangewezen gebieden

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Nederland, Groene contour of weidevogelkerngebied. Op een afstand van circa 1,2 km ligt het Natuurnetwerk Nederland (figuur 3.4). Op een afstand van circa 1,8 km ligt de Groene Contour (figuur 3.5). Weidevogelkerngebied is gelegen op een afstand van circa 11,6 km van de planlocatie (geen kaartweergave). Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Figuur 3.4 De planlocatie ligt op een afstand van circa 1,2 km tot het dichtstbijzijnde gebied van het Natuurnetwerk Nederland (bron: ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl).



Figuur 3.5 De planlocatie ligt op een afstand van 1,8 km tot het dichtstbijzijnde gebied van de Groene Contour

3.4 Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Ten aanzien van de specifieke zorgplicht houtopstanden hoeven er geen maatregelen getroffen te worden.

4 Conclusie

4.1 Conclusie

De beoogde sloop van 2 flats en realisatie van een appartementengebouw aan de Jan van Galenstraat e.o. te Utrecht is uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet onderdeel natuur.

4.2 Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden in het kader van de Omgevingswet. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, dient vooraf een berekening door middel van de AERIUS-Calculator uitgevoerd te worden. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

4.3 Vervolgstappen

- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal zeven gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen vijf rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden. De potentie van de planlocatie voor verschillende typen verblijfplaatsen en vleermuissoorten wordt in tabel 3.1 en 3.2 uiteengezet. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.
- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient rekenkundig inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een verhoging van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Dit kan middels de AERIUS-Calculator.

4.4 Maatregelen

Algemene zorgplicht

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).

Specifieke zorgplicht

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de locatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (lichtbron laag houden en lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel met de juiste armatuur, lichtbundel afschermen met opgaande vegetatie). In een park of buitengebied kan verlichting met aangepaste kleur (rood of amberkleurig) wenselijk zijn – dit wordt niet geadviseerd nabij vleermuisverblijfplaatsen in gebouwen of boomholten, omdat met roodkleurig licht het predatierisico wordt verhoogd.
- De kap -en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.
- De tongvaren en steenbreekvaren dienen vooraf aan de werkzaamheden verwijderd en herplaats te worden op vochtige en kalkrijke plekken in de omgeving. Daarnaast kan kalkmortel gebruikt worden bij de nieuwe situatie zodat de soorten zich opnieuw kunnen vestigen.

Bronvermelding

Bouwens, S, 2017. Handreiking kleine marters in relatie tot soortbescherming. Zoogdiervereniging in opdracht van de provincie Noord-Brabant.

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J.B.M. Thissen, K.J. Canters & J.C. Buys (redactie) 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. – Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.

Creemers, R.C.M & J.J.C.W. van Delft (RAVON) (redactie), 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. –Nederlandse fauna 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.

Geraadpleegde documenten (BIJ12, 2017)

Kennisdocument Das (*Meles meles*)

Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)

Kennisdocument Gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*)

Kennisdocument Gierzwaluw (*Apus apus*)

Kennisdocument Heikikker (*Rana arvalis*)

Kennisdocument Huismus (*Passer domesticus*) (2023)

Kennisdocument Kamsalamander (*Triturus cristatus*)

Kennisdocument Poelkikker (*Pelophylax lessonae*)

Kennisdocument Rugstreeppad (*Epidalea calamita*)

Kennisdocument Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*)

Kennisdocument Watervleermuis (*Myotis daubentonii*)

Geraadpleegde websites

www.arcgis.com

www.bij12.nl

www.gldanders.planoview.nl

www.nationaalgeoregister.nl

www.ndff.nl

www.ravon.nl

www.ruimtelijkeplannen.nl

www.ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl

www.verspreidingsatlas.nl

www.vleermuisprotocol.nl

www.vlinderstichting.nl

www.webkaart.provincie-utrecht.nl

www.wilde-planten.nl

www.zoogdiervereniging.nl

Bijlage 1 Fotografische impressie

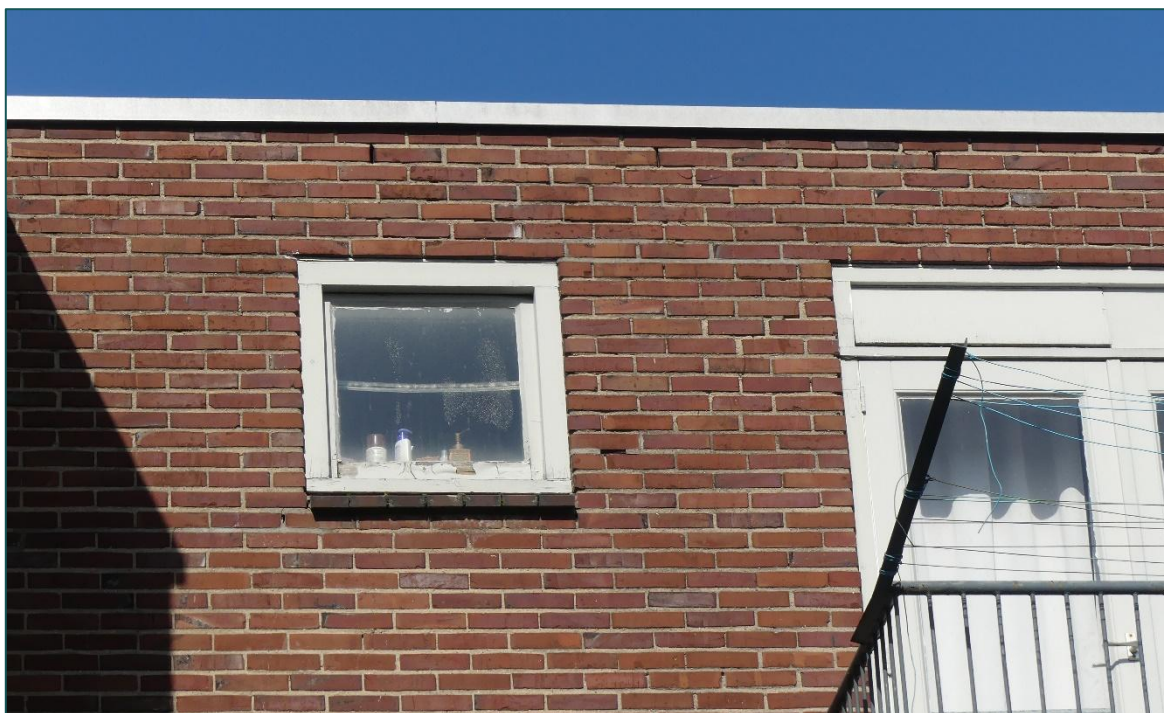
Bijlage 2 Juridisch kader

Bijlage 3 Vervolgstappen soortenbescherming

Bijlage 1 Fotografische impressie



Figuur 1 De planlocatie is gelegen aan de Jan van Galenstraat e.o. te Utrecht en bestaat uit 2 flats en parkeerruimte. De beoogde ruimtelijke ingreep betreft het slopen van de flats en het realiseren van een appartementengebouw.



Figuur 2 De bebouwing is opgetrokken uit bakstenen muren met een luchtsponw en een plat bitumen dak.



Figuur 3 Binnen de planlocatie zijn er een aantal groenstructuren aanwezig, bestaande onder andere uit buxus- en beukenhagen. Deze worden weggenomen in de beoogde ruimtelijke ingreep.



Figuur 4 Op de benedenverdieping van een van de flatgebouwen zijn winkels aanwezig.

Bijlage 2 Juridische kaders

Zorgplicht

De zorgplichten zijn in de omgevingswet opgedeeld in de algemene zorgplicht en de specifieke zorgplicht. Hierbij kan de specifieke zorgplicht verder opgedeeld worden in de Specifieke zorgplicht Natura 2000 (art. 11.6 Bal), Specifieke zorgplicht houtopstanden (art. 11.116 Bal) en Specifieke zorgplicht soorten (art 11.27 Bal). De Specifieke zorgplicht Natura 2000 en Specifieke zorgplicht houtopstanden worden bij de betreffende hoofdstukken beschreven.

Algemene zorgplicht

Voor iedereen geldt dat er sprake is van een algemene zorgplicht, waarin wordt voorgeschreven dat een ieder voldoende zorg draagt voor de fysieke leefomgeving (Ow art. 1.6). De Omgevingswet heeft als oogmerk bescherming en verbetering van het leefmilieu (Ow art. 1.3). Hiertoe worden de volgende onderdelen nagestreefd: het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. Bij activiteiten met nadelige gevolgen moeten maatregelen genomen worden om die gevolgen te voorkomen, de gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken, of de activiteit heroverwegen (Ow art. 1.7).

Specifieke zorgplicht soorten

De Specifieke zorgplicht soorten heeft betrekking op het beschermen van specifieke planten- en diersoorten en is gericht op het behoud van biodiversiteit.

Degene die een activiteit verricht is verplicht:

1. Alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen.
2. Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.
3. Als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Hiervoor moet er voorafgaand aan de te verrichten activiteit, worden nagegaan of er op de locatie waar de activiteit wordt verricht of in de directe nabijheid van de locatie aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van:

- *“van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten, genoemd in bijlage I bij de vogelrichtlijn, en niet in de bijlage genoemde, geregeld in Nederland voorkomende trekvogelsoorten als bedoeld in artikel 4 tweede lid van die richtlijn.*
- *van nature in Nederland in het wild levende dieren of planten van soorten, genoemd in de bijlage II, IV en V bij de habitatrichtlijn;*
- *dieren of planten van soorten, genoemd in bijlage IX of in de rode lijsten, bedoeld in artikel 2.19, vierde lid, onder a, onder 4°, van de wet; en*
- *voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats;”*

De aanwezigheid van de bovenstaande soorten wordt met behulp rapporten, naslagwerken en de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en tijdens veldbezoeken bepaald. In de NDFF wordt een zoekgebied met straal van circa 100 m aangehouden rondom de planlocatie. Afhankelijk van het karakter en ligging van de planlocatie kan een afwijkende afstand aangehouden worden.

Bij de aanwezigheid van een of meerdere soorten worden de mogelijk negatieve gevolgen van de beoogde realisatie beoordeeld. Hierbij wordt beoordeeld op de soorten en hun nest, voortplantingsplaats, rustplaats, eieren en standplaats. Mocht er aanwijzing zijn op nadelige gevolgen voor de soorten dan zijn er passende preventieve maatregelen benodigd om de nadelige gevolgen te voorkomen en dienen deze gemonitord te worden. Mochten er toch nadelige gevolgen optreden, dient

de activiteit gestaakt te worden of passende herstelmaatregelen getroffen worden als staken van de activiteit redelijkerwijs niet meer mogelijk is.

Flora- en fauna activiteit

De soortenbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten (Bal art. 11.37), Habitatrichtlijnsoorten (Bal art. 11.46) en Andere soorten (Bal art. 11.54). Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna activiteit te verrichten (Ow art. 5.1 lid 2). Hierin worden rust- en voortplantingsverblijfplaatsen en het functioneel leefgebied beschermd. Opzettelijk verstoren als bedoeld onder de Habitatrichtlijn wordt gedefinieerd als: *“elke opzettelijke verstoring die van invloed kan zijn op de overlevingskansen, het voortplantingssucces of het voortplantingsvermogen van een beschermde soort, of die leidt tot een verkleining van het leefgebied of tot verplaatsing of verdringing van de soort”*.

Bij overtreding van een verbodsbepaling geldt de plicht tot een vergunning flora- en fauna activiteit conform de bepalingen in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (art. 8.74 lid j, lid k en lid l).

Vogelrichtlijn (Bal art. 11.37)

1. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:
 - a. het opzettelijk doden of opzettelijk vangen van van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn;
 - b. het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld onder a, of het opzettelijk wegnemen van nesten van die vogels;
 - c. het rapen en onder zich hebben van eieren van vogels als bedoeld onder a; of
 - d. het opzettelijk storen van vogels als bedoeld onder a.
2. Het verbod geldt niet, als:
 - a. het verrichten van die activiteit op grond van een andere wet is toegestaan en is voldaan aan de artikelen 9, eerste en tweede lid, en 13 van de vogelrichtlijn; of
 - b. de activiteit uitvoering geeft aan:
 - 1) een instandhoudingsmaatregel als bedoeld in de artikelen 3, eerste lid en tweede lid, onder b, c en d, en 4, eerste lid, eerste zin, en tweede lid, van de vogelrichtlijn of artikel 6, eerste lid, van de habitatrichtlijn; of
 - 2) een passende maatregel als bedoeld in artikel 6, tweede lid, van de habitatrichtlijn.
 - 3) Het verbod op het opzettelijk storen van vogels, bedoeld in het eerste lid, onder d, geldt niet, als het storen niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de vogelsoort.

Habitatrichtlijn (Bal art. 11.46)

1. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:
 - a. het in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk doden of opzettelijk vangen van in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn;
 - b. het opzettelijk verstoren van dieren als bedoeld onder a;
 - c. het in de natuur opzettelijk vernielen of rapen van eieren van dieren als bedoeld onder a;
 - d. het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld onder a; en
 - e. het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onder b, bij de habitatrichtlijn of bijlage I bij het verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied.
2. Het verbod geldt niet als:
 - a. het verrichten van de activiteit op grond van een andere wet is toegestaan en is voldaan aan artikel 16, eerste lid, van de habitatrichtlijn; of
 - b. de activiteit uitvoering geeft aan:

- 1) een instandhoudingsmaatregel als bedoeld in de artikelen 3, eerste lid en tweede lid, onder b, c en d, en 4, eerste lid, eerste zin, en tweede lid, van de vogelrichtlijn of artikel 6, eerste lid, van de habitatrichtlijn; of
- 2) een passende maatregel als bedoeld in artikel 6, tweede lid, van de habitatrichtlijn.
- 3) Onder de soorten, bedoeld in het eerste lid, onder a, worden niet begrepen de soorten, bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn.

Andere soorten (Bal art. 11.54)

1. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder g, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten, geldt voor:
 - a. het opzettelijk doden of vangen van in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in bijlage IX, onder A;
 - b. het opzettelijk beschadigen of vernielen van de vaste voortplantingsplaatsen, rustplaatsen of eieren van dieren als bedoeld onder a; en
 - c. het opzettelijk in hun natuurlijke verspreidingsgebied plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van vaatplanten van de soorten, genoemd in bijlage IX, onder B.
2. Het verbod geldt niet als:
 - a. het gaat om het doden of vangen van de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis, of om het beschadigen of vernielen van hun vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen, voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden;
 - b. het verrichten van de activiteit op grond van een andere wet is toegestaan en is voldaan aan de eisen die zijn opgenomen artikel 8.74l van het Besluit kwaliteit leefomgeving; of
 - c. de activiteit deel uitmaakt van:
 - 1) een instandhoudingsmaatregel als bedoeld in de artikelen 3, eerste lid en tweede lid, onder b, c en d, en 4, eerste lid, eerste zin, en tweede lid, van de vogelrichtlijn of artikel 6, eerste lid, van de habitatrichtlijn; of
 - 2) een passende maatregel als bedoeld in artikel 6, tweede lid, van de habitatrichtlijn.

Natuurlijk verspreidingsgebied

Individueen, populaties en groeiplaatsen die zich buiten het natuurlijk verspreidingsgebied bevinden, vallen buiten het beschermingsregime van soortenbescherming. Het natuurlijk verspreidingsgebied wordt gedefinieerd als het gebied welke een soort op eigen kracht heeft bezet of waarin deze is geherintroduceerd binnen het verspreidingsgebied waar de soort van nature voorkwam. Het beschermingsregime geldt dus niet voor ingezaaide planten of dieren welke zijn losgelaten, ontsnapt of vanuit elders zijn meegelift. Om te bepalen of een plant of dier voorkomt binnen zijn natuurlijke verspreidingsgebied wordt gebruik gemaakt van de Verspreidingsatlas en naslagwerken. Wel geldt onverminderd de Algemene zorgplicht.

Vogelrichtlijn

Onder de Vogelrichtlijn zijn alle in gebruik zijnde nesten en broedgevallen van vogels beschermd. Het is van alle vogelsoorten verboden om nesten te beschadigen of te vernielen. Daarnaast gelden onder provinciale aanwijzingen categorieën waarin de nesten en rustplaatsen van specifieke vogelsoorten jaarrond bescherming genieten, dus ook in de periode dat deze niet in gebruik zijn. Rustplaatsen zijn conform de Richtsnoeren van de Europese Commissie gedefinieerd als zijnde essentiële zones voor het bestaan van een dier of groep van dieren wanneer ze niet-actief zijn.

Tabel 4.1 Vogelsoorten onder categorie 1 t/m 4: nesten en rustplaatsen jaarrond beschermd. Vogelsoorten onder categorie 5: nesten en rustplaatsen jaarrond beschermd, indien er sprake is van ecologisch zwaarwegende redenen.

Vogelsoorten onder categorie 1 t/m 4 (Provincie DR, FR, NB, NH, UT, ZH, ZLD)			
Boomvalk	Havik	Ooievaar	Sperwer
Buizerd	Huismus	Ransuil	Steenuil
Gierzwaluw	Kerkuil	Roek	Wespendief
Grote gele kwikstaart	Oehoe	Slechtvalk	Zwarte wouw
Vogelsoorten onder categorie 5 (Provincie DR, FR, NB, NH, UT, ZH, ZLD)			
Blauwe reiger	Ekster	Kleine bonte specht	Tapuit

Boerenwaluw	Gekraagde roodstaart	Kleine vliegenvanger	Torenvalk
Bonte vliegenvanger	Glanskop	Koolmees	Zeearend
Boomklever	Grauwe vliegenvanger	Kortsnavelboomkruiper	Zwarte kraai
Boomkruiper	Groene Specht	Oeverwaluw	Zwarte mees
Bosuil	Grote bonte specht	Pimpelmees	Zwarte roodstaart
Brilduiker	Hop	Raaf	Zwarte specht
Draaihals	Huiswaluw	Ruigpootuil	
Eider	IJsvogel	Spreeuw	

Provinciale vrijstelling

Van de verboden als bedoeld in *Andere soorten* Bal art. 11.54 kan door bevoegd gezag vrijstelling verleend worden voor het opzettelijk doden of vangen van individuen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen voor bepaalde soorten (Bkl 8.74l).

Voor alle soorten in Nederland geldt dat er sprake is van een algemene zorgplicht (Ow afdeling 1.3). Hierin wordt voorgeschreven dat nadelige gevolgen voor flora en fauna voorkomen moeten worden. Het uitgangspunt van de algemene zorgplicht is dat het doden, verwonden, verontrusten of beschadigen van flora en fauna wordt vermeden. Deze zorgplicht geldt voor iedereen.

In de Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen:

Tabel 4.2 Vrijgestelde soorten in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Utrecht.

Vrijgestelde soorten		
Aardmuis	Gewone pad	Rosse woelmuis
Bastaardkikker	Gewone bosspitsmuis	Tweekleurige bosspitsmuis
Bosmuis	Huisspitsmuis	Veldmuis
Bruine kikker	Kleine watersalamander	Vos
Dwergmuis	Meerkikker	Woelrat
Dwergspitsmuis	Ondergrondse woelmuis	
Egel	Ree	

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn natuurgebieden aangewezen met een beschermde status. Deze natuurgebieden betreffen hoofdzakelijk Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde gebieden.

Natura 2000-gebieden

Voor werkzaamheden in Natura 2000-gebieden is bij alle mogelijke effecten een Voortoets vereist. Met de Voortoets wordt bepaald of de plannen mogelijk negatieve effecten hebben op de doelstellingen van Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden kunnen ook externe effecten als stikstofdepositie en licht- of geluidsuitstraling van invloed zijn. Bij negatieve effecten op beschermde natuurgebieden dient een vergunning voorhanden te zijn. Bij de afwezigheid van significant negatieve effecten maar mogelijke kans op verslechtering moeten voor de Specifieke zorgplicht Natura 2000-gebieden (art. 11.6 Bal) stappen voor de algemene bescherming ondernomen worden. De beoordeling van de Specifieke zorgplicht Natura 2000-gebieden zal derhalve in de voortoets beschreven worden.

Kaderrichtlijn water

Voor Kaderrichtlijn water (KRW)-waterlichamen zijn doelen vastgesteld voor een goede ecologische en chemische toestand. Deze doelen zijn vastgesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Nationaal Water Programma 2022-2027. Activiteiten in of nabij KRW-waterlichamen mogen niet leiden tot (tijdelijke of permanente) negatieve effecten op deze doelen of verslechtering van de ecologische of chemische kwaliteit. Indien niet op voorhand uitgesloten kan worden of een activiteit leidt tot verslechtering of negatieve effecten dient dit nader middels een KRW-toets beoordeeld te worden. In de Beleidsregel toetsingskader waterkwaliteit is uitgewerkt hoe deze toetsing in de rijkswateren

precies plaatsvindt. Dit toetsingskader bevat een algemene toetsing van de effecten van een activiteit op de chemische en de ecologische toestand van relevante oppervlaktewaterlichamen. Uit deze KRW-toets zal blijken of de beoogde activiteit; i) niet leidt tot negatieve effecten, ii) niet leidt tot negatieve effecten en toegestaan is mits er maatregelen worden getroffen of iii) leidt tot negatieve effecten en niet is toegestaan. Voor een aantal activiteiten geldt een vrijstelling.

Ecologische kwetsbare gebieden:

- Meren: Wanneer de ingreep invloed heeft op het gebied van het waterlichaam liggend tussen 3.0 meter onder het zomerpeil en 0.5 meter boven het zomerpeil. Dijken en andere onnatuurlijke typen van beschoeiing/infrastructuur zijn daarbij uitgezonderd voor verdere toetsing.
- Rivieren: Wanneer de ingreep invloed heeft in het permanent of niet-permanente watervoerende gebied tussen de dijken, dat tenminste 50 dagen per jaar is geïnundeerd, ongeacht of het in verbinding staat met het zomerbed van de rivier. Daarmee zijn bebouwing en infrastructuur in beginsel uitgezonderd van verdere toetsing. Voor de Maaswaterlichamen en getijdenrivieren vindt (mogelijk) nadere specificatie plaats.
- Kust- en overgangswateren: Wanneer de ingreep invloed heeft op het gebied buiten de vaargeulen. Uitgezonderd zijn nieuwe activiteiten in of op bestaande infrastructuurwerken, zoals dijken of dammen of wegen. Voor kunstmatige wateren die zijn getypeerd als overgangswater/meren (met name enkele kanalen en/of havengebieden) prevaleert onderstaande vuistregel.
- Kanalen en/of havengebieden: Wanneer door een ingreep een verandering optreedt van het type oever, bijvoorbeeld wanneer een stortstenen oever wordt vervangen door een kade, of als de ingreep invloed heeft op aangelegde KRW-maatregelen of ondiepe gebieden. Nieuwe activiteiten met alleen effecten in diepe delen (>3m), zoals in vaargeulen en/of in of op kades zijn uitgezonderd van uitgebreide toetsing.

Vrijstellingen (vergunningsvrije activiteiten):

Van toepassing op alle wateren behalve de Noordzee (a - l):

- a. Het voor een periode van ten hoogste zes maanden plaatsen en opslaan van bouwwerken, bouwborde, materiaal en materieel om een werk of onderhoud te kunnen uitvoeren in, op, boven, over of onder een oppervlaktewaterlichaam of een bijbehorend kunstwerk.
- b. Evenementen die niet langer duren dan drie maanden.
- c. Het plaatsen van een in- of uitstroomvoorziening, mits de in- of uitstroomsnelheid maximaal 0,15 m/sec bedraagt, het niet tot schade aan vissen kan leiden en geen belemmering vormt voor de vismigratie.
- d. Het plaatsen van een steiger, vlonder of aanmeervoorziening, inclusief de bijbehorende voorzieningen, voor zover deze gelegen zijn buiten de vaarweg en bestemd zijn voor niet-bedrijfsmatig gebruik, dan wel naar aard en omvang vergelijkbaar overig gebruik.
- e. Het plaatsen van informatieborden, informatiezuilen, reclameborden, reclamezuilen, sport- en speeltoestellen, gedenktekens, kunstobjecten of in aard en omvang hiermee vergelijkbare objecten, waarvoor geen of een beperkte fundering vereist is.
- f. Terreinophogingen van minder dan 50 m³ per kadastraal perceel.
- g. Het plaatsen van visfiken of visnetten, mits deze niet geplaatst worden in de onmiddellijke nabijheid van een vispassage of nevengeul.
- h. Het uitvoeren van onderhoud en vervanging van bestaande objecten door objecten van vergelijkbare aard en omvang en op dezelfde locatie.
- i. Het op het maaiveldniveau aanbrengen van verhardingen en recreatieve voorzieningen, niet zijnde een bouwwerk.
- j. Het plaatsen van kabels en leidingen mits:
 - Deze geen intrinsiek gevaarlijke stoffen transporteren.
 - Deze niet parallel of als kruising in de veiligheidszone liggen van een primaire of secundaire waterkering, een kunstwerk of een vaarweg.
 - Deze niet aangelegd worden door een boring, waarbij lagen met verschillende stijghoogtes worden doorkruist.
- k. Onderzoeken die niet langer duren dan zes maanden.

- l. Andere activiteiten die vanwege de aard, beperkte omvang of korte duur naar het oordeel van de beheerder geen nadelige invloed hebben op het waterstaatkundige beheer.

Onderdelen d, e en g zijn niet van toepassing op kanalen.

Van toepassing op de Noordzee (m – q):

- m. Het in de periode van 1 april tot 1 oktober plaatsen van bouwborden en het opslaan van materiaal en materieel om een werk of onderhoud te kunnen uitvoeren in, op, boven, over of onder de Noordzee.
- n. Evenementen die niet langer duren dan drie maanden.
- o. Het maken van zandbanketten op het strand ten behoeve van niet-permanente bebouwing mits deze maximaal NAP + 6 m hoog zijn en niet breder zijn dan 25 meter dwars op de kust gemeten boven op het banket vanaf het duinfront.
- p. Het oprichten en in stand houden van niet-permanente bebouwing in de periode van 1 april tot 1 oktober.
- q. Het verplaatsen van zand op het strand, anders dan bedoeld in onderdeel o, tot een hoeveelheid van maximaal 20 m³ per strekkende meter. Zandverplaatsingen als bedoeld in de onderdelen o en q worden binnen één kalenderjaar niet gecombineerd uitgevoerd.

Bovenstaande activiteiten m – q worden uitgevoerd in de zone tussen de duinvoet en de laagwaterlijn.

Provinciaal beleid

Onderstaande teksten zijn gebaseerd op de meest recente versie van de Omgevingsverordening.

Natuurnetwerk Nederland

Binnen het Natuurnetwerk Nederland geldt het 'nee, tenzij'-principe. Het uitgangspunt is dat een bestemmingsplan geen nieuwe activiteiten mogelijk maakt die de wezenlijke kenmerken en waarden, kwaliteit, oppervlakte en samenhang van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aantasten. Uitzonderingen hierop betreffen ruimtelijke ontwikkelingen met een groot openbaar belang, situaties waarbij er sprake is van het ontstaan van een meerwaarde en situaties waarbij er sprake is van een beperkte uitbreiding van bestaande ruimtelijke ontwikkelingen. Bij aantasting van het Natuurnetwerk Nederland geldt een compensatieplicht.

Groene Contour

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen de Groene Contour bevat geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan die tot gevolg hebben dat de mogelijkheid om nieuwe natuur te realiseren op gronden gelegen binnen de Groene Contour worden beperkt en deze gronden daarmee niet meer of in mindere mate kunnen bijdragen aan uitbreiding en versterking van het Natuurnetwerk Nederland. Op dit verbod wordt een uitzondering gemaakt wanneer er sprake is van groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken, het verlies aan mogelijkheden zoveel mogelijk wordt beperkt en het overblijvende verlies aan mogelijkheden wordt gecompenseerd door de aanleg van nieuwe natuur. Het verbod geldt niet voor de uitbreiding van agrarische bouwblokken. De Groene Contour vormt geen belemmering voor de uitbreiding van agrarische bouwblokken, ook al belemmeren deze de mogelijkheden om binnen de Groene Contour nieuwe natuur te ontwikkelen.

Weidevogelkerngebieden

Windturbines en zonnevelden kunnen negatieve gevolgen hebben voor de weidevogelkerngebieden. Vanwege het belang van de energietransitie worden windturbines en zonnevelden echter niet uitgesloten binnen de weidevogelkerngebieden. Voorwaarde is wel dat er tegelijkertijd sprake is van aantoonbaar per saldo minimaal behoud van de kwaliteit van het leefgebied. De volgende factoren zijn belangrijk voor de geschiktheid van een gebied als leefgebied van weidevogels: voldoende omvang van het gebied (met daarbinnen zo mogelijk een reservaat als harde kern), openheid, rust, relatief hoge waterpeilen, agrarisch natuurbeheer gericht op weidevogels, een goede inrichting (zoals plas-dras, natuurvriendelijke oevers en microreliëf) en voorkomen van predatie. De regel heeft betrekking op weidevogelkerngebieden buiten het NNN. Voor de weidevogelkerngebieden binnen het NNN gelden de NNN-regels.

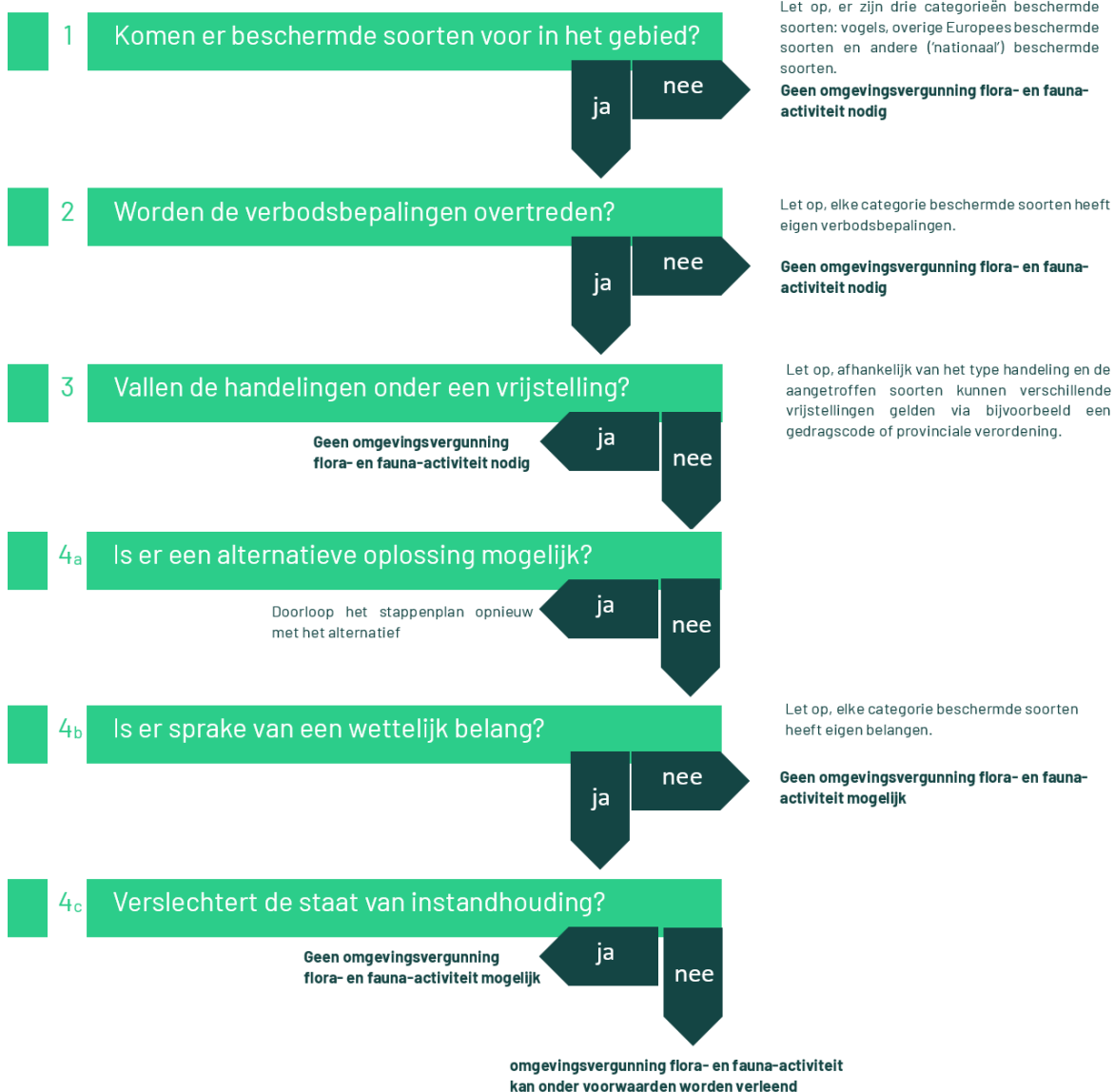
Houtopstanden

Houtopstanden betreffen zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer, of een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaand melding te doen bij gedeputeerde staten. Ingeval een houtopstand geheel of gedeeltelijk is gevelde, dient deze binnen drie jaar herplant te worden. Bij het vellen van houtopstanden en het herbeplanten van grond geldt de Specifieke zorgplicht houtopstanden (art. 11.116 Bal) als de activiteit nadelige gevolgen heeft voor de oogmerken voor regels voor deze activiteiten (art. 11.112 Bal). Waarbij de oogmerken doelstellingen zijn voor regels over het vellen en herbeplanten. Het vellen van houtopstanden is niet meldingsplichtig als het één van de volgende typen houtopstanden betreft (Bal art. 11.111 lid 2):

- a. houtopstanden binnen de in het omgevingsplan aangewezen bebouwingscontour houtkap, bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving; Besluit activiteiten leefomgeving – geconsolideerde Staatsbladversie
- b. houtopstanden op erven of in tuinen;
- c. bomen en struiken die specifiek voor het oogsten van fruit, noten of vruchten worden geteeld;
- d. houtopstanden die windschermen om boomgaarden vormen;
- e. naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, als deze niet ouder zijn dan 20 jaar;
- f. kweekgoed;
- g. uit populieren of wilgen bestaande:
 - 1) wegbeplantingen;
 - 2) beplantingen langs waterwegen; en
 - 3) eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- h. het dunnen van een houtopstand voor de bevordering van de groei van de overblijvende houtopstand;
- i. uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die kennelijk zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa, als zij:
 - 1) ten minste eens per 10 jaar worden geoogst;
 - 2) bestaan uit minstens 10.000 stoven per ha per beplantingseenheid, die bestaat uit aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan 2 m; en
 - 3) zijn aangelegd na 1 januari 2013; en
- j. houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 a, of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen.

Bijlage 3 Vervolgstappen soortenbescherming

Als uit het oriënterend onderzoek is gebleken dat effecten op beschermde soorten naar aanleiding van de beoogde ingreep niet uitgesloten zijn, dient een vervolgonderzoek soortenbescherming te worden uitgevoerd. Uit dit vervolgonderzoek blijkt of desbetreffende soort aanwezig is en welke functie de planlocatie al dan niet heeft voor de soort. Met onderstaand stappenplan, overgenomen uit 'Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van Economische Zaken, wordt inzichtelijk gemaakt welke consequenties dit heeft voor het project.



Vogelrichtlijnsoort

In het kader van de Vogelrichtlijn zijn een aantal belangen waarvoor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit kan worden aangevraagd. De beoogde ruimtelijke ingreep dient een dergelijk belang te dienen (Schema 4b ja/nee). De voorwaarden zijn onderstaand weergegeven (conform Bkl art. 8.74j).

Een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- a) er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- b) zij is nodig:
 - 1. in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;
 - 2. in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
 - 3. ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren;
 - 4. ter bescherming van flora of fauna;
 - 5. voor onderzoek of onderwijs, het uitzetten of herinvoeren van soorten, of voor de daarmee samenhangende teelt, of
 - 6. om het vangen, het onder zich hebben of elke andere wijze van verstandig gebruik van bepaalde vogels in kleine hoeveelheden selectief en onder strikt gecontroleerde omstandigheden toe te staan;
- c) de maatregelen leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort.

Habitatrichtlijnsoort

In het kader van de Habitatrichtlijn zijn een aantal belangen waarvoor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit kan worden aangevraagd. De beoogde ruimtelijke ingreep dient een dergelijk belang te dienen (Schema 4b ja/nee). De voorwaarden zijn onderstaand weergegeven (conform Bkl art. 8.74k).

Een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend, indien is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- a) er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- b) zij is nodig:
 - 1. in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
 - 2. ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
 - 3. in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
 - 4. voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten, of
 - 5. om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de omgevingsvergunning vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, respectievelijk een beperkt bij de omgevingsvergunning vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben;
- c) er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Andere soort

Ten aanzien van Andere soorten zijn een aantal belangen waarvoor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit kan worden aangevraagd. De beoogde ruimtelijke ingreep dient een dergelijk belang te dienen (Schema 4b ja/nee). De belangen zijn onderstaand weergegeven en zijn aanvullend op de belangen die voor Habitatrichtlijnsoorten kunnen worden aangevoerd (conform Bkl art. 3.74l).

1. in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
2. ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen;
3. ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
4. ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
5. in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
6. in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
7. in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied, of
8. in het algemeen belang.



BLOM ECOLOGIE

Verbindt natuur en samenleving

Koeweistraat 2

4181 CD Waardenburg

0418 820 288

blomecologie.nl

Bijlage 5 Aanvullend onderzoek ecologie naar vleermuizen



**BLOM
ECOLOGIE**

Verbindt natuur en samenleving

Aanvullend onderzoek ecologie Jan van Galenstraat te Utrecht

Aanvullend onderzoek ecologie naar vleermuizen in het kader van de Omgevingswet

blomecologie.nl

Colofon

Status:	Definitief
Project:	2023-0550
Datum:	30 augustus 2024
Samensteller:	ing. [REDACTED]
Collegiale toets:	ing. [REDACTED]
Opdrachtgever:	Buro SRO B.V.
Contactpersoon:	[REDACTED]

Disclaimer

Blom Ecologie B.V. is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie B.V.

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie B.V. worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

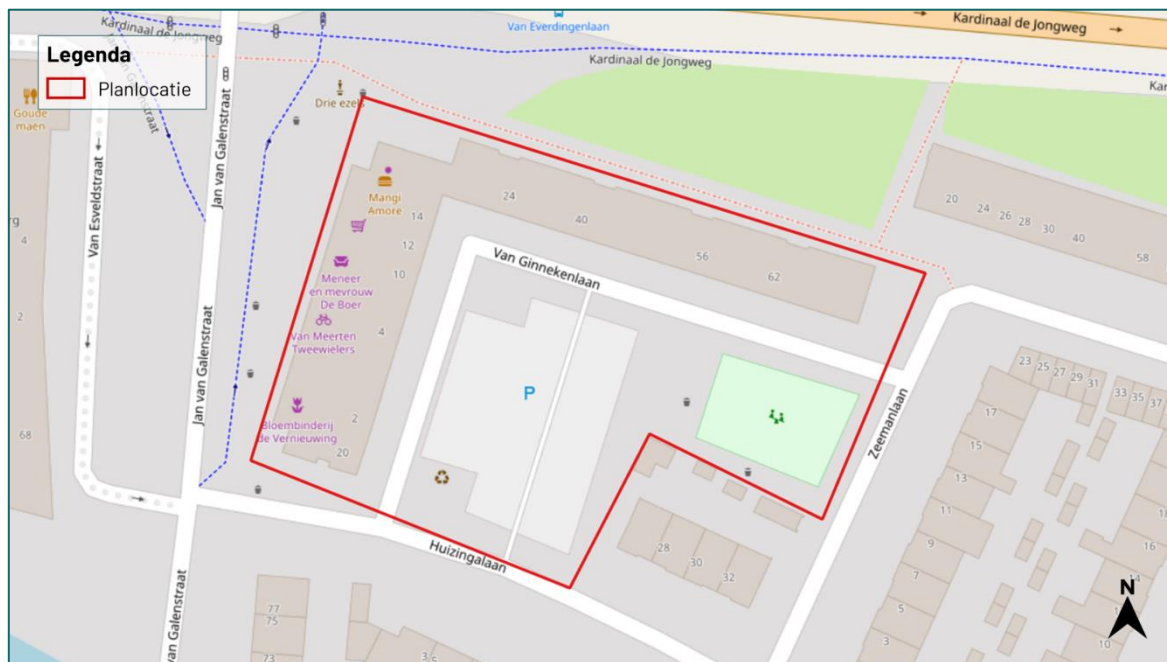
Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	5
1.3 Beschrijving plangebied	5
1.4 Voorgenomen werkzaamheden	5
1.5 Mogelijk aanwezige soorten	6
1.6 Juridisch kader	6
2 Methode onderzoek	7
2.1 Theoretisch kader	7
2.2 Praktische uitvoering	8
2.3 Materialen en aanvullende onderzoeksmethodes	9
2.4 Veldbezoeken	9
2.5 Specifieke omstandigheden	9
3 Resultaten	10
3.1 Vleermuizen	10
3.2 Overige vogelsoorten	12
3.3 Soorten Specifieke zorgplicht	12
3.4 NDFF	12
4 Conclusie	13
4.1 Vleermuizen	13
4.2 Overige vogelsoorten	13
4.3 Soorten Specifieke zorgplicht	13
4.4 Samenvatting	14
4.5 Vervolgstappen	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Jan van Galenstraat e.o. te Utrecht zijn 2 flats en parkeergelegenheid gesitueerd. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing en parkeergelegenheid op de planlocatie te slopen ten behoeve van een appartementengebouw. Ook worden er bomen gekapt en struiken en speeltoestellen verwijderd (figuur 1.1). De te slopen adressen betreffen Huizingalaan 2 t/m 20, Jan van Galenstraat 79 t/m 99 en Van Ginnekenlaan 2 t/m 78 te Utrecht.



Figuur 1.1 De planlocatie is gelegen aan de Jan van Galenstraat e.o. te Utrecht.

Gezien de beoogde ingreep mogelijk leidt tot de aantasting van natuurwaarden beschermd onder de Omgevingswet (Ow) is een quickscan Natuur uitgevoerd naar de potentie van het plangebied en mogelijke negatieve effecten ten gevolge van de beoogde werkzaamheden (Kalkman, 2023). Op basis van de quickscan Natuur kon de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen niet uitgesloten worden (zie tabel 1.2). Om vast te stellen of het plangebied daadwerkelijk een functie heeft voor voornoemde soorten dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Buro SRO B.V. heeft Blom Ecologie verzocht dit aanvullend onderzoek uit te voeren. In voorliggende rapportage worden de bevindingen beschreven.

1.2 Doel

In dit aanvullende ecologische onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Zijn vleermuizen aanwezig in het onderzoeksgebied?
- Op welke wijze maken vleermuizen gebruik van het onderzoeksgebied? Zijn in het onderzoeksgebied jaarrond beschermde verblijfplaatsen of essentiële onderdelen van het leefgebied aanwezig?
- Resulteert de voorgenomen ingreep in het beschadigen of wegnemen van jaarrond beschermde verblijfplaatsen of essentiële onderdelen van het leefgebied? Is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk voor de voorgenomen ingreep uitgevoerd kan worden?

1.3 Beschrijving plangebied

Het plangebied bestaat uit een tweetal flats met parkeerplaats, parkeerterrein en speelplein (figuur 1.1). De flats bestaan uit 3 en 4 bouwlagen, zijn opgetrokken uit stenen muren met plat bitumen daken (figuur 1.2). Een uitgebreide beschrijving van het plangebied en de directe omgeving hiervan is te vinden in de quickscan Natuur (Kalkman, 2023).



Figuur 1.2 De bebouwing in het plangebied betreffen twee flats met plat bitumen dak, parkeerterrein en speelplein.

1.4 Voorgenomen werkzaamheden

De initiatiefnemer is voornemens om de bebouwing in het plangebied te slopen ten behoeve van een nieuw appartementengebouw. De ingreep zal indicatief op hoofdlijnen bestaan uit de volgende werkzaamheden:

- slopen van bebouwing: algemene sloopwerkzaamheden en afvoer sloopmateriaal;
- kappen van bomen: kapwerkzaamheden en afvoer hout;
- verwijderen terreininrichting, waaronder gedeelte van het groen: graafwerkzaamheden, transport (afvoer) van materiaal en groen;
- egaliseren terrein: graafwerkzaamheden en grondtransport;
- realisatie nieuwbouw: algemene bouwwerkzaamheden;
- revitalisatie terrein en aanleg verharding: allerhande (straat- en hoveniers) werkzaamheden.

1.5 Mogelijk aanwezige soorten

Uit de quickscan Natuur (Kalkman, 2023) is gebleken dat binnen het plangebied mogelijk jaarrond beschermde vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn (tabel 1.2). In tabel 1.3 wordt de potentie naar vleermuissoort en type verblijfplaats gespecificeerd.

Tabel 1.1 Overzicht van de potentie van het plangebied voor beschermde soorten (Kalkman, 2023).

Soortgroep	Onderzoek nodig	Bescherming	Mogelijke functie plangebied
Planten			
Grondgebonden zoogdieren			
Vleermuizen	Ja	HR	Verblijfplaatsen in gebouwen
Amfibieën, reptielen en vissen			
Insecten en ongewervelden			
Vogels (Cat. 1 t/m 4)			
Vogels (Algemeen en cat. 5)			

Tabel 1.2 Overzicht van de potentie voor vleermuissoorten en type verblijfplaatsen (Kalkman, 2023).

Vleermuissoort	Zomer	Kraam	Paar	Massawinter
Gewone dwergvleermuis	Ja	Ja	Ja	Nee
Ruige dwergvleermuis	Ja	Nee	Ja	Nee
Laatvlieger	Ja	Ja	Ja	Nee
Meervleermuis	Ja	Ja	Ja	Nee
Tweekleurige vleermuis	Ja	Nee	Nee	Nee

1.6 Juridisch kader

De soortenbescherming van het onderdeel Natuur binnen de Omgevingswet valt op grond van internationale verdragen en nationaal beschermde soorten uiteen in drie verschillende beschermingsregimes. Deze beschermingsregimes betreffen de Vogelrichtlijn (Bal art. 11.37), Habitatrichtlijn (Bal art. 11.46) en de nationaal beschermde soorten (Bal art. 11.54). Vleermuizen vallen onder de bescherming van de Habitatrichtlijn. Naar aanleiding van de beoogde werkzaamheden kan overtreding van de volgende verbodsbepalingen optreden:

Ow, art. 5.1

Lid g: Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten: een flora- en fauna-activiteit, voor zover het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval.

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt aangewezen welke schadelijke handelingen hiermee worden bedoeld.

Bal, art. 11.46 (Habitatrichtlijnsoorten)

Lid b: Het opzettelijk verstoren van dieren als genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn;

Lid d: Het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn.

2 Methode onderzoek

2.1 Theoretisch kader

Ten behoeve van ecologische onderzoek naar een aantal beschermde soorten in Nederland zijn door experts richtlijnen opgesteld. Deze richtlijnen zijn in zekere mate juridische kaders gaan vormen bij de toetsing van onderzoeken op juistheid en volledigheid. Voor vleermuizen geldt het meest actuele Vleermuisprotocol (momenteel NGB, 2021) als richtlijn. Blom Ecologie voert de soortgerichte aanvullende onderzoeken uit conform de meest actuele onderzoeksprotocollen en -richtlijnen.

De richtlijnen worden door de opstellers geëvalueerd en indien noodzakelijk aangepast. De uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in de richtlijnen vormen de basis voor het soortspecifieke onderzoek wat wordt uitgevoerd door Blom Ecologie. In tabel 2.1 wordt voor de desbetreffende beschermde gebouwbewonende soorten beknopt weergegeven wat de onderzoeksperioden en methode zijn. Voor de veldbezoeken wordt een minimale tussenliggende periode aangehouden voor een goede spreiding over de onderzoeksperiode, conform de relevante Kennisdocumenten en het meest actuele Vleermuisprotocol.

Tabel 2.1 Samenvatting van de uitgangspunten ten behoeve van het aanvullend ecologisch onderzoek zoals geformuleerd in de relevante Kennisdocumenten en het meest actuele Vleermuisprotocol.

Soort	Type	Periode	Omschrijving
Verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen	Kraam	15 mei t/m 15 juli	Minimaal 2 veldbezoeken per type verblijfplaats na zonsondergang of voor zonsopkomst. Veldbezoeken kunnen gecombineerd worden uitgevoerd. Inventariseren van in- en uitvliegende individuen alsmede gedrag indicatief voor een verblijfplaats (o.a. baltende dieren).
	Zomer	15 april t/m 15 aug.	
	Paar	15 aug. t/m 30 sep.	
Cat. 5 vogels Algemene broedvogels	Nest		De nesten van cat. 5 soorten en andere algemene broedvogels worden meegenomen gedurende de overige veldbezoeken.

2.2 Praktische uitvoering

De praktische uitvoering valt uiteen in standaardprocedure tijdens elk veldbezoek, de reactieve onderzoekswijze die gehanteerd wordt en, indien van toepassing, aanvullende onderzoeksmethodes. Op basis van de te verwachten soorten en de relatieve potentie voor deze soorten binnen het onderzoeksgebied wordt het aanvullende onderzoek ingericht. Voorafgaand aan de daadwerkelijke uitvoering wordt bekeken vanaf welke posities het onderzoeksgebied (gevels/daken/dakranden met potentie) het meest efficiënt en strategisch kan worden onderzocht. De strategische punten, looproutes en zichtlijnen zijn afhankelijk van de aanwezigheid van obstructies, struiken/bomen, verlichting en diverse typen van bebouwing. Tevens zijn deze afhankelijk van de te onderzoeken soortgroep.

Binnen de kaders van de relevante Kennisdocumenten en het Vleermuisprotocol (tabel 2.1) is de onderzoekswijze vormvrij. Afhankelijk van omstandigheden zoals de relatieve potentie, ervaring, moment van onderzoek het aantal onderzoekers en dergelijke, worden door de diverse onderzoeksbureaus op verschillende wijze onderzoek uitgevoerd. Aangezien de te onderzoeken soorten veelal voorkeur hebben voor bepaalde type verblijfsplaatsen en leefgebied wordt door Blom Ecologie reactief onderzoek uitgevoerd. Dit type onderzoek houdt vast aan strategische punten, looproutes en zichtlijnen waarbij het geobserveerde gedrag van de te onderzoeken soort en de lokale omstandigheden leidend zijn voor de keuze van de strategische punten of looproute en de verblijfsduur per punt. Middels korte looproutes worden alle potentieel aanwezige verblijfplaatsen in korte tijd bezocht. De strategische punten worden bepaald op locatie voorafgaand aan de start van een onderzoek door een visuele beoordeling op de actuele potentie voor de soort in kwestie. Deze punten kenmerken zich door goed overzicht binnen het onderzoeksgebied en zicht op zoveel mogelijk potentiële in- of uitvliegopeningen.

Het aanvullend onderzoek vleermuizen wordt uitgevoerd door een combinatie van strategische punten en looproutes. Tijdens het eerste veldbezoek (zowel in het voorjaar als najaar) worden strategische punten ingenomen. Op het moment dat er sprake is van uitvliegende vleermuizen beweegt de onderzoeker zich in tegenovergestelde richting (dus de vleermuis tegemoet) naar het volgende strategische punt om zo een eventueel tweede of daaropvolgende uitvliegend individu, en uiteindelijk zo mogelijk de kolonieverblijfplaats, te lokaliseren. Hierbij blijft de nadruk op de woningen die binnen het plangebied vallen. De blik van de onderzoeker blijft constant op de te onderzoeken gevels om mogelijk uitvliegende individuen te kunnen waarnemen. Tijdens de vervolgonderzoeken wordt per veldbezoek strategische punten ingenomen waar op dat moment de hoogste trefkans is, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van de waarnemingen die gedurende eerdere veldbezoeken zijn gedaan.

Voor alle onderzoeken geldt dat tijdens de rondes de keuze van strategische punten en/of looproutes beïnvloed worden door veranderende omstandigheden. Dit kan zijn een plotselinge verandering van windrichting, sterke toename of afname van windkracht, defecte straatverlichting en andere omstandigheden. Het aantal factoren dat bepaalt waarom een onderzoeker juist de ene richting meer op kijkt dan de andere of er juist voor kiest af te wijken van een gebruikelijke route zijn niet of nauwelijks definieerbaar.

De wijze van onderzoek verschilt, met in achtname van de randvoorwaarden van de relevante Kennisdocumenten en het meest actuele Vleermuisprotocol, dus per datum, per loopronde en per moment. Er is derhalve geen sprake van vaste transecten maar veel eerder van diverse looproutes naar strategische punten waarbij de frequentie van stilstaan en beweging afhankelijk zijn van de omstandigheden op dat moment.

De personele inzet van ieder veldbezoek is afhankelijk van het type onderzoek, de ervaring van de waarnemers en de potentie van het plangebied. Alle veldwerkers van Blom Ecologie zijn bedreven en ervaren in onderzoeken in urbaan gebied. Het onderzoek is er niet op gericht om met volledige zekerheid alle mogelijke verblijfplaatsen te vinden of de aanwezigheid hiervan volledig uit te sluiten. Hiervoor zou een onderzoeksinspanning geleverd moeten worden die de onderzoeksprotocollen ver overstijgt. Van de geleverde onderzoeksinspanning wordt beoordeeld dat deze voldoende is zoals dat redelijkerwijs van een initiatiefnemer gevraagd kan worden. Met het uitgevoerde onderzoek worden

derhalve resultaten geleverd die een goed beeld bieden van de aantallen individuen en de actieve verblijfplaatsen op die momenten binnen het onderzoeksgebied.

Naast het uitgevoerde veldonderzoek wordt ook het eerder uitgevoerde bureauonderzoek geactualiseerd. Hiervoor wordt de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) opnieuw geraadpleegd om te checken of externe personen of partijen waarnemingen hebben gedaan die relevant zijn in voorliggend project. Hiervoor wordt een check gedaan op waarnemingen die relevant zijn in kader van de beoogde ruimtelijke ingreep wat betreft locatie (binnen circa 100 m van de planlocatie) en soortgroepen. De meest recente datum van raadpleging in de NDFF is d.d. 29 augustus 2024.

2.3 Materialen en aanvullende onderzoeksmethodes

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd met behulp van een batdetector, type Petterson D-200x/D-240x. Deze type zijn heterodyne en D-240x heeft een time expansion functie. De time expansion functie maakt het mogelijk de geluidopnames te vertragen waardoor nauwkeurige analyse van de hoogfrequent geluiden uitgevoerd kunnen worden. Geluidswaarnemingen zijn eventueel opgenomen met een opnameapparaat, bijvoorbeeld Roland type R-07 of een Batlogger type M. Indien inventarisatie in het veld niet mogelijk was zijn geluiden geanalyseerd met behulp van de Elekon software BatExplorer versie 2.2 of recenter.

De data die wordt verzameld in het soortgericht aanvullend onderzoek wordt ingevoerd en opgeslagen in de VeldwerkApp, een applicatie die Blom Ecologie specifiek voor dit type onderzoeken heeft laten ontwikkelen. In de VeldwerkApp worden de omstandigheden van het veldbezoek, beeldmateriaal en onderzoeksresultaten in een hoog detailniveau verwerkt. De onderzoekers hebben ook direct toegang tot de resultaten van eerdere veldbezoeken om eerder gedane (onzekere) waarnemingen te kunnen valideren.

2.4 Veldbezoeken

Het onderzoeksgebied is geïnventariseerd door ter zake deskundig ecologen van Blom Ecologie of externe ter zake deskundig ecologen onder verantwoordelijkheid van Blom Ecologie. De relevante omstandigheden ten tijde van de veldbezoeken zijn opgenomen in onderstaande tabel (tabel 2.2).

Tabel 2.2 Uitgevoerde veldbezoeken gedurende het aanvullend onderzoek.

Veldbezoek	Functie	Aantal pers.	Datum	Zon	Tijd	Weersomstandigheden
Vleermuis 1	Paar	1	21-08-2023	21.03	21.00-01.00	3/8, droog, 1 Bft, 20°C
Vleermuis 2	Paar	1	11-09-2023	20.03	20.00-23.10	8/8, droog, 0 Bft, 21°C
Vleermuis 3	Kraam + zomer	2	07-05-2024	05.59	02.55-06.00	7/8, droog, 2 Bft, 13°C
Vleermuis 4	Kraam + zomer	2	01-06-2024	21.51	21.50-00.00	6/8, droog, 4 Bft, 14°C
Vleermuis 5	Kraam + zomer	2	03-07-2024	22.03	22.00-00.00	8/8, miezer, 3 Bft, 14°C

2.5 Specifieke omstandigheden

Tijdens de uitvoering van het onderzoek kan er sprake zijn van dusdanig omstandigheden dat er mogelijk een vertekend beeld optreedt van de verzamelde resultaten. Hiermee wordt niet bedoeld het gemotiveerd afwijken van uitgangspunten zoals geformuleerd in de Kennisdocumenten en Vleermuisprotocol. Tijdens het onderzoek was er, voor zover de onderzoekers hebben kunnen nagaan, geen sprake van omstandigheden die mogelijk effect sorteren op de onderzoeksresultaten.

3 Resultaten

3.1 Vleermuizen

Tijdens de onderzoeksrondes zijn in totaal een tweetal soorten waargenomen in het onderzoeksgebied (tabel 3.1). Waargenomen soorten betreffen de gewone dwergvleermuis en rosse vleermuis. De meest waargenomen soort betrof de gewone dwergvleermuis. De rosse vleermuis is slechts eenmaal in het najaar overvliegend waargenomen.

Tabel 3.1 Waarnemingen en aantallen van vleermuizen gedurende de veldbezoeken in het onderzoeksgebied. Een verblijfplaats kan bij meerdere veldbezoeken zijn vastgesteld, het totaal aantal verblijfplaatsen wordt weergegeven in tabel 3.2 en figuur 3.1

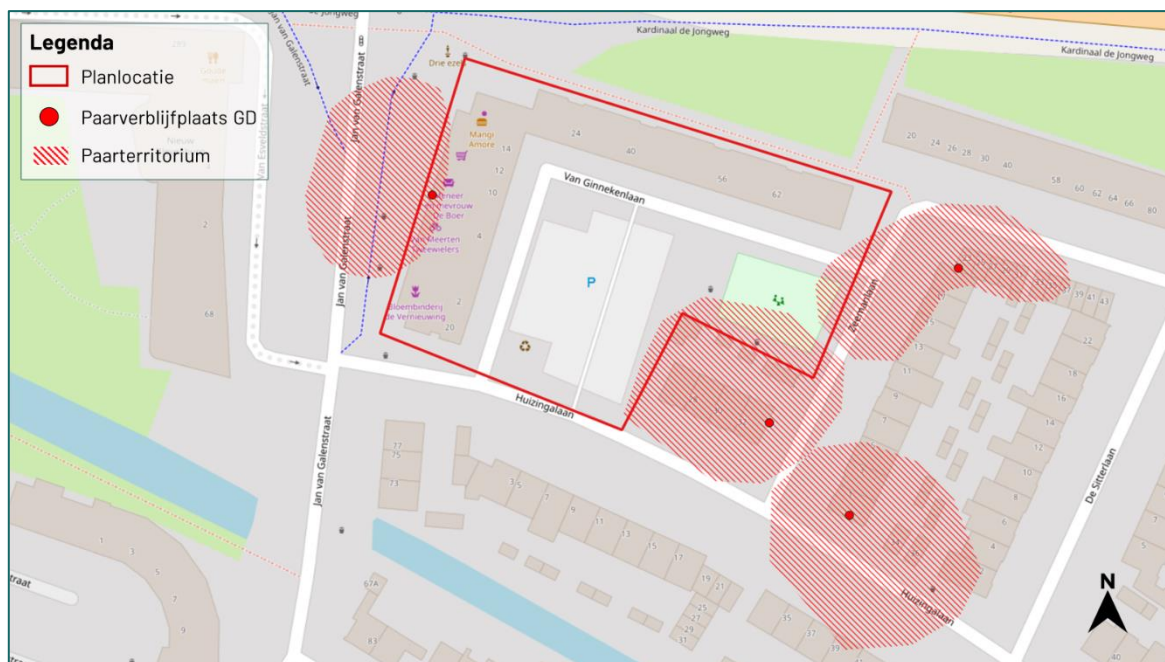
Veldbezoek	Soort	Aantal individuen	Gedrag en verblijfplaatsen
Vleermuis 1	Gewone dwergvleermuis	1	Paarverblijfplaats vastgesteld 1x
Vleermuis 2	Gewone dwergvleermuis	3	Paarverblijfplaats vastgesteld 3x
Vleermuis 3	Gewone dwergvleermuis	2	Foeragerend
Vleermuis 4	Gewone dwergvleermuis	1	Overvliegend
	Gewone dwergvleermuis	3	Foeragerend
Vleermuis 5	Gewone dwergvleermuis	1	Foeragerend
	Rosse vleermuis	1	Overvliegend

Gedurende het vleermuisonderzoek zijn 4 vleermuisverblijfplaatsen vastgesteld. Hiervan is er 1 vleermuisverblijfplaats aanwezig binnen het plangebied en de overige vleermuisverblijfplaatsen zijn aanwezig buiten het plangebied. Binnen het plangebied is sprake van een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis. De exacte vindplaats van de vleermuisverblijfplaatsen zijn weergegeven in tabel 3.2 en in figuur 3.1.

Gedurende het vleermuisonderzoek is geen essentiële vliegroute of essentieel foerageergebied vastgesteld. Op basis van het vleermuisonderzoek worden de bomen aan de Kardinaal de Jongweg frequent gebruikt als foerageergebied (figuur 3.3). Op basis van het aantal waargenomen individuen is de aanwezigheid van een veelgebruikte vliegroute en/of foerageergebied uitgesloten. De waargenomen individuen verspreiden zich nabij de bebouwing diffuus door het onderzoeksgebied waardoor er geen sprake is van de aanwezigheid van een vaste vliegroute. De werkzaamheden hebben geen invloed op een mogelijke (essentieel) vliegroute en/of foerageergebied (Kalkman, 2023). De resultaten van het vleermuisonderzoek onderschrijven deze beoordeling.

Tabel 3.2 Overzicht van de aangetroffen vleermuisverblijfplaatsen in het onderzoeksgebied.

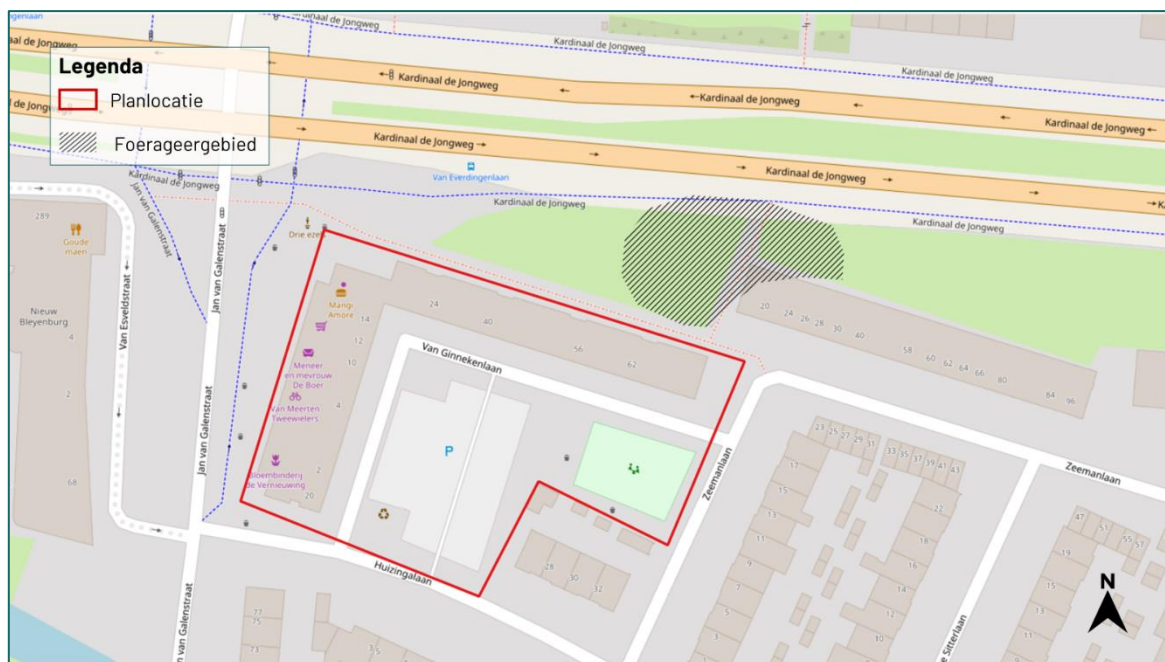
Adres	Soort	Functie	Plangebied	Omschrijving
Jan van Galenstraat ong.	Gewone dwergvleermuis	Paar	Binnen	1 individu invliegend bij daklijst
Zeemanlaan 21	Gewone dwergvleermuis	Paar	Buiten	1 individu in kopgevel
Huizingalaan 32	Gewone dwergvleermuis	Paar	Buiten	1 individu in kopgevel
Zeemanlaan 1	Gewone dwergvleermuis	Paar	Buiten	1 individu in kopgevel



Figuur 3.1 Overzicht van de aangetroffen vleermuisverblijfplaatsen en territoria in het onderzoeksgebied.



Figuur 3.2 Foto van de vleermuisverblijfplaats aan de Jan van Galenstraat ong.



Figuur 3.3 Overzicht van de aangetroffen foerageerplaats. Dit betreft geen essentiële foerageerplaats.

3.2 Overige vogelsoorten

Naast de te onderzoeken soorten waarvoor het voorliggend onderzoek is uitgevoerd zijn tijdens de veldbezoeken waarnemingen van overige soorten gedaan. De volgende vogelsoorten zijn gedurende de veldbezoeken waargenomen: ekster, halsbandparkiet, houtduif, kauw, kleine mantelmeeuw, koolmees, merel, roodborst en Turkse tortel. Deze waarnemingen bestaan met name uit overvliegende, rustende of foeragerende vogels.

Ondanks dat er tijdens het onderzoek geen nesten zijn aangetroffen, dient er tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de eventuele aanwezigheid hiervan. Nesten van algemene broedvogels zijn beschermd gedurende het broedseizoen. Het broedseizoen loopt indicatief van 15 maart t/m 15 juli. Werkzaamheden die mogelijk nesten van algemene broedvogels aantasten dienen uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen. Zie over inachtneming van algemene zorgplicht met betrekking tot broedvogels ook de quickscan Natuur (Kalkman, 2023).

3.3 Soorten Specifieke zorgplicht

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op aanwijzingen van aanwezigheid van soorten op de planlocatie welke vallen onder de Specifieke zorgplicht. Dit betreffen Vrl art. 4.2 en bijlage 1-soorten, Rode Lijst-soorten, Hrl bijlage II, IV en V soorten en nationaal beschermde soorten. Tijdens de uitgevoerde onderzoeken is de egel aangetroffen op circa 125 m ten westen van het plangebied. Van deze nachttactieve soort zijn bij geen van de veldbezoeken aanwijzingen van aanwezigheid aangetroffen binnen de invloedsfeer van de beoogde ruimtelijke ingreep. Er hoeven geen maatregelen genomen te worden ten behoeve van de egel, negatieve effecten op de soort als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep zijn uitgesloten.

3.4 NDFF

Tijdens het raadplegen van de NDFF (2019-2024) zijn geen waarnemingen aangetroffen die aanvullend zijn op voorliggende onderzoeksresultaten en relevant zijn binnen voorliggend project.

4 Conclusie

4.1 Vleermuizen

In de periode augustus 2023-juli 2024 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied aan de Jan van Galenstraat e.o. te Utrecht. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek zijn 4 verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de bebouwing in het plangebied een functie heeft voor de gewone dwergvleermuis als paarverblijfplaats (1). Deze verblijfplaats wordt bij de beoogde ingreep weggenomen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied.

De beoogde ingreep leidt tot overtreding van een schadelijke handeling als bedoeld onder Bal artikel 11.37 lid b (verstoren vleermuizen) en lid d (wegnemen 1 verblijfplaats). Er dient ten aanzien van gewone dwergvleermuis een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voorhanden te zijn alvorens de bebouwing met vleermuisverblijfplaatsen gesloopt kunnen worden.

4.2 Overige vogelsoorten

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijfloccaties van andere soorten in het plangebied. Er zijn geen nesten van vogelsoorten aangetroffen binnen het plangebied. Er is voor cat. 5 vogelsoorten geen sprake van ecologische zwaarwegende redenen en derhalve ook geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk.

Alvorens de start van de werkzaamheden kunnen algemene broedvogels gebruik maken van de bebouwing en groenstructuren. Zoals beschreven staat in de Vogelrichtlijn zijn alle vogels in Nederland beschermd tijdens het broedseizoen. Indicatief betreft het broedseizoen de periode 15 maart t/m 15 juli. Om schadelijke handelingen te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

4.3 Soorten Specifieke zorgplicht

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op aanwijzingen van aanwezigheid van soorten op de planlocatie welke vallen onder de Specifieke zorgplicht. Dit betreffen Vrl art. 4.2 en bijlage 1-soorten, Rode Lijst-soorten, Hrl bijlage II, IV en V soorten en nationaal beschermde soorten. Tijdens de uitgevoerde onderzoeken zijn geen aanwijzingen van aanwezigheid aangetroffen van de egel binnen de invloedssfeer van de beoogde ruimtelijke ingreep.

Er is wat betreft de bovenstaande soorten geen sprake van nadelige effecten op soorten van de Habitatrichtlijn en Rode Lijst ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Gezien het bovenstaande zijn er geen preventieve maatregelen benodigd.

4.4 Samenvatting

Tabel 4.1 Samenvatting van de aangetroffen vleermuisverblijfplaatsen in het onderzoeksgebied.

Soort	Type	Aantal wegnemen	Aantal behouden	Bescherming	Vergunning nodig
Gewone dwergvleermuis	Paar	1	3	HR	Ja

4.5 Vervolgstappen

Voor de uitvoering van de ingreep is omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig (tabel 4.1). Conform de relevante teksten in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Kennisdocumenten is essentieel om de navolgende aspecten te onderbouwen. Deze aspecten maken integraal onderdeel uit van het mitigatieplan ten behoeve van de aanvraag tot omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit art. 8.74k (HR);.

1. De activiteit is nodig met een wettelijk belang;
2. Voor het verrichten van de activiteit is geen alternatieve bevredigende oplossing;
3. De activiteit leidt niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

Een aanvraag tot omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is enkel succesvol als al deze aspecten voldoende onderbouwd kunnen worden. Indien de ingreep geen wettelijk belang kent of indien de staat van instandhouding van de aanwezige soorten in het geding komt kan de aanvraag geweigerd worden.

Bevoegd gezag heeft de wettelijke termijn van 8 weken om een aanvraag tot omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te beoordelen (Ow art. 16.64 lid 1). Het bevoegd gezag kan deze termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen (Ow art. 16.64 lid 2).

De planning van de werkzaamheden dient aangepast te worden aan de aanwezige soorten om zoveel mogelijk de werkzaamheden uit te voeren buiten kwetsbare periodes. Dergelijk maatwerk kan ervoor zorgen dat het project enkel in bepaalde periodes van het jaar uitgevoerd kan worden.

Gezien de werkzaamheden leiden tot het wegnemen van verblijfplaatsen dienen alternatieve verblijfplaatsen gedurende een bepaalde periode aanwezig te zijn naast de huidige nesten of verblijfplaatsen. Deze gewenningsperiode is afhankelijk van de soort en het aantal individuen en betreft indicatief een aantal maanden en/of een specifiek seizoen. Het tijdig aanbrengen van alternatieve verblijfplaatsen is van belang om onnodige vertraging te voorkomen. Raadpleeg voor de plaatsing van de voorzieningen een ter zake deskundig ecooloog.

Bronvermelding

Kalkman, P., 2023. Quickscan Natuur aan de Jan van Galenstraat e.o. te Utrecht. Oriënterend onderzoek in het kader van de Omgevingswet. Blom Ecologie B.V., Waardenburg.

NGB, Zoogdiervereniging en Gegevensautoriteit Natuur, 2021. Vleermuisprotocol, versie januari 2021.

Geraadpleegde documenten (BIJ12, 2017-2024)

Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)

Kennisdocument Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*)



BLOM ECOLOGIE

Verbindt natuur en samenleving

Koeweistraat 2

4181 CD Waardenburg

0418 820 288

blomecologie.nl

Bijlage 6 Berekening stikstofdepositie

Berekening stikstofdepositie

Hoek Jan van Galenstraat – Kardinaal de Jongweg,
Utrecht



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam: Hoek Jan van Galenstraat – Kardinaal de Jongweg Utrecht
Datum: 28 oktober 2025
Projectnummer Buro SRO: SR230184
Projectmedewerkers Dhr [REDACTED]

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Kerckebosch Groep

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres: 't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
Telefoon: 030-2679198
E-mail: utrecht@burosro.nl
Internet: www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Projectbeschrijving	4
1.3	Wettelijk kader	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Ruimtelijke gegevens en uitgangspunten	7
2.1	Ruimtelijke gegevens	7
2.2	Aanlegfase	7
2.3	Gebruiksfase	10
3	Berekeningen en resultaten	12
3.1	Aanlegfase	12
3.2	Gebruiksfase	13
4	Samenvatting en conclusies	14



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens het terrein dat is gelegen op de hoek van de Jan van Galenstraat en Kardinaal de Jongweg in Utrecht opnieuw in te richten. Het voornemen voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van 102 nieuwe woningen, een mandjessupermarkt en andere voorzieningen. Het voorgenomen plan brengt stikstofuitstoot met zich mee tijdens de aanleg- en gebruiksfase. Daarom is het noodzakelijk om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden te onderzoeken. In deze rapportage worden de potentiële effecten in kaart gebracht.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft de 'Oostelijke Vechtplassen', welke is gelegen op een afstand van ongeveer 4,9 km ten noorden van de planlocatie.

1.2 Projectbeschrijving

Het voornemen bestaat uit het slopen van de bestaande bebouwing en de bouw van 102 woningen met een mandjessupermarkt, enkele dagwinkels en een horecafunctie. De navolgende afbeelding toont een situatietekening van de beoogde ontwikkeling.



Situatietekening stedenbouwkundig programma van eisen (bron: gemeente Utrecht)

In de huidige situatie beschikt de planlocatie over 40 sociale huurwoningen met enkele voorzieningen. Omdat de bebouwing enigszins verouderd is, is de initiatiefnemer voornemens de planlocatie van nieuwe bebouwing te voorzien. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft de gemeente Utrecht een stedenbouwkundig

programma van eisen opgesteld. De navolgende tabellen tonen het woonprogramma en het niet-woonprogramma van de beoogde ontwikkeling. In totaal worden er met de beoogde ontwikkeling 102 woningen gerealiseerd. Het complex zal aan de kant van de Kardinaal de Jongweg beschikken over maximaal zes bouwlagen. Navolgend is het programma weergegeven.

Woonprogramma	Aantal woningen
Woningen (<55 m²)	24
Woningen, sociale/midden huur (55-80 m²)	46
Woningen, vrije sector (55-80 m²)	3
Woningen, sociale/midden huur (80-130 m²)	4
Woningen, vrije sector (80-130m²)	25
Totaal	102

Niet-woonprogramma	Oppervlakte of aantal
Supermarkt	1.250 m² bvo
Detailhandel (dagwinkels)	465 m² bvo
Café/bar/cafetaria/restaurant	185 m² bvo

Het parkeren zal in de beoogde situatie plaatsvinden in een overbouwde parkeergarage. De bestaande ontsluitingsweg die momenteel nog door het plangebied loopt zal met de beoogde ontwikkeling verdwijnen.

1.3 Wettelijk kader

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming komen te vervallen. Artikel 5.1 van de Omgevingswet schrijft voor dat het zonder omgevingsvergunning verboden is een Natura 2000-activiteit uit te voeren. Deze activiteit omvat het realiseren van een project dat niet direct gerelateerd is aan of noodzakelijk voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar opzichzelfstaand of in combinatie met andere plannen of projecten aanzienlijke gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Gevolgen worden als significant beschouwd als ze een bedreiging vormen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende natuurgebied.

In de Omgevingswet is opgenomen dat een ieder zorg dient te dragen aan de fysieke leefomgeving. De specifieke zorgplicht voor Natura 2000-gebieden is opgenomen in artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In dit artikel is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied hebben een vergunning vereist is.

Verzuring en vermesting is één van de mogelijk verstorende gevolgen. Voor ieder habitattype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie berekend als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000-gebieden.



1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de ruimtelijke gegevens beschreven. Hierin wordt ook ingegaan op de uitgangspunten voor de aanlegfase en de gebruiksfase. De uitgevoerde berekening en resultaten worden beschreven in hoofdstuk 3. Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 de conclusie getrokken.

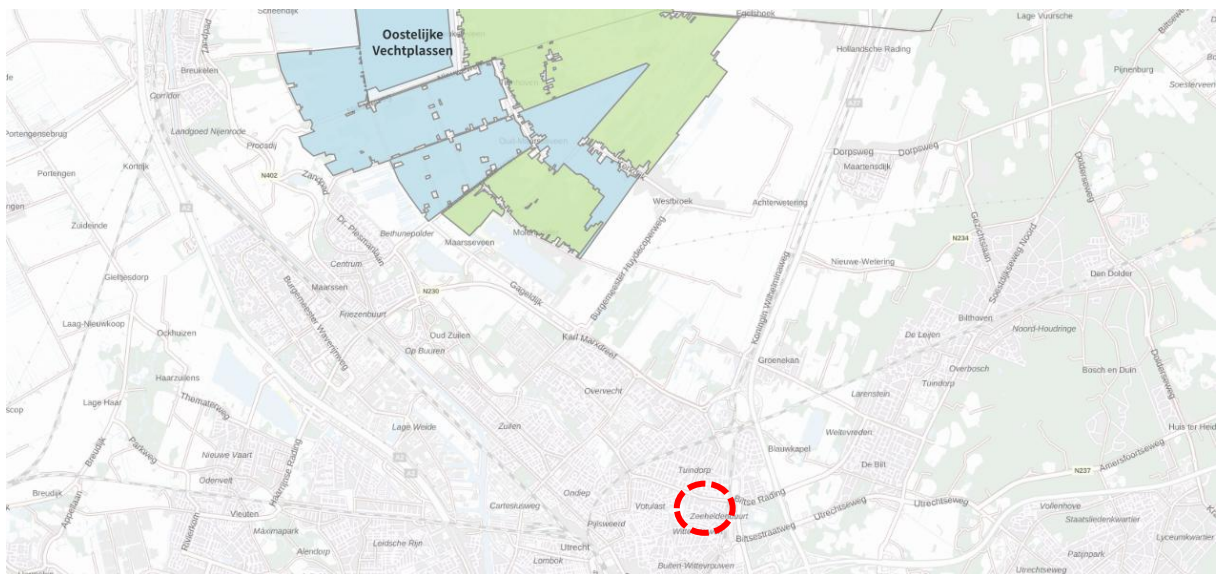


2 Ruimtelijke gegevens en uitgangspunten

2.1 Ruimtelijke gegevens

Bij een stikstofdepositieberekening wordt rekening gehouden met de Natura 2000-gebieden binnen een straal die relevant is voor de omvang van het plan. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Natura 2000-gebieden. Binnen een straal van 10 km bevindt zich één relevant Natura 2000-gebied. Het betreft het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen', gelegen op een afstand van ongeveer 4,9 km ten noorden van de planlocatie.

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' weergegeven



Ligging plangebied ten opzichte van de omliggende Natura 2000-gebieden, plangebied rood omkaderd (bron: AERIUS Calculator)

2.2 Aanlegfase

Tijdens de aanleg zullen tijdelijk voertuigen en mobiele werktuigen op de bouwplaats aanwezig zijn, wat gepaard gaat met verkeer van werklieden en het vervoer van materialen van en naar de locatie. Daarnaast zal zwaar vrachtverkeer dat stationair draait ook bijdragen aan de stikstofuitstoot.

De voertuigen en mobiele werktuigen die door verbrandingsmotoren worden aangedreven veroorzaken een tijdelijke toename van stikstofemissies. De hoeveelheid emissies hangt af van de emissienormen (stageklassen) die gelden voor de specifieke werktuigen. Voor de berekening van de NO_x-emissies van de mobiele werktuigen moet het brandstofverbruik per stageklasse worden opgegeven, evenals het aantal draaiuren en, indien van toepassing, het verbruik van AdBlue (bij aanwezigheid van een SCR-systeem).

Het dieselverbruik is berekend op basis van het TNO-rapport R12305, waarin rekening wordt gehouden met factoren zoals de aandrijfconfiguratie (vaste as, transmissie, hydrauliek), de stand-by tijd bij de soort inzet (wisselend en constant) en de verliezen. Voor werktuigen met wisselende inzet wordt uitgegaan van een gemiddelde 'typische motorlast' van 35%, zoals aangegeven in de bijbehorende tabel.

De verschillende motorbelastingen die in EMMA onderscheiden worden.

aandrijving	motorbelasting	inzet	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	gemiddeld
vaste as	beperkt	wisselend	0.0%	60.0%	17.0%	1.0%	1.0%	1.0%	5.0%	7.0%	5.0%	2.0%	1.0%	25.3%
transmissie	dynamisch		34.3%	12.9%	10.0%	7.2%	6.6%	6.1%	5.5%	3.9%	2.8%	3.9%	7.2%	29.9%
hydrauliek			34.3%	10.7%	6.2%	2.2%	2.8%	5.5%	7.7%	11.0%	8.8%	5.0%	6.1%	36.7%
vaste as	hoge last	continue	32.1%	9.6%	5.6%	1.7%	2.8%	5.5%	16.5%	11.0%	4.4%	5.5%	5.5%	38.0%
transmissie	constant		24.5%	10.9%	10.0%	9.1%	8.4%	7.7%	7.0%	4.9%	3.5%	4.9%	9.1%	37.0%
hydrauliek			24.5%	8.1%	5.1%	2.8%	3.5%	7.0%	9.8%	14.0%	11.2%	6.3%	7.7%	45.6%
vaste as			21.7%	6.7%	4.4%	2.1%	3.5%	7.0%	21.0%	14.0%	5.6%	7.0%	7.0%	47.3%

Voor werktuigen met een constante inzet is 35% een onderschatting en wordt uitgegaan van een gemiddelde motorbelasting van $(37,0+45,6+47,3)/3 = 43,3\%$.

Het brandstofverbruik kan berekend worden met behulp van de formule afkomstig uit Ligterink et al 2021. Met behulp van de navolgende formule is het mogelijk het brandstofverbruik per uur te berekenen: $B = 0.095 \cdot P_{max} + 0.54$. Hier is B het brandstofgebruik per uur en P_{max} het maximale vermogen van het werktuig [kW].

Inzet mobiele werktuigen

De exacte inzet van mobiele werktuigen is nog onbekend, waardoor op basis van ervaring een inschatting is gedaan. Hierbij is uitgegaan van ouder materieel (Stage IV, bouwjaar 2015). Voor Stage IV en V werktuigen, waarmee gerekend is, kan worden uitgegaan van het normale AdBlue-verbruik dat door TNO is gegeven. Dit is 6% van het brandstofverbruik (Ligterink et al 2021).

In de navolgende tabellen is een overzicht weergegeven van de door brandstof aangedreven mobiele werktuigen die ingezet worden bij de aanleg. Er wordt uitgegaan van twee rekenjaren. In 2026 vindt de sloop van de bestaande bebouwing plaats. In het tweede rekenjaar wordt de bouw uitgevoerd.

Werktuig	STAGE-klasse	Bouwjaar	Vermogen (KW)	Brandstofverbruik totaal	Draaiuren/j	AdBlue verbruik (l/j)
Shovel	Stage-IV	2015	120	4795	400	288
Graafmachine	Stage-IV	2015	100	2520	250	151
Mobiele kraan (120 ton)	Stage-IV	2015	200	7848	400	471
Spiering Kraan	Stage-IV	2015	103	5183	500	311

Inzet mobiele werktuigen tijdens de sloop in 2026

Werktuig	STAGE-klasse	Bouwjaar	Vermogen (KW)	Brandstofverbruik totaal	Draaiuren/j	AdBlue verbruik (l/j)
Heistelling	Stage-IV	2015	200	2943	150	177
Mobiele kraan (50 ton)	Stage-IV	2015	118	2123	180	127
Mobiele kraan (120 ton)	Stage-IV	2015	200	3532	180	212
Spiering Kraan	Stage-IV	2015	103	1866	180	112
Trilplaat	Stage-IV	2015	8	58	40	n.v.t.
Betonmixer	Stage-IV	2015	210	3086	150	185
Betonpomp	Stage-IV	2015	150	2227	150	134
Shovel	Stage-IV	2015	120	2158	180	129
Verreiker	Stage-IV	2015	75	769	100	46
Minigraver	Stage-IV	2015	10	97	60	n.v.t.
Kraan-graafmachine	Stage-IV	2015	118	1416	120	85

Inzet mobiele werktuigen tijdens de aanleg in 2027



De aanleg van de woningen en andere voorzieningen kan worden ingedeeld in het slopen, bouwrijp maken, bouw en woonrijp maken. De verwachting is dat de aanleg ongeveer 2 jaar in beslag neemt. De exacte duur van de verschillende fasen is momenteel (nog) niet nauwkeurig vast te stellen. In deze stikstofberekening is rekening gehouden met twee rekenjaren, waarbij de sloop in 2026 plaatsvindt en de rest van de aanleg in 2027. Het is goed mogelijk dat, gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling, de aanleg meer dan 2 jaar zal duren. Dit betekent dat de stikstofberekening van de aanlegfase kan worden beschouwd als een worstcasebenadering. Mocht de aanleg namelijk meer dan 2 jaar duren zal de jaarlijkse stikstofuitstoot ten tijde van de aanleg afnemen.

In de voorliggende berekening wordt uitgegaan van een wisselende inzet van de mobiele werktuigen en daarmee van een typische motorlast van 35%. Het is namelijk niet te verwachten dat deze werktuigen continu onder hoge belasting worden ingezet.

Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is een inschatting gemaakt van het aantal voertuigbewegingen dat tijdens de aanleg plaatsvindt. De navolgende tabel toont de verkeersgeneratie ten tijde van de aanleg in 2026 en 2027.

Vervoer personeel en materiaal	2026	2027	
Licht verkeer	7.500	12.000	per jaar
Middelzwaar verkeer	1.500	2.500	per jaar
Zwaar vrachtverkeer	750	1.300	per jaar

Bij de invoer in AERIUS is voor de aanlegfase uitgegaan van één route. Het plangebied is aangesloten op de Huizingalaan. Via de Huizingalaan rijdt het verkeer richting het westen waar het uitkomt op de Jan van Galenstraat. Vervolgens rijdt het verkeer via de Jan van Galenstraat naar het noorden, waar het uitkomt op de kruising met de Kardinaal de Jongweg. Volgens het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) heeft de Kardinaal de Jongweg een verkeersintensiteit van ongeveer 35.000 voertuigbewegingen per etmaal. Daarmee is het aandeel voertuigbewegingen van de aanlegfase in beide rekenjaren minder dan 1% van de totale verkeersintensiteit van de Kardinaal de Jongweg en kan geconcludeerd worden dat het verkeer hier over zal gaan in het heersende verkeersbeeld.

Koude starts verkeer

Als de motor van een voertuig 2 uur of langer niet heeft gedraaid, is de motor afgekoeld en is er sprake van extra emissies door deze koude start. In de AERIUS Calculator moet de emissie van voertuigen met een koude start als een aparte bron worden gemodelleerd. Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen hoeveel koude starts er per uur, etmaal, maand of jaar plaatsvinden. Bij deze berekening wordt aangenomen dat al het licht verkeer in de aanlegfase met een koude start weggrijdt. Dit komt overeen met de helft van de totale verkeersgeneratie. Dit kan worden beschouwd als een worstcasebenadering, aangezien het voor de hand ligt dat niet al het verkeer met een koude motor (> 2 uur niet-draaiende motor) zal starten of dat een deel van het verkeer (vrijwel) direct weggrijdt. De onderstaande tabel toont het aantal koude starts per jaar.

Aantal koude starts	2026	2027	
Licht verkeer	3.750	6.000	per jaar



Stationair draaien

Met betrekking tot het laden en lossen zal er op de planlocatie zwaar vrachtverkeer aanwezig zijn dat stationair draait. Gedurende de periode dat het zwaar vrachtverkeer op de planlocatie aanwezig is zal er sprake zijn van stikstofuitstoot. De uitstoot die ontstaat tijdens het stationair draaien kan berekend worden met de kencijfers beschreven in bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2025'. In de bijlage zijn kencijfers opgenomen voor de NO_x en NH₃ uitstoot. De uitstoot dient handmatig in AERIUS ingevoerd te worden.

De gemiddelde laad/lostijd per vracht is ingeschat op circa 15 minuten. Uitgaande van 375 (2026) en 650 (2027) vrachten is er in totaal sprake van respectievelijk 94 en 163 stationaire draaiuren. De onderstaande tabel toont de totale uitstoot van het stationair draaien voor NO_x en NH₃.

Type	Aantal draaiuren	NO _x uitstoot kg/j	NH ₃ uitstoot kg/j
Vrachtauto's > 20 ton GVW en trekkers 2026	94	6,60	0,09
Vrachtauto's > 20 ton GVW en trekkers 2027	163	11,44	0,16

2.3 Gebruiksphase

Door de gemeente Utrecht is een berekening van de verkeersgeneratie gemaakt. Navolgend staat het resultaat van deze berekening weergegeven.

Functie	Verkeersgeneratie
102 woningen	257 mvt/etmaal
465 m ² detailhandel	142 mvt/etmaal
185 m ² horeca	20 mvt/etmaal
1.250 m ² supermarkt	244 mvt/etmaal
Totaal	664 mvt/etmaal

Uit de tabel volgt dat er in de beoogde situatie sprake is van een verkeersgeneratie van 664 voertuigbewegingen per etmaal. Omdat een deel van het verkeer zal bestaan uit zwaar vrachtverkeer voor het laden en lossen is in deze berekening uitgegaan dat hier nog ca. 1% zwaar vrachtverkeer bijkomt. Dit betekent dat er per dag afgerond 6,5 voertuigbewegingen in zwaar vrachtverkeer plaatsvinden en 664 voertuigbewegingen in licht verkeer.

Bij de invoer in AERIUS voor het verkeer in de gebruiksphase is uitgegaan van twee routes. Deze routes lopen vanaf de beoogde overbouwde parkeergarage van de planlocatie naar de Huizingalaan. Beide routes van het verkeer gaan verder richting het westen tot aan de Jan van Galenstraat. Via de Jan van Galenstraat gaat het verkeer verder richting het noorden. Hier splitsten het verkeer en de twee rijroutes zich op. 50% van het verkeer gaat op de Kardinaal de Jongweg richting het oosten en de andere 50% van het verkeer gaat richting het westen. Volgens het (CIMLK) beschikt de Kardinaal de Jongweg over een verkeersintensiteit van ongeveer 35.000 voertuigbewegingen per etmaal, in beide richtingen. Daarmee voorziet de beoogde ontwikkeling in beide richting in ongeveer 1% van de totale verkeersintensiteit van de weg. Gesteld kan worden dat het verkeer hier overgaat in het heersende verkeersbeeld.

Koude starts verkeer

Tijdens de gebruiksphase moet de emissie van voertuigen met een koude motor als een aparte bron worden gemodelleerd. AERIUS maakt onderscheid tussen 'Koude start: parkeergarage' en 'Koude start: overig'. Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen hoeveel koude starts er per uur, etmaal, maand of jaar plaatsvinden. Bij deze



berekening wordt aangenomen dat al het verkeer met een koude start wegrijdt. Dit betreft de helft van de totale verkeersgeneratie. Dit kan worden beschouwd als een worst-case benadering, aangezien het voor de hand ligt dat niet al het verkeer met een koude motor wegrijdt. Tijdens de gebruiksfase zal het vrachtverkeer doorgaans af- en aanrijden met een warme motor, omdat zij de woonlocatie slechts kort bezoeken. De onderstaande tabel toont het aantal koude starts per etmaal.

Aantal koude starts		
Licht verkeer	332	per etmaal

Gasverbruik

De nieuwe woningen worden niet aangesloten op het gas, waardoor deze niet meegenomen wordt in de berekening.

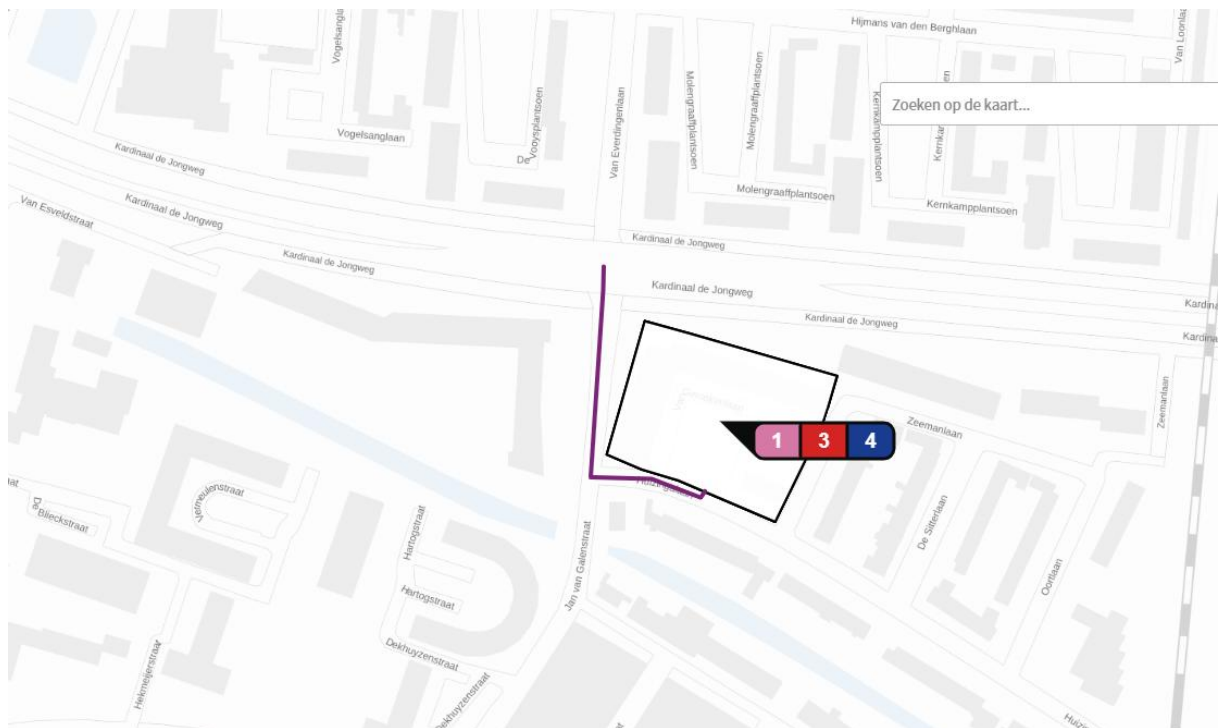


3 Berekeningen en resultaten

De berekeningen zijn verricht met het web-based programma AERIUS versie 2025. Onderstaand zijn de berekeningen weergegeven waarbij de beoogde situatie (gebruiksfasen) en de aanlegfase zijn berekend. In navolgende paragrafen zijn de uitkomsten van de berekening weergegeven.

3.1 Aanlegfase

Met behulp van de AERIUS Calculator is de uitstoot op de Natura 2000-gebieden van de aanlegfase berekend. De aanleg vindt naar verwachting plaats in 2026 en in 2027. Dit betekent dat er voor het berekenen van de uitstoot van de aanleg twee berekeningen zijn uitgevoerd. De meeste uitstoot vindt plaats tijdens de aanleg in 2027. Dit rekenjaar wordt dan ook als het maatgevende jaar beschouwd. De navolgende afbeelding toont de ingevoerde bronnen voor het rekenjaar 2027. Voor de invoer van het rekenjaar 2026 wordt verwezen naar de bijbehorende bijlage.



Ingevoerde bronnen rekenjaar 2027 (bron: AERIUS Calculator)

De totale stikstofemissie is berekend aan de hand van de stikstof die plaatsvindt als gevolg van de te gebruiken mobiele werktuigen, de uitstoot als gevolg van de verkeersgeneratie van het plangebied en de uitstoot als gevolg van het stationair draaien van het zwaar vrachtverkeer op het terrein.

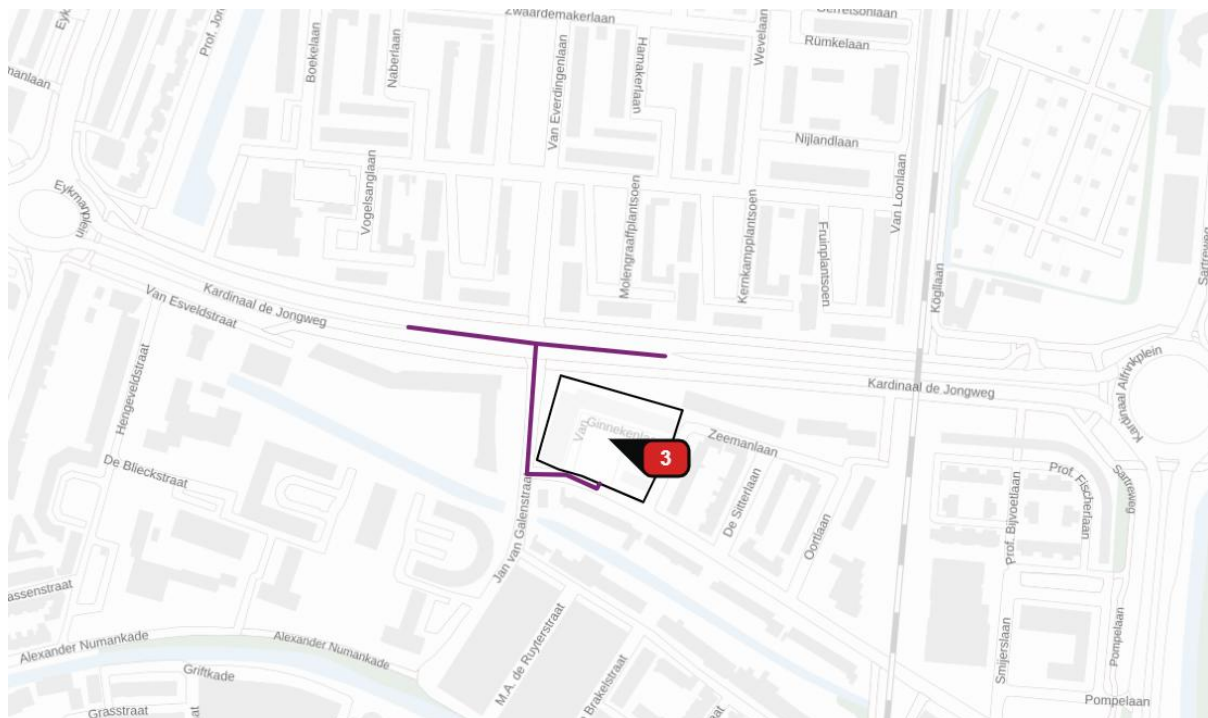
Resultaten

Uit de berekening volgt dat er in het maatgevende jaar 2027 sprake is van een uitstoot van 156,0 kg/j voor NO_x en 5,6 kg/j voor NH₃. Uit de berekening van de AERIUS Calculator blijkt dat er in de aanlegfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn op Natura 2000-gebieden.

Voor nadere informatie over de invoer en de rekenresultaten wordt verwezen naar de pdf-uitvoer van de AERIUS Calculator; deze is als separate bijlage beschikbaar.

3.2 Gebruiksphase

Met behulp van de AERIUS Calculator is de uitstoot op de Natura 2000-gebieden van de gebruiksphase berekend. Er is uitgegaan van het rekenjaar 2028, aangezien de verwachting is dat de woningen in dit jaar in gebruik worden genomen. De navolgende afbeelding toont de verschillende bronnen waarmee gerekend is.



Ingevoerde bronnen (bron: AERIUS Calculator)

In de gebruiksphase is enkel sprake van de uitstoot als gevolg van de verkeersgeneratie van het plangebied.

Resultaten

Uit de berekening volgt dat de totale uitstoot voor NO_x 44,5 kg/j en voor NH₃ 5,4 kg/j bedraagt. Uit de berekening van de AERIUS Calculator blijkt dat er in dit geval geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn op omliggende Natura 2000-gebieden.

Voor nadere informatie over de invoer en de rekenresultaten wordt verwezen naar de pdf-uitvoer van de AERIUS Calculator; deze is als separate bijlage beschikbaar.

4 Samenvatting en conclusies

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het terrein op de hoek van de Jan van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg herontwikkeld. Er wordt een woonprogramma gerealiseerd met 102 woningen en een niet-woonprogramma met een supermarkt, meerdere dagwinkels en horecafunctie. Voor de beoogde ontwikkeling is ten behoeve van de Omgevingswet een AERIUS-berekening voor de aanlegfase en de gebruiksfase uitgevoerd.

Voor de stikstofemissie van de aanlegfase is gerekend met de uitstoot die ontstaat als gevolg van de te gebruiken mobiele werktuigen, de voertuigbewegingen van personeel en materialen van en naar de bouwplaats en het stationair draaien van het vrachtverkeer op het terrein. Uit de berekening voor deze aanlegfase volgt dat er geen resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de Natura 2000-gebieden zijn.

Bij het berekenen van de stikstofemissie van de gebruiksfase is gerekend met de emissie die ontstaat als gevolg van de verkeersgeneratie van het plangebied. Uit de berekening voor de gebruiksfase volgt dat er geen resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de omliggende Natura 2000-gebieden zijn.

Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Met het oog op de bepalingen omtrent Natura 2000-gebieden uit de Omgevingswet en AMvB's is het plan derhalve uitvoerbaar.





Bijlage 7 5A-Projectberekening aanlegfase 2026

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)
- [Resultaten](#)
- [Samenvatting situaties](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Buro SRO
Hoek Jan van Galenstraat - Kardinaal de Jongweg,
- Utrecht

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Hoek Jan van Galenstraat - Kardinaal de Jongweg
Aanlegfase 2026

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RiBWcm4zyJrH
28 oktober 2025, 10:22
OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Aanlegfase 2026 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2026	5,3 kg/j	139,7 kg/j

Resultaten

Aanlegfase 2026 - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

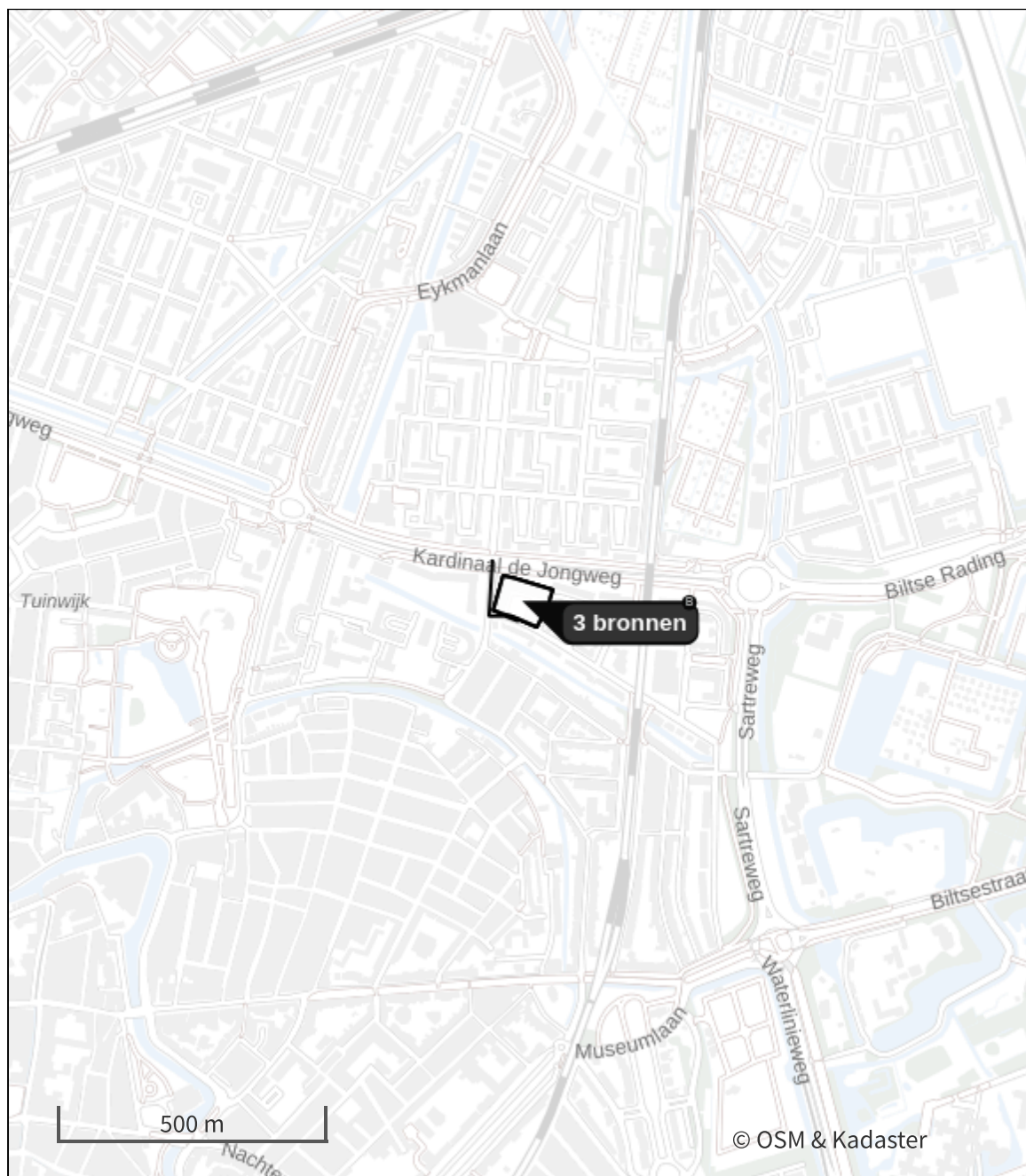
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

Aanlegfase 2026 (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen

		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Mobiele werktuigen Bron 1 - Mobiele werktuigen	4,9 kg/j	117,5 kg/j
3	Verkeer Koude start: overig Bron 3 - Koude starts	0,3 kg/j	14,1 kg/j
4	Anders... Bron 4 - Stationair draaien	90,0 g/j	6,6 kg/j
	Verkeersnetwerk	38,9 g/j	1,5 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



	Habitatrichtlijn		Grootste toename (projectberekening)
	Vogelrichtlijn		Grootste afname (projectberekening)
	Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn		Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)
	Niet bepaald		

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanlegfase 2026"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Aanlegfase 2026, Rekenjaar 2026

1 Mobiele werktuigen

Naam	Bron 1 - Mobiele werktuigen			NO _x	117,5 kg/j	
Locatie	X:137847,1 Y:457117,91			NH ₃	4,9 kg/j	
Oppervlakte	0,69 ha					
Naam/Stageklasse	Brandstof-verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
Shovel	4.795 l/j	400 u/j	<u>2,9 m</u>	<u>0,7 m</u>	NO _x	27,8 kg/j
Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	288 l/j		<u>0,027 MW</u>	<u>Standaard Profiel Industrie</u>	NH ₃	1,2 kg/j
Graafmachine	2.520 l/j	250 u/j	<u>2,9 m</u>	<u>0,7 m</u>	NO _x	15,0 kg/j
Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	151 l/j		<u>0,027 MW</u>	<u>Standaard Profiel Industrie</u>	NH ₃	0,6 kg/j
Mobiele kraan	7.848 l/j	400 u/j	<u>2,9 m</u>	<u>0,7 m</u>	NO _x	44,3 kg/j
Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	471 l/j		<u>0,027 MW</u>	<u>Standaard Profiel Industrie</u>	NH ₃	1,9 kg/j
Spiering kraan	5.183 l/j	500 u/j	<u>2,9 m</u>	<u>0,7 m</u>	NO _x	30,5 kg/j
Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	311 l/j		<u>0,027 MW</u>	<u>Standaard Profiel Industrie</u>	NH ₃	1,2 kg/j

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Bron 2 - Verkeersbewegingen			Links	Rechts	NO _x	1,5 kg/j
Locatie	X:137785,13 Y:457112,44	Type scherm	-	-	NO ₂		0,4 kg/j
Lengte	163,09 m	Hoogte	-	-	NH ₃		38,9 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-			
Rijrichting	Beide richtingen						
Tunnelfactor	<u>1</u>						
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>						
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>						
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen				In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	7.500,0 /jaar				0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1.500,0 /jaar				0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	750,0 /jaar				0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar				0,0 %	

3 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Bron 3 - Koude starts	NO _x	14,1 kg/j
Locatie	X:137847,1 Y:457117,91	NH ₃	0,3 kg/j
Oppervlakte	0,69 ha		
Type voertuig	Koude starts		
Licht verkeer	3.750,0 /jaar		
Middelzwaar vrachtverkeer	750,0 /jaar		
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar		
Busverkeer	0,0 /jaar		

4 Anders...

Naam	Bron 4 - Stationair draaien	Uittreedhoogte	<u>0,0 m</u>	NO _x	6,6 kg/j
		Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>	NH ₃	90,0 g/j
Locatie	X:137847,1 Y:457117,91	Spreiding	<u>0,0 m</u>		
Oppervlakte	0,69 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2025.0.1_20251007_db4f14956b

Database versie 2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Bijlage 8 5B-Projectberekening aanlegfase 2027

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)
- [Resultaten](#)
- [Samenvatting situaties](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Buro SRO
Hoek Jan van Galenstraat - Kardinaal de Jongweg,
- Utrecht

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Hoek Jan van Galenstraat - Kardinaal de Jongweg
Aanlegfase 2027

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

Rz3jCJbKur3J
28 oktober 2025, 10:35
OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Aanlegfase 2027 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2027	5,6 kg/j	156,0 kg/j

Resultaten

Aanlegfase 2027 - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

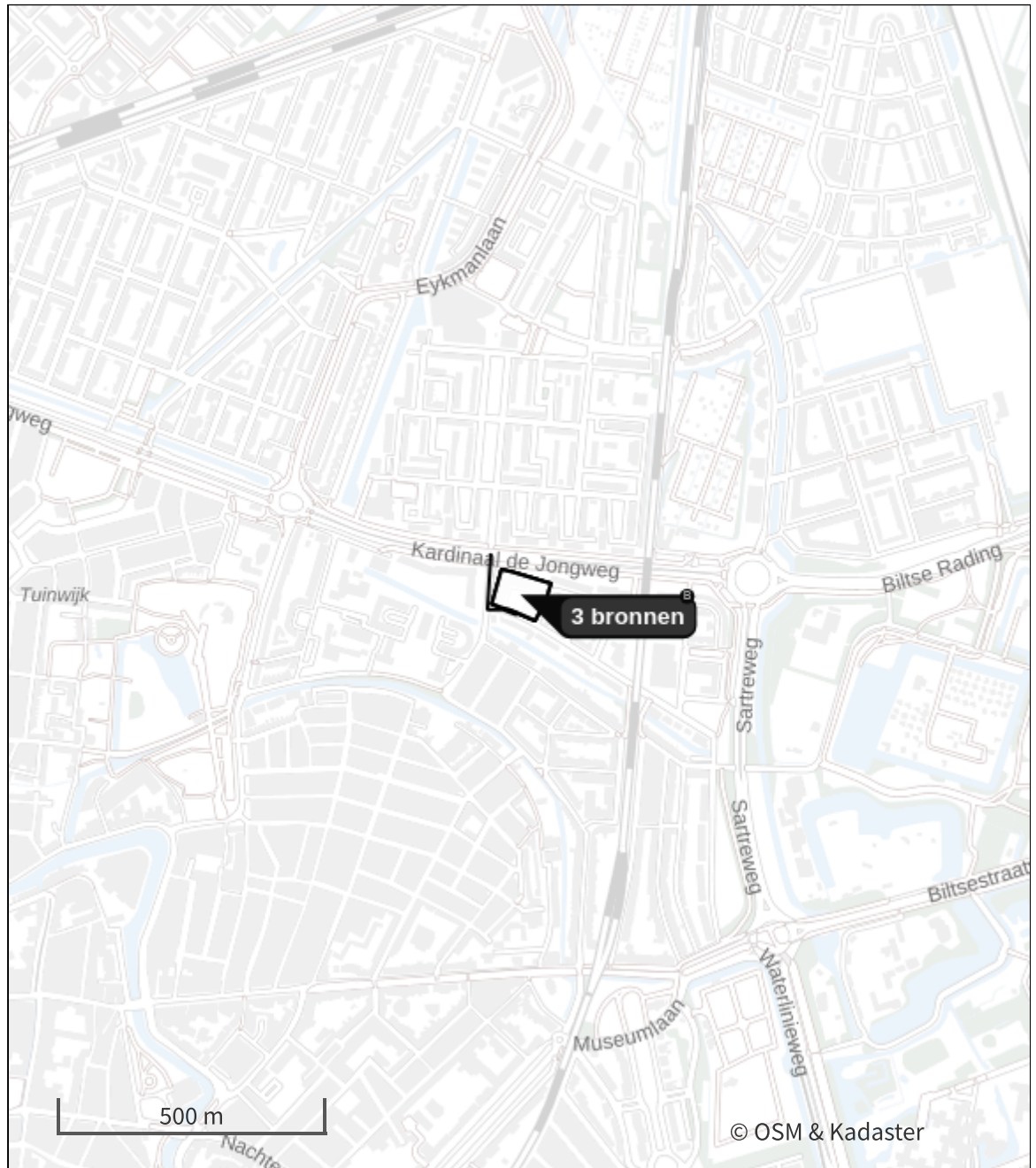
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

Aanlegfase 2027 (Beoogd), rekenjaar 2027

Emissiebronnen

		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Mobiele werktuigen Bron 1 - Mobiele werktuigen	4,8 kg/j	119,3 kg/j
3	Verkeer Koude start: overig Bron 3 - Koude starts	0,5 kg/j	22,8 kg/j
4	Anders... Bron 4 - Stationair draaien	0,2 kg/j	11,4 kg/j
	Verkeersnetwerk	63,8 g/j	2,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



	Habitatrichtlijn		Grootste toename (projectberekening)
	Vogelrichtlijn		Grootste afname (projectberekening)
	Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn		Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)
	Niet bepaald		

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanlegfase 2027"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.



Aanlegfase 2027, Rekenjaar 2027

1 Mobiele werktuigen

Naam	Bron 1 - Mobiele werktuigen			NO _x	119,3 kg/j	
Locatie	X:137847,1 Y:457117,91			NH ₃	4,8 kg/j	
Oppervlakte	0,69 ha					
Naam/Stageklasse	Brandstof-verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
Heistelling Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2.943 l/j 177 l/j	150 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel Industrie</u>	NO _x NH ₃	16,4 kg/j 0,7 kg/j
Mobiele kraan (50 ton) Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2.123 l/j 127 l/j	180 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel Industrie</u>	NO _x NH ₃	12,5 kg/j 0,5 kg/j
Mobiele kraan (120 ton) Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3.532 l/j 212 l/j	180 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel Industrie</u>	NO _x NH ₃	19,9 kg/j 0,8 kg/j
Spiering kraan Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1.866 l/j 112 l/j	180 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel Industrie</u>	NO _x NH ₃	11,0 kg/j 0,4 kg/j
Trilplaat Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	58 l/j 0 l/j	40 u/j	<u>1,0 m</u> <u>0,006 MW</u>	<u>0,3 m</u> <u>Standaard Profiel Industrie</u>	NO _x NH ₃	1,4 kg/j 0,0 kg/j
Betonmixer Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3.086 l/j 185 l/j	150 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel Industrie</u>	NO _x NH ₃	17,5 kg/j 0,7 kg/j
Betonpomp Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2.227 l/j 134 l/j	150 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel Industrie</u>	NO _x NH ₃	12,6 kg/j 0,5 kg/j
Shovel Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2.158 l/j 129 l/j	180 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel Industrie</u>	NO _x NH ₃	12,8 kg/j 0,5 kg/j
Verreiker Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	769 l/j 46 l/j	100 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel Industrie</u>	NO _x NH ₃	4,7 kg/j 0,2 kg/j
Minigraver Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	97 l/j 0 l/j	60 u/j	<u>1,0 m</u> <u>0,006 MW</u>	<u>0,3 m</u> <u>Standaard Profiel Industrie</u>	NO _x NH ₃	2,2 kg/j 0,0 kg/j
Kraan-graafmachine Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1.416 l/j 85 l/j	120 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel Industrie</u>	NO _x NH ₃	8,2 kg/j 0,3 kg/j

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Bron 2 - Verkeersbewegingen	Links	Rechts	NO _x	2,4 kg/j
Locatie	X:137785,13 Y:457112,44	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,6 kg/j
Lengte	163,08 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 63,8 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	<u>1</u>				
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>				
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	12.000,0 /jaar		0,0 %	
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2.500,0 /jaar		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1.300,0 /jaar		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar		0,0 %	

3 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Bron 3 - Koude starts	NO _x	22,8 kg/j
Locatie	X:137847,1 Y:457117,91	NH ₃	0,5 kg/j
Oppervlakte	0,69 ha		
Type voertuig	Koude starts		
Licht verkeer	6.000,0 /jaar		
Middelwaar vrachtverkeer	1.250,0 /jaar		
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar		
Busverkeer	0,0 /jaar		

4 Anders...

Naam	Bron 4 - Stationair draaien	Uittreedhoogte	<u>0,0 m</u>	NO _x	11,4 kg/j
		Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>	NH ₃	0,2 kg/j
Locatie	X:137847,1 Y:457117,91	Spreiding	<u>0,0 m</u>		
Oppervlakte	0,69 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2025.0.1_20251007_db4f14956b

Database versie 2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Bijlage 9 5C-Projectberekening gebruiksfasen

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)
- [Resultaten](#)
- [Samenvatting situaties](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Buro SRO
Hoek Jan van Galenstraat - Kardinaal de Jongweg,
- Utrecht

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Hoek Jan van Galenstraat - Kardinaal de Jongweg
Gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RisBrsRYBxf6
28 oktober 2025, 10:41
OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Gebruiksfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2028	5,4 kg/j	44,5 kg/j

Resultaten

Gebruiksfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

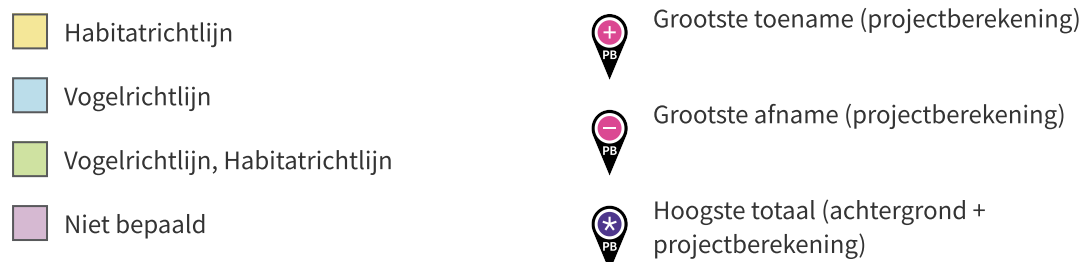
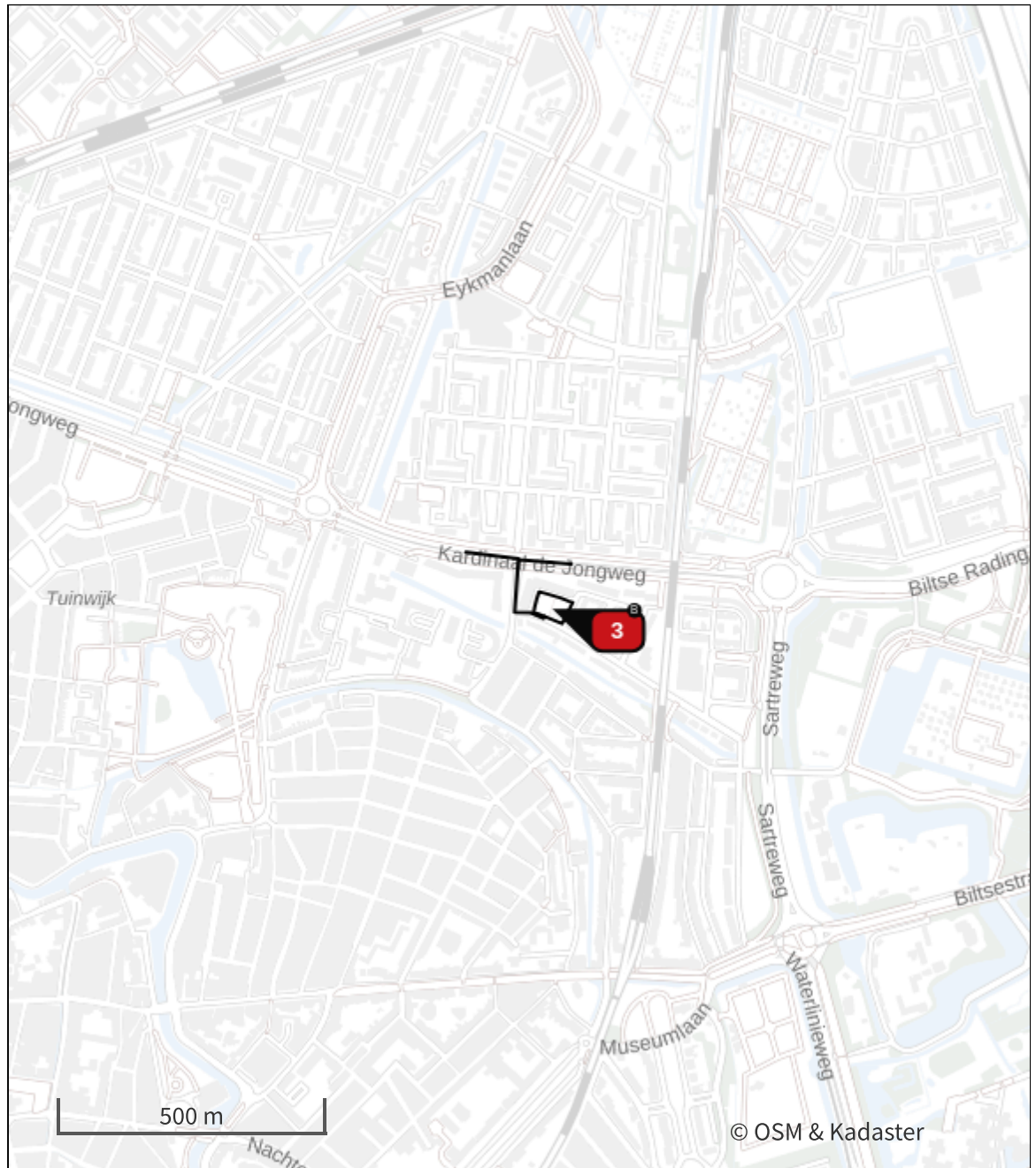
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Gebruiksphase (Beoogd), rekenjaar 2028

Emissiebronnen		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
3 Verkeer Koude start: parkeergarage Bron - Koude starts		4,6 kg/j	29,9 kg/j
✖ Verkeersnetwerk		0,8 kg/j	14,6 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Gebruiksphase, Rekenjaar 2028
1 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Bron 1	Links	Rechts	NO _x	7,3 kg/j	
Locatie	X:137788,54 Y:457161,03	Type scherm	-	-	NO ₂	1,0 kg/j
Lengte	263,96 m	Hoogte	-	-	NH ₃	0,4 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	<u>1</u>					
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	332,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	3,3 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Bron 2		Links	Rechts	NO _x	7,3 kg/j
Locatie	X:137788,56 Y:457161,19	Type scherm	-	-	NO ₂	1,0 kg/j
Lengte	264,86 m	Hoogte	-	-	NH ₃	0,4 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	<u>1</u>					
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	332,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	3,3 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

3 Verkeer | Koude start: parkeergarage

Naam	Bron - Koude starts	Uittreedhoogte	<u>0,3 m</u>	NO _x	29,9 kg/j
Locatie	X:137855,81	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>	NH ₃	4,6 kg/j
	Y:457099,12	Spreiding	<u>0,1 m</u>		
Oppervlakte	0,27 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Licht Verkeer</u>				

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	332,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis



Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2025.0.1_20251007_db4f14956b

Database versie 2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Bijlage 10 Bomen Effect Analyse



Bomen Effect Analyse Jan van Galenstraat e.o. Utrecht

tree-O-logic

Colofon

Opdrachtgever

Adres	Buro SRO B.V. 't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Contactpersoon	dhr. [REDACTED]
Functie	Omgevingsadviseur
Website	www.buro-sro.nl
Telefoon	030-2679198
E-mail	[REDACTED]@buro-sro.nl

Opdrachtnemer

Adres	Tree-o-logic Westenengerdijk 11 6732 GP Harskamp
Website	www.treeologic.nl
Telefoon	0318 – 47 91 66
E-mail	info@treeologic.nl

Projectreferentie

Projectnaam	24414 BEA Jan van Galenstraat Utrecht
Projectlocatie en plaats	Jan van Galenstraat/Kardinaal de Jongweg
Auteur(s)	dhr. [REDACTED] (ETT)
Kwaliteitscontrole	dhr. [REDACTED] (ETT)
Versie	1.0
Datum	31 maart 2025

Samenvatting

In opdracht van Buro SRO B.V. is een Bomen Effect Analyse (hierna: BEA) uitgevoerd aan de Jan van Galenstraat e.o. in Utrecht.

Aanleiding voor dit onderzoek zijn de voorgenomen plannen om bestaande gebouwen te vervangen door nieuwbouw. Doel van de BEA is het bepalen van de gevolgen van voorgenomen werkzaamheden voor de duurzame instandhouding van bomen. De hoofdvraag die daarbij centraal staat luidt:

“Wat zijn de gevolgen van de voorgenomen plannen voor de bomen en hoe kunnen de bomen duurzaam en met optimale functievervulling behouden blijven voor de toekomst?”

Er zijn 39 bomen aanwezig binnen het projectgebied. Het zijn allemaal gemeentelijke bomen. Boom 24 heeft een slechte conditie en heeft een beperkte toekomstverwachting van 5-10 jaar.

De projectinvloed is fataal voor acht bomen. Zes van deze bomen staan binnen de nieuwe bebouwing. De andere twee bomen komen vrijwel in de bouwput te staan en zijn daardoor niet te handhaven. Mogelijk zijn deze 8 bomen wel te verplanten. Het gaat om de bomen 1t/m 6, 21 en 23.

De overige 30 bomen zijn met maatregelen te handhaven. Hierbij opgemerkt dat de inrichting van de buitenruimte nog uitgewerkt moet worden. De maatregelen zijn per boom/bomengroep uitgewerkt.

Boom 22 is te behouden zonder randvoorwaarden

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelstelling en onderzoeksvraag	5
1.3 Leeswijzer	5
2 Projectplan en situatie	6
2.1 Projectgebied en ontwerp tekening	6
2.2 Voorgenomen plannen	6
3 Onderzoeksmethode	7
3.1 Inventarisatie boomkwaliteit	7
3.2 Beoordeling projectinvloed	7
4 Boomkwaliteit	8
4.1 Sortiment	8
4.2 Leeftijd	8
4.3 Gebreken, conditie en toekomstverwachting	9
4.4 Bijzondere boomwaarde/beleidsstatus	9
4.5 Ecosysteemdiensten	10
4.6 Conclusie boomkwaliteit	10
5 Analyse projectinvloed	11
5.1 Werkzaamheden binnen kwetsbare boomzone	11
5.2 Groeiplaatsbeoordeling	11
5.3 Analyse knelpunten	12
6 Conclusie	14
6.1 Bomen niet te behouden	14
6.2 Bomen te behouden met randvoorwaarden	14
6.3 Bomen te behouden zonder randvoorwaarden	14
7 Advies	15
7.1 Bomen niet te behouden	15
7.2 Bomen te behouden met randvoorwaarden	15
7.3 Bomen te behouden zonder randvoorwaarden	16
Bijlage 1. Proefsleuf	17
Bijlage 2. Randvoorwaarden bronbemaling	18
Bijlage 3. Bomenposter 'werken rond bomen'	20

1 Inleiding

In opdracht van Buro SRO B.V. is een Bomen Effect Analyse (hierna: BEA) uitgevoerd aan de Jan van Galenstraat e.o. in Utrecht.

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor dit onderzoek zijn de voorgenomen plannen om bestaande gebouwen te vervangen door nieuwbouw. Deze werkzaamheden hebben mogelijk gevolgen voor de duurzame instandhouding van de bomen in het projectgebied.

1.2 Doelstelling en onderzoeksvraag

Doel van de BEA is het bepalen van de gevolgen van voorgenomen werkzaamheden voor de duurzame instandhouding van bomen. De hoofdvraag die daarbij centraal staat luidt:

“Wat zijn de gevolgen van de voorgenomen plannen voor de bomen en hoe kunnen de bomen duurzaam en met optimale functievervulling behouden blijven voor de toekomst?”

De standaard deelvragen bij de BEA zijn:

-
-  *“Is de boomkwaliteit voldoende voor duurzame handhaving en heeft de boom een bijzondere waarde?”*
 -  *“Wat is de verwachte projectinvloed op de duurzame handhaving van de bomen?”*
 -  *“Welke projectaanpassingen en/of maatregelen zijn nodig om de bomen (duurzaam) in te passen?”*
-

1.3 Leeswijzer

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

-  hoofdstuk 2 – projectplan met de relevante projectinformatie;
-  hoofdstuk 3 – beschrijving van methodiek van het onderzoek;
-  hoofdstuk 4 – resultaten van de inventarisatie en beoordeling van de boomkwaliteit;
-  hoofdstuk 5 – beoordeling van de invloed van de werkzaamheden op basis van het ontwerp en onderzoek naar de groeiplaats, bodemopbouw en beworteling;
-  hoofdstuk 6 – conclusie waarin antwoord is gegeven op de hoofdvraag;
-  hoofdstuk 7 – advies waarin de adviezen en randvoorwaarden worden uitgewerkt;
-  bijlagen – hier is alle relevante informatie opgenomen die te omvangrijk of gedetailleerd is voor de rapportage zelf. Indien nodig zijn de bijlagen separaat aangeleverd.

2 Projectplan en situatie

In dit hoofdstuk zijn het projectgebied en de voorgenomen plannen beschreven, voor zover deze bekend zijn.

2.1 Projectgebied en ontwerptekening

Op onderstaande kaart is het projectgebied en de randvoorwaardenkaart uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen zichtbaar.



afb. 1: overzichtskaat projectgebied

2.2 Voorgenomen plannen

Het betreft een herinrichting van de Jan van Galenstraat hoek Kardinaal de Jongweg en van Ginnekenlaan. De voorgenomen plannen zijn:

-  Slopen van bestaande gebouwen.
-  Realiseren van nieuwbouw tot 6 bouwlagen en ondergronds parkeren.
-  Herinrichten van de buitenruimte. Van de buitenruimte is nog niet definitief bekend hoe deze ingericht wordt. Bij de uitwerking wordt hier in algemene zin op ingegaan.

3 Onderzoeksmethode

De opbouw van deze BEA en gehanteerde methodiek is gebaseerd op hoofdstuk 16 uit het Handboek Bomen 2022. Daar wordt onderscheid gemaakt tussen de beoordeling van de boomkwaliteit en beoordeling van de projectinvloed.

3.1 Inventarisatie boomkwaliteit

De boomkwaliteit is in het veld beoordeeld met een visuele boomveiligheidscontrole (BVC). Daarbij zijn onderstaande kenmerken opgenomen, volgens hoofdstuk 14 van Handboek Bomen 2022:

-  basisgegevens, zoals locatie, boomsoort, boomtype en stamdiameter;
-  kwaliteitsgegevens, zoals conditie, gebreken, ziektes en aantastingen;
-  veiligheidsgegevens, zoals veiligheidsmaatregelen en urgentie;
-  toekomstverwachting, bepaald op basis van soortspecifieke kenmerken, conditie, standplaats, eventuele gebreken en de mechanische kwaliteit. Dit betreft een momentopname en geldt bij gelijkblijvende (groeiplaats) omstandigheden;
-  beheerbaarheid en onderhoudsmaatregelen.

De boomkwaliteit geeft uiteindelijk inzicht in de handhaafbaarheid van de boom op basis van de kwaliteit. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de voorgenomen plannen.

3.2 Beoordeling projectinvloed

De projectinvloed is bepaald door de ontwerptekeningen te vergelijken met de huidige situatie. Vervolgens is met theoretische normen bepaald waar de mogelijke knelpunten optreden, bijvoorbeeld als de theoretische minimale graafafstand wordt overschreden. Situaties waarbij knelpunten ontstaan tussen de bomen en het ontwerp, worden nader onderzocht door groeiplaatsonderzoek.

Het groeiplaatsonderzoek is bedoeld om inzicht te verkrijgen in de bodemopbouw, het bewortelingsprofiel en (eventueel) de grondwaterstand. Dit is gedaan door het maken van proefsleuven en/of grondboringen.

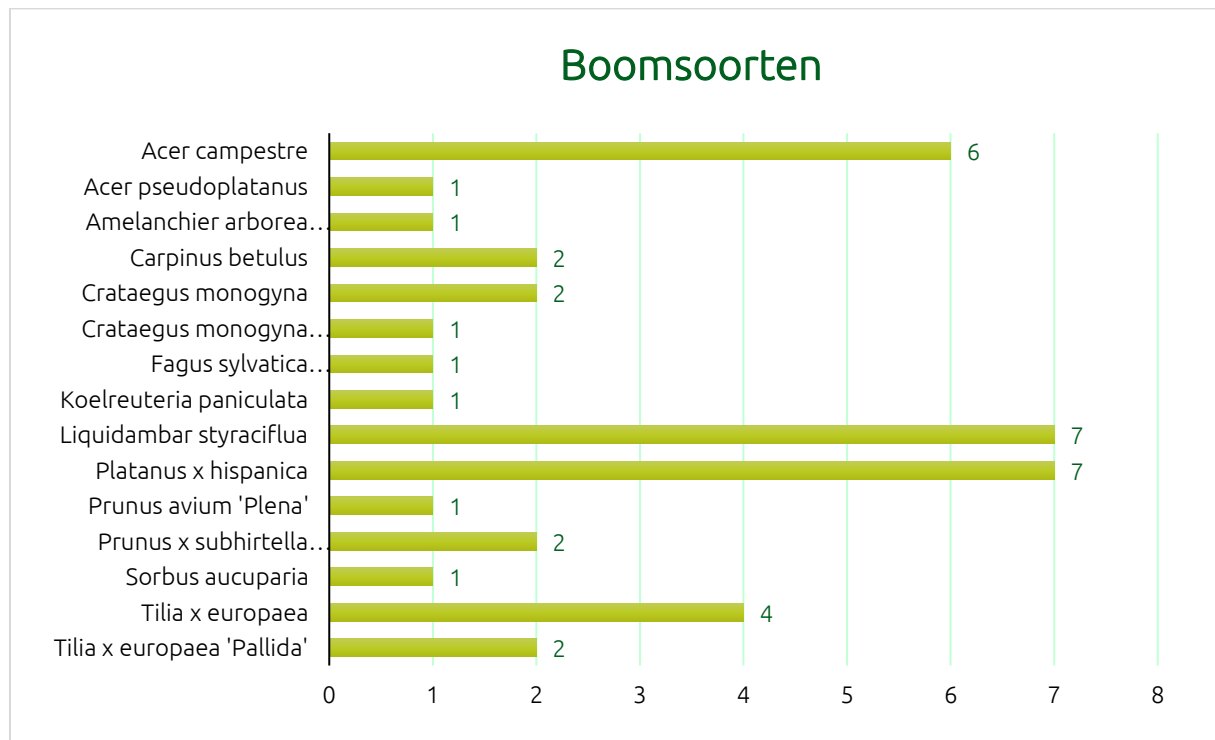
Voor dit onderzoek is één proefsleuf gemaakt.

4 Boomkwaliteit

In totaal zijn 39 bomen geïnventariseerd en beoordeeld. Het betreft gemeentelijke bomen. Op de separaat toegevoegde tekening zijn de boomnummers zichtbaar. Deze corresponderen met de gegevens per boom uit de separaat bijgeleverde Bomenlijst (in Excel-formaat).

4.1 Sortiment

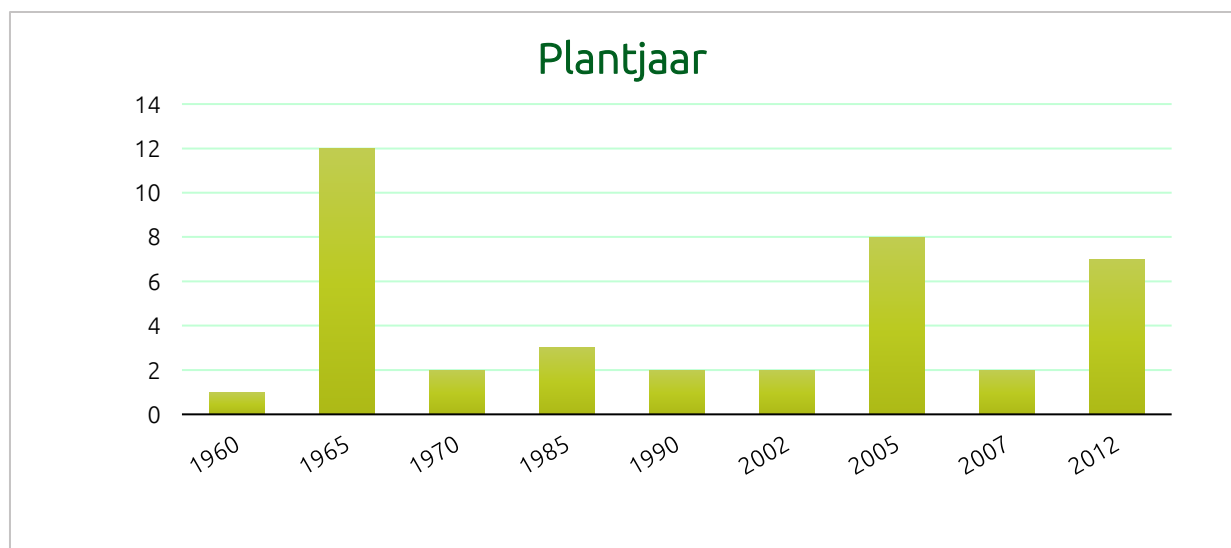
Zie afb. 2 voor de verdeling van boomsoorten.



afb. 2: verdeling boomsoorten

4.2 Leeftijd

Zie navolgende grafiek voor de verdeling van het plantjaar.

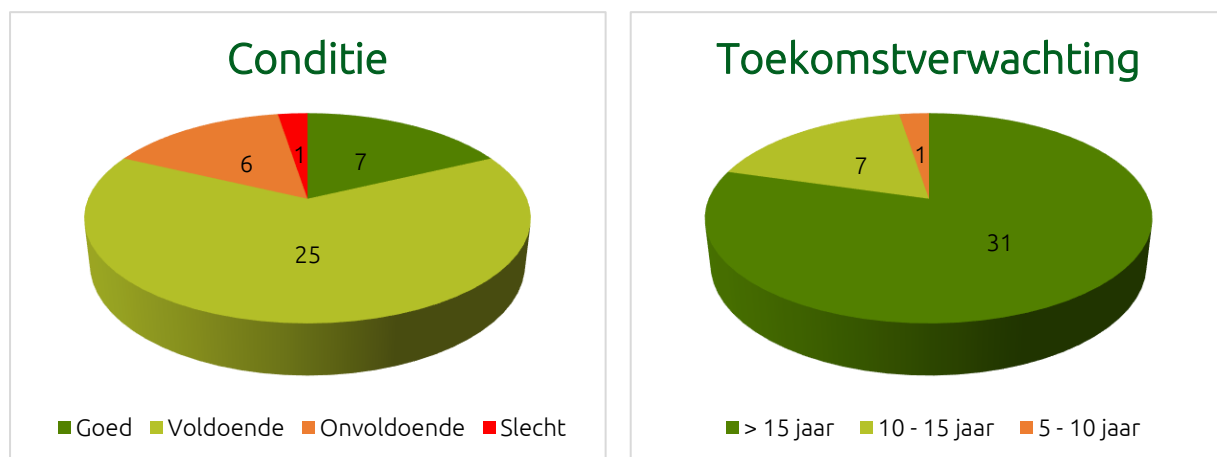


Afb. 3 Verdeling plantjaren

4.3 Gebreken, conditie en toekomstverwachting

Bij boom 24 zijn afstervingsverschijnselen geconstateerd. Bij de overige bomen zijn geen gebreken waargenomen die van invloed zijn op duurzame handhaving van de bomen.

De conditie en toekomstverwachting zijn opgenomen in onderstaande diagrammen, zie afb. 4. De conditie of toekomstverwachting per boom is opgenomen in de Bomenlijst.



afb. 4: links de verdeling van de conditie en rechts de verdeling van de toekomstverwachting



afb. 5: conditieklassen in de volgorde voldoende-onvoldoende-slecht-zeer slecht

De conditie is bepaald op basis van groeikenmerken, zoals bladbezetting, bladkleur, knopbezetting of -grootte. Op bovenstaande afbeelding is te zien hoe een dergelijke boom er (ongeveer) in het veld uitziet.

4.4 Bijzondere boomwaarde/beleidsstatus

Als sprake is van een bijzondere boomwaarde weegt het belang tot behoud van deze bomen mogelijk extra zwaar. De beleidsstatus van de bomen is bepaald op basis van de indeling van Handboek Bomen (16.17. Overzicht beleidsstatus, Handboek Bomen 2022). De officiële beleidsstatus van de bomen binnen het project is afkomstig van de Bomenbeleidskaart¹ van Utrecht. De bomen binnen deze BEA hebben geen bijzondere boomwaarde. Hiermee vallen ze onder categorie III 'Reguliere park-/laanbomen'.

¹ [Bomenbeleidskaart](#)

4.5 Ecosysteemdiensten

Bomen, als onderdeel van een heel ecosysteem, zijn waardevol op tal van gebieden. Ze zijn een basisbehoefte om te kunnen leven (productie van zuurstof via fotosynthese), maar bieden ook specifieke waarden op een kleinschalig niveau. Dit worden ecosysteemdiensten genoemd.

De bomen binnen deze Boom Effect Analyse zijn waardevol op het gebied van meerdere ecosysteemdiensten. In tabel 1 is voor meerdere ecosysteemdiensten de bijdrage van de bomen weergegeven.

De gegevens in tabel 1 zijn gebaseerd op de Bomentabel². Alleen die boomsoorten zijn weergegeven waarvan meer dan twee exemplaren aanwezig zijn.

Tabel 1 Bijdrage ecosysteemdiensten

Boomsoort	Hittestress beperking	Fijnstof filtering	Opname O3/NOx	Vastlegging CO2	Nectarbron en/of stuifmeelbron
Acer campestre ¹	Aanzienlijk	Matig	Groot	Matig	(Zeer) hoog/matig
Liquidambar styraciflua ¹	Sterk	Gering	Zeer groot	Gering	Gering
Platanus hispanica	Zeer sterk	Matig	Zeer groot	Groot	Geen
Tilia x europaea (pallida)	Zeer sterk	Matig	Groot	Groot	(Zeer) hoog/matig

¹Een deel van deze bomen is nog in de jeugdfase en levert nu nog niet de volle bijdrage aan de genoemde ecosysteemdiensten.

4.6 Conclusie boomkwaliteit

Op basis van voorgaande paragrafen is een conclusie getrokken ten aanzien van de boomkwaliteit. Centrale vraag daarbij is:

“zijn de bomen boomtechnisch geschikt voor duurzame handhaving en heeft de boom een bijzondere boomwaarde?”

Voor 38 bomen geldt dat de boomkwaliteit voldoende is voor duurzame instandhouding. Deze bomen hebben geen bijzondere gebreken en een voldoende toekomstverwachting van tenminste 10 jaar.

Voor één boom (nr. 24) geldt dat de boomkwaliteit zodanig is dat deze niet duurzaam te behouden zijn. De toekomstverwachting is 5-10 jaar. Deze boom heeft ook geen bijzondere boomwaarde of beleidsstatus. Vanuit de gemeente Utrecht is het beleid dat bomen met een toekomstverwachting van > 5 jaar behouden blijven.

De conclusie boomkwaliteit per boom is opgenomen in de separaat bijgevoegde Bomenlijst.

² Bomentabel.nl – Nuttige bomen met positieve effecten op ons ecosysteem

5 Analyse projectinvloed

In dit hoofdstuk is de invloed van het project op het duurzaam voortbestaan van de bomen uitgewerkt. De vraagstelling daarbij luidt als volgt:

“Wat is de verwachte projectinvloed in relatie tot de duurzame handhaving van de bomen?”

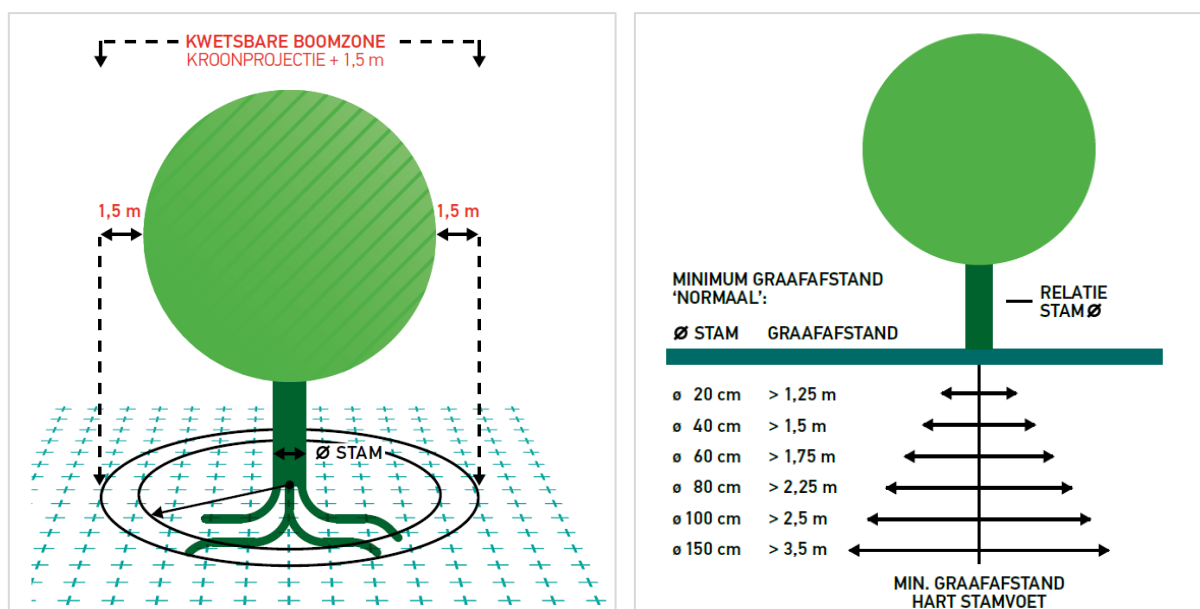
5.1 Werkzaamheden binnen kwetsbare boomzone

Onderstaande werkzaamheden (zie tabel 2) worden uitgevoerd binnen de zogenaamde kwetsbare boomzone. De kwetsbare boomzone is de zone rond de boom tot 1,5 m buiten de kroonprojectie, zie afb. 6. Mogelijk is dit een knelpunt voor behoud van de bomen.

Daarnaast worden werkzaamheden uitgevoerd binnen de minimale graafafstand. De minimale graafafstand is de zone direct rond de stamvoet. De afstand is gerelateerd aan de stamdiameter en geldt bij **éénzijdig** graven. Werkzaamheden binnen de minimale graafafstand zijn vaak een risico voor de boom.

tabel 2: werkzaamheden rond de bomen met mogelijke knelpunten

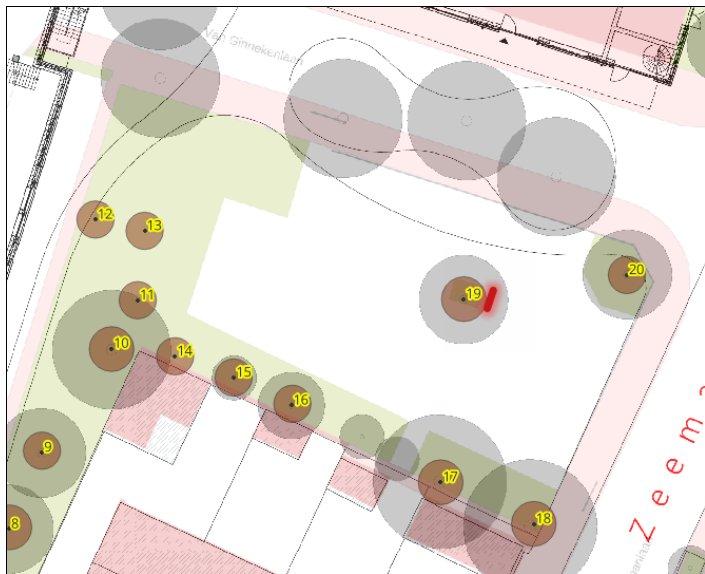
Werkzaamheden	Nr.	Wortels	Kroon, stam en -voet	Bodem
Slopen gebouwen	21, 23, 26, 32, 33, 39	X	X	
Verwijderen terreininrichting (verharding, beplanting etc.)	1-6, 8, 12, 19,	X	X	
Realiseren nieuwbouw	1-6, 8, 12, 21, 23, 26, 32.	X	X	
Herinrichting buitenruimte	7-27, 32-39	X	X	X



afb. 6: links de (schematische) weergave van de kwetsbare boomzone volgens art. 2.16 Handboek Bomen. Rechts de (schematische) weergave van de minimale graafafstand volgens art. 2.50 Handboek Bomen

5.2 Groeiplaatsbeoordeling

Vanwege de geconstateerde knelpunten is een groeiplaatsbeoordeling uitgevoerd. In afbeelding 7 is de locatie weergegeven.



Afb. 7 Locatie proefsleuf

Bij boom 19 is een proefsleuf gegraven. Hier wordt rondom de boom verharding verwijderd en wordt het terrein opnieuw ingericht.

5.3 Analyse knelpunten

De resultaten van de groeiplaatsbeoordeling is opgenomen in bijlage 1.

De analyse, onderscheiden voor de mogelijke knelpunten, is hieronder opgenomen.

5.3.1 Algemeen

- De bomen 1 t/m 6 staan binnen het nieuw te bouwen pand. Hier is de projectinvloed fataal.

5.3.2 Wortelschade

- De kans op wortelschade als gevolg van de diverse graafwerkzaamheden is bij alle bomen waarbij binnen de kwetsbare boomzone wordt gegraven, reëel. Vanwege de herinrichting van de buitenruimte is dit mogelijk van toepassing op de bomen 7-21 en 23-39.
- Bij boom 19 blijkt uit het groeiplaatsonderzoek dat er sprake is van veel oppervlakkige beworteling. Vanwege de werkzaamheden rondom de boom is de theoretische minimale graafafstand te klein.
- Bij boom 21 en 23 wordt tot de kroonprojectie de nieuwbouw van vijf verdiepingen gerealiseerd. De benodigde ruimte voor een bouwput is gehouden op 2 meter. Hierdoor wordt gegraven tot 60 cm vanaf het hart van de boom. Er zal 30-40 % van de wortels verwijderd worden en zal in de kroonprojectie worden gewerkt. De projectinvloed is hierdoor fataal.

5.3.3 Kroon-/stam-/stamvoetschade

- Er zal binnen de kwetsbare boomzone gewerkt worden met machines. De kans op schade aan de boom is reëel. Boomschades kunnen leiden tot parasitaire aantastingen met als gevolg vervroegde uitval.
- Bij boom 26 en 32 wordt tot de rand van de huidige kroonprojectie gebouwd. Voor de benodigde bouwput is 2 meter gerekend. Het gebouw bevat 6 verdiepingen waardoor steigerwerk etc. tot in de kroonprojectie komt. Hierdoor zal kroonschade ontstaan.

5.3.4 Bodemschade

-  Opslag van materiaal en materieel binnen de kroonprojectie kan tot verdichting van de bodem leiden. Bodemverdichting is slecht voor de bomen en kan leiden tot vroegde uitval.
-  Mogelijk wordt bronbemaling toegepast. Dit is slecht voor de bomen. Dit geldt mogelijk voor meer bomen dan de bomen binnen de invloedssfeer van het project.
-  Grondophoging en -verlaging kan slecht zijn voor bomen. De zuurstofhuishouding of vochthuishouding kan hierdoor sterk beïnvloed worden. Ook is er kans op het ontstaan van storende lagen.

6 Conclusie

Voor de 39 bomen in het projectgebied is bepaald of deze behouden kunnen blijven. Daarbij stond de volgende hoofdvraag centraal:

“Wat zijn de gevolgen van de voorgenomen plannen voor de bomen en hoe kunnen de bomen duurzaam en met optimale functievervulling behouden blijven voor de toekomst?”

De bomen zijn onderscheiden in drie categorieën. Deze categorieën worden in onderstaande paragrafen verder uitgewerkt:

1. Bomen die NIET te behouden zijn;
2. Bomen die te behouden zijn MET randvoorwaarden;
3. Bomen die te behouden zijn ZONDER randvoorwaarden.

6.1 Bomen niet te behouden

Acht bomen zijn niet duurzaam te behouden binnen de huidige planvorming. Van deze bomen is de kwaliteit goed, maar is de projectinvloed zodanig dat duurzaam behoud niet mogelijk is. Deze bomen zijn mogelijk wel te verplanten. Het betreft de bomen 1 t/m 6, 21 en 23

6.2 Bomen te behouden met randvoorwaarden

Dit zijn 30 bomen waarbij knelpunten geconstateerd zijn. Deze bomen zijn echter, met de juiste randvoorwaarden, toch te behouden. De randvoorwaarden zijn opgenomen in hoofdstuk 7. Dit betreft de boomnummers 7 t/m 20 en 24 t/m 39. Hierbij opgemerkt dat boom 24 een beperkte toekomstverwachting heeft vanwege afstervingsverschijnselen. Vanuit gemeentelijk beleid wordt deze boom gehandhaafd.

6.3 Bomen te behouden zonder randvoorwaarden

Boom 22 is te behouden zonder randvoorwaarden. Bij deze boom zijn geen knelpunten geconstateerd. De boomkwaliteit is voldoende en het project heeft geen invloed op de duurzame instandhouding van de boom.

7 Advies

In dit hoofdstuk is het advies opgenomen. Het advies is opgesteld op basis van de conclusie uit hoofdstuk 6. Het betreft hier voornamelijk een beschrijving van de randvoorwaarden en boombeschermende maatregelen.

Indien bronbemaling wordt toegepast is het nodig dat daar specifieke randvoorwaarden op van toepassing zoals die beschreven staan in Handboek Bomen 2022 Hoofdstuk 2.21 (zie ook bijlage 2).

7.1 Bomen niet te behouden

De bomen 1 t/m 6, 21 en 23 zijn niet duurzaam te behouden. Het advies is om te onderzoeken of de bomen verplant kunnen worden. Vanwege leeftijd, conditie en groeivorm lijkt dit mogelijk. De samenstelling en breedte van de huidige groeiplaats kan echter een beperkende factor zijn.

7.2 Bomen te behouden met randvoorwaarden

De bomen 7 t/m 20 en 24-39 zijn alleen te behouden door de randvoorwaarden uit op te volgen. De maatregelen zijn afhankelijk per boom en zijn indien mogelijk gegroepeerd weergegeven.

tabel 3: knelpunten en randvoorwaarden per boom

Nr.	Knelpunt	Randvoorwaarden
7 t/m 12, 24 t/m 39	Gebouwen: Nieuwbouw en sloopwerk	 Kwetsbare boomzone afzetten met fysieke afzetting van b.v. bouwhekken.
7 t/m 20, 24 t/m 39	Verwijderen verhardingen	 Elementverharding handmatig verwijderen binnen meerzijdige minimale graafafstand (zie Excel).

7 t/m 21 en 23 t/m 39	Inrichting buiten- ruimte	 Kwetsbare boomzone afzetten met fysieke af- zetting van b.v. bouwhekken.  Indien niet mogelijk: Stambescherming van hou- ten latten vanaf maaiveld tot 2,5m hoogte of tot eerste takaanzet toepassen. Tussen houten latten en stam, drainagebuis aanbrengen.  Theoretische minimale graafafstand als norm nemen bij definitieve uitwerking inrichting bui- tenruimte. Zie Excellijst voor de graafafstanden.  Indien inrichtingswerkzaamheden aan meerdere zijden van de boom plaatsvinden dan meerzij- dige minimale graafafstand als norm gebruiken.  Bij definitief ontwerp buitenruimte toetsing uit- voeren om negatieve projectinvloed uit te slui- ten.  Indien nodig wortels > 4 cm haaks afzagen en verwijderen.  Indien nodig wortels > 8 cm haaks afzagen en verwijderen. Alleen met toestemming toezicht- houder.  Bij graafwerkzaamheden binnen de kroonprojec- tie voorsteken om dikke wortels tijdig op te merken.  Boomtoezichthouder aanstellen die onvoor- ziene situaties kan beoordelen.  Werken conform voorwaarden Bomenposter (Bijlage 3)
26 en 32	Nieuwbouw	 Geen steigers etc. plaatsen in kroon; kroonprojec- tie vrijhouden.  Deze bomen extra snoeien zodat de nieuwbouw buiten de kroonprojectie blijven.

7.3 Bomen te behouden zonder randvoorwaarden

Voor boom 22 zijn geen randvoorwaarden met betrekking tot het project noodzakelijk.

Bijlage 1. Proefsleuf

Proefsleuf 1		Boomnummer 19	
Afstand tot hart boom: 150 cm		Locatie: In verharding aan oostzijde boom.	
			
Diepte	Grondsoort	Beworteling	Opmerking
0-10	Elementverharding	Matig intensief Ø 2 cm	Door gehele profiel wortels aanwezig. Vanaf 50-60 cm roestvorming.
10-60	Humusarm matig grof zand	Redelijk intensief Ø 3 cm	
		Redelijk intensief Ø 8 cm	
		Redelijk intensief Ø 3 cm	
		Nihil Ø < 1 cm	
60-80	Ongerijpte klei	Geen	Zuurstofloos. Grijs onge-rijpte klei.

Bijlage 2. Randvoorwaarden bronbemaling

Hieronder de tekst zoals die in Handboek Bomen 2022 is opgenomen rondom het toepassen van bronbemaling.

RANDVOORWAARDEN BRONBEMALING EN VERANDERING GRONDWATERSTANDEN

2.21 Maatregelen en randvoorwaarden voor bronbemaling en verandering van grondwaterstanden, in het kader van Werken rond bomen, vermelden en motiveren in een Goedgekeurd Werkplan Bomen (WPB).

NIET TOEGESTAAN: Veranderingen in de grondwaterstand, kunstmatige fluctuaties of bronbemaling zijn binnen de kwetsbare boomzone zonder toestemming (Goedgekeurd Werkplan Bomen) niet toegestaan!

Grondwaterfluctuaties: Het (tijdelijk) verhogen van de grondwaterstand (GWST) met meer dan 10% of het (tijdelijk) verlagen van de GWST met meer dan 20% van de bestaande bewortelingsdiepte (doorwortelbaar profiel) kan schade aan de wortels en daarmee aan de bomen veroorzaken [Overzicht 2.21].

Groeiseizoen: Grondwaterfluctuaties die buiten het groeiseizoen (periode november tot en met februari) plaatsvinden, hebben doorgaans minder invloed op bomen.

Hangwaterprofiel: Binnen een hangwaterprofiel (geen contact met grondwater) heeft een grondwaterreductie (doorgaans) geen invloed op bomen.

Fluctuaties: Verhogen en/of verlagen GWST

- **Verlagen ▼ GWST:** Een 'daling' van de GWST in het groeiseizoen is vooral bedreigend wanneer deze langere tijd (meerdere weken) aanhoudt. Naast de mate van verandering (fluctuatie) zijn dus ook de tijdsduur en de periode waarin de GWST-veranderingen plaatsvinden van belang. In een droge periode (zonder neerslag) kan een GWST-daling (> 20%) van meer dan twee weken reeds aanzienlijke invloed hebben op de waterhuishouding van de boom en kunnen er dus gerichte maatregelen noodzakelijk zijn.
- **Verhogen ▲ GWST:** Een 'verhoging' van de GWST is voor bomen extra bedreigend. Een (kortstondige) verhoging (> 10%) van de GWST in het groeiseizoen kan reeds leiden tot acute wortelsterfte (verdrinken) vanwege zuurstofgebrek en daarmee leiden tot de afsterving van bomen.

Indien een ('tijdelijke') bronbemaling of infiltratie de genoemde maximale fluctuatiewaarden overschrijdt [Overzicht 2.21], dan gelden als potentiële randvoorwaarden (uitsluitend met Goedgekeurd Werkplan Bomen): het toepassen van een gesloten bronbemaling, het individueel water geven of het afvoeren van overtollig water.

Indien er sprake is van een blijvende ('permanente') verandering van grondwaterstanden waarbij de genoemde maximale fluctuaties worden overschreden, dan is eventueel een structurele herinrichting c.q. aanpassing van de groeiplaats noodzakelijk (nadere uitwerking 'maatwerk' in Goedgekeurd Werkplan Bomen).

LEIDRAAD MAXIMAAL TOELAATBARE GWST-FLUCTUATIE

Actuele grondwaterstand (GWST)	Maximaal toelaatbare % grondwaterfluctuatie
	Verlagings: ▼ GWST (max. = -20%) of Verhogings: ▲ GWST (max. = +10%)
Tot 50 cm -m.v.	▼ GWST 20% = max. 10 cm ▲ GWST 10% = max. 5 cm
Tot 100 cm -m.v.	▼ GWST 20% = max. 20 cm ▲ GWST 10% = max. 10 cm
Tot 150 cm -m.v.	▼ GWST 20% = max. 30 cm ▲ GWST 10% = max. 15 cm
Tot 200 cm -m.v.	▼ GWST 20% = max. 40 cm ▲ GWST 10% = max. 20 cm

Overzicht 2.21 | Leidraad maximaal toelaatbare GWST-fluctuatie | HB2022 | H2

2.21.a Bronbemalingen, retourbemalingen en infiltraties hebben doorgaans invloed op de grondwaterstand, ook op grote afstand van de bron en daarmee dus mogelijk ook buiten het werkkerrein. Indien kunstmatige fluctuaties van het grondwater aan de orde zijn dan moeten binnen en rond het werkkerrein (ten minste in alle windrichtingen) peilbuizen ter controle (monitoring) van de grondwaterfluctuaties worden geplaatst, zodanig dat een goed beeld wordt verkregen van de gevolgen van de fluctuaties voor de bomen die binnen de invloedssfeer ervan staan.

Monitoring start voordat de werkzaamheden aanvangen, zodat een goed beeld wordt verkregen van de zogenaamde nulwaarden. Monitoren van de (maximale) fluctuaties [Overzicht 2.21] is noodzakelijk (ten minste eens per week), zolang de werkzaamheden aanhouden en de 'nulwaarden' niet zijn hersteld.

Voor het monitoren van het bodemvochtgehalte wordt verwezen naar [HB2022 | H18 | Groeiplaatsonderzoek bomen | Bodemvocht karakteristiek | 18.17.i].

Wanneer er sprake is van een tekort aan water (bijvoorbeeld 'tijdelijke' verlaging grondwaterstand) of aanhoudende droogte kan het noodzakelijk zijn om de bomen water te geven. Het gebruik van water rechtsreeks vanuit een (diepe) bronbemaling is vanwege de doorgaans (te) lage temperatuur en (te) weinig zuurstof als uitgangspunt niet geschikt voor het water geven van bomen.

Water dat wordt gebruikt voor het water geven van bomen moet voldoen aan de onderstaande eisen:

- zuurstofrijk, zoet water, vrij van voor bomen schadelijke verontreinigingen (EC-waarde < 1,5 mS/cm)
- een maximaal temperatuurverschil met de bodemtemperatuur van 10 °C
- watertemperatuur minimaal 10 °C en maximaal 25 °C
- niet toegestaan is het toepassen van sterk ijzerhoudend (zuurstofloos) water (rechtstreeks) afkomstig van bronbemaling
- niet toegestaan is het geven van water in een bevroren bodem
- niet toegestaan is het geven van water in een reeds (te) natte bodem
- niet toegestaan is het geven van water in een bodem met een te laag bodemzuurstofgehalte ($O_2 < 12\%$).

Indien mogelijk water geven met behulp van een bovengrondse sproei-installatie (sprinklers) of anderszins middels een gecontroleerde watergift via het maaiveld (infiltratie); zie voor aanvullende eisen voor het water geven van bomen [HB2022 | H7 | Nazorg bomen | Water geven | 7.16].

2.21.b Het vervangen van bestaande riolen en waterafvoersystemen alsmede het dempen van sloten en watergangen kan eveneens (op afstand) grote invloed hebben op de grondwaterstand, waardoor genoemde maximale fluctuaties [Overzicht 2.21] kunnen worden overschreden en er, evenals bij bemaling en infiltratie, specifieke randvoorwaarden nodig zijn. Draag zorg voor een alternatieve waterafvoer als deze als gevolg van het vervangen van de bestaande riool- of waterafvoer sterk verminderd of mogelijk zelfs geheel wegvalt.

2.21.c Bij het dempen van sloten of watergangen binnen (of in de directe omgeving van) de kwetsbare boomzone (uitsluitend met Goedgekeurd Werkplan Bomen) gelden minimaal de onderstaande aanvullende randvoorwaarden:

- Borg waterafvoer van gedempte sloot of watergang [2.21.b].
- Voorkom wortelschade en structuurbederf van de bodem bij ontgraven en dempen van de sloot of watergang.
- Verwijder eerst bestaand(e) slootbagger en organische componenten uit sloot of watergang.
- Vrijkomende organische componenten bij het dempen van de watergang niet achterlaten, opsluiten of doormengen.
- Demp de sloot of watergang niet met organische, onvoldoende verteerde materialen.
- Vrijkomend(e) slootbagger en organische componenten nimmer (tijdelijk) opslaan op maaiveld binnen de kwetsbare boomzone [2.19.c]!

Verruiming groeiplaats: Gedempte sloot of watergang kunnen mogelijk een verruiming inhouden van de bestaande groeiplaats van de boom [2.25]. Een gerichte inrichting van de te dempen sloot of watergang als groeiplaats voor de boom is dan noodzakelijk [HB2022 | H4 | Aanleg groeiplaatsen bomen].

Bijlage 3. Bomenposter 'werken rond bomen'

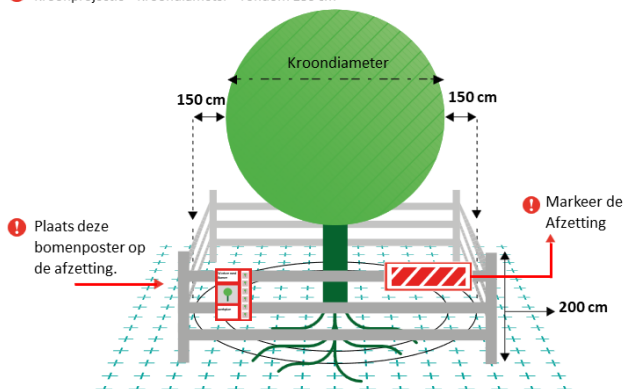
BOMENPOSTER

WERKEN ROND BOMEN

KWETSBARE BOOMZONE

❗ Kwetsbare boomzone = Kroonprojectie

❗ Kroonprojectie = Kroondiameter + rondom 150 cm



❗ Werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel zijn binnen de kwetsbare boomzone niet toegestaan zonder toestemming (goedgekeurd werkplan)

RANDVOORWAARDEN EN EISEN

- Plaats een niet-verplaatsbare fysieke afscherming rond de boom (minimaal 2 m hoog) en markeer deze met de weerbestendige poster 'Kwetsbare boomzone'.
- Binnen elke kwetsbare boomzone zijn (tot 1,5 m buiten de kroonprojectie) de uitvoering van werkzaamheden en de opslag van materiaal en het rijden of parkeren van materieel en voertuigen niet toegestaan zonder toestemming via een door de opdrachtgever of directie Goedgekeurd Werkplan.
- Binnen elke kwetsbare boomzone gelden randvoorwaarden die uitgewerkt moeten zijn in het goedgekeurde Werkplan. Deze randvoorwaarden worden in de regel opgesteld aan de hand van een Bomen Effect Analyse.
- Het Werkplan Bomen vermeldt gedetailleerd (per boom) wanneer, op welke wijze, volgens welke randvoorwaarden en met welk materieel en welke hulpmiddelen werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone mogen en moeten worden uitgevoerd.
- Werkzaamheden mogen de duurzame instandhouding van de boom nooit in gevaar brengen.
- Graafwerkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone zijn niet toegestaan zonder toestemming via het goedgekeurde Werkplan, zie hierboven punt 2.

LEIDRAAD MINIMALE GRAAFAFSTANDEN

Stam ø	Minimale graafafstand vanuit het hart van de stamvoet	Meerzijdig graven, (dbh) of eenzijdige wortelontwikkeling of scheefstaande boom (trekzijde)
20 cm >	1,25 m	2,0 m
40 cm >	1,50 m	2,5 m
60 cm >	1,75 m	3,0 m
80 cm >	2,25 m	3,5 m
100 cm >	2,50 m	4,0 m
150 cm >	3,50 m	5,0 m

WERKPLAN

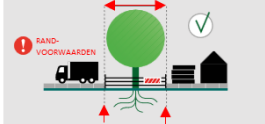
Voor een juiste uitwerking van een Goedgekeurd Werkplan en de eisen en randvoorwaarden voor werkzaamheden rond bomen wordt verwezen naar het Handboek Bomen | H2 | Werken rond bomen.



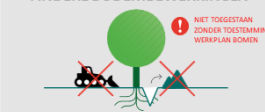
A- OPSLAG, PARKEREN EN TRANSPORT RAND



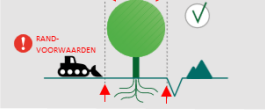
FYSIEKE AFSCHERMING



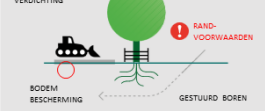
B- GRAVEN, OPHOGEN EN ANDERE BODEMBEWERKINGEN



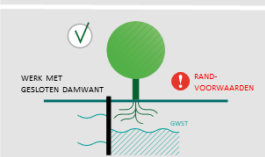
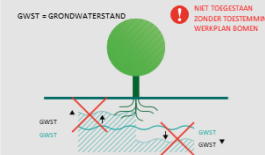
KWETSBARE ZONE



VOORKOM BOOMVERDICHTING



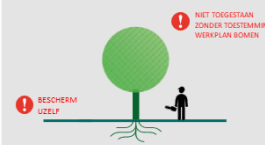
C- BRONBEMALING EN VERANDERINGEN IN GRONDWATERSTAND



D- VLOESTOFFEN EN GASSEN



E- SNOEIWERKZAAMHEDEN



Tree-o-logic van a tot z

- 📁 Aanbesteding
- 📁 Beheervisies en -plannen
- 📁 Boomeffect analyse (BEA)
- 📁 Flora- en faunaonderzoek
- 📁 Geluidstomografie
- 📁 Groeiplaatsonderzoek
- 📁 Inventarisatie en inspectie (VTA/BVC)
- 📁 Nader onderzoek op hoogte
- 📁 Project- en Assetmanagement
- 📁 Projectvoorbereiding
- 📁 Stabiliteitsonderzoek
- 📁 Verplantbaarheidsonderzoek
- 📁 Visie en beleid
- 📁 Waardebepaling en taxaties

tree-o-logic B.V.
Westenengerdijk 11
6732 GP Harskamp

t (0318) 479 166

info@treeologic.nl
www.treeologic.nl

Bijlage 11 Akoestisch onderzoek



ADVIESBURO VANDERBOOM^{BV} sinds 1971

**Zaadmarkt 87
7201 DC Zutphen**

**telefoon
0575-544756**

e-mail
info@vanderboomadvies.nl

website
www.vanderboomadvies.nl

KvK 080-44086

**Akoestisch onderzoek
wegverkeer Jan van Galenstraat
te Utrecht**

Versie 7 januari 2025



opdrachtnummer
24-228

datum
7 januari 2025

opdrachtgever
Buro SRO bv
't Goylaan 11
3525 AA UTRECHT

auteur





INHOUDSOPGAVE

bladzijde

onderwerp
geluidbelasting
woningbouwlocatie

opdrachtnummer
24-228

bestand
24-228r1

bladzijde
paginai

datum
7 januari 2025

INHOUDSOPGAVE	I
SAMENVATTING	1
1 INLEIDING	2
2 WETTELIJK KADER	3
2.1 Omgevingswet	3
2.2 Geluidaanachtsgebieden Omgevingswet	3
2.3 Overgangssituatie geluidaanachtsgebieden	3
2.4 Toelaten geluidgevoelig gebouw	4
2.5 Standaardwaarde en grenswaarde	4
2.6 Eisen bij meer geluid dan standaardwaarde, tot de grenswaarde	5
2.7 Situaties met meer geluid dan grenswaarde	5
2.8 Gecumuleerd geluid	5
2.9 Gezamenlijk geluid	6
2.10 Geluidwering gevels	6
2.11 Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet gemeente Utrecht	6
2.12 Meet- en rekenvoorschriften	6
3 WEGVERKEER	7
3.1 Verkeerscijfers	7
3.2 Rekenmodel	7
3.3 Resultaten	8
4 CONCLUSIES GELUIDBELASTING	9
4.1 Toetsing Omgevingswet	9
4.2 Toetsing gemeentelijk beleid	9
4.3 Maatregelen wegverkeer	9
4.4 Geluidluwe gevels en buitenruimte	10
4.5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	10
4.6 Eis geluidwering	11

BIJLAGEN



SAMENVATTING

In opdracht van Buro SRO is een onderzoek ingesteld naar de waarde van het geluid door wegverkeer op nieuw te realiseren woningen aan de Jan van Galenstraat te Utrecht. De woongebouwen vervangen de bestaande woongebouwen op dezelfde locatie. De niet geluidgevoelige buurtvoorzieningen komen op de begane grond. Op de verdiepingen worden appartementen gerealiseerd. De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom op 18 meter uit de as van de Jan van Galenstraat, op 30 meter uit de as van de Kardinaal de Jongweg, op 8 meter uit de as van de Huizingalaan, en op 56 meter uit de as van de Van Everdingenlaan. In de omgeving liggen nog een aantal 30 km wegen met een lage verkeersintensiteit (< 1000 mvt/etmaal), deze zijn niet meegenomen in het onderzoek.

De waarde van het geluid door wegverkeer op lokale wegen ligt in veertien rekenpunten boven de standaardwaarde van 53 dB. De hoogste waarde bedraagt 66 dB. De grenswaarde van 70 dB uit de Omgevingswet wordt niet overschreden.

Omdat de standaardwaarde van 53 dB op geluidgevoelige gebouwen wordt overschreden dient te worden nagegaan of sprake is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het verlagen van de waarde van het geluid door het treffen van maatregelen aan de bron stuit op financiële en civieltechnische bezwaren. Afscherming van alle lagen van de woongebouwen is op deze locatie stedenbouwkundig niet haalbaar door aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is tevens nagegaan in hoeverre de waarde van het geluid voldoet aan het geluidbeleid van de gemeente. Er wordt voldaan aan de Utrechtse-grenswaarde van 68 dB. De gemeente stelt eisen aan een geluidluwe gevel en buitenruimte (zie paragraaf 4.4). De woongebouwen dienen zodanig te worden ingedeeld dat aan deze eisen wordt voldaan. Voor wat betreft de geluidluwe gevel dient speciale aandacht te zijn voor de indeling van de woningen op de hoek van het woongebouw grenzend aan de Kardinaal de Jongweg en de Jan van Galenstraat.

Daarmee kan, voor wat betreft het aspect geluid, sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De hoogste waarde van het gezamenlijke geluid bedraagt 66 dB op de gevels. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ bedraagt in een nieuwbouwsituatie dan 33 dB. Voor gevels van de ontwikkeling met een waarde van het geluid hoger dan de standaardwaarde zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

onderwerp
geluidbelasting
woningbouwlocatie

opdrachtnummer
24-228

bestand
24-228r1

bladzijde
pagina 1

datum
7 januari 2025



1 INLEIDING

In opdracht van Buro SRO is een onderzoek ingesteld naar de waarde van het geluid door wegverkeer op nieuw te realiseren woningen aan de Jan van Galenstraat te Utrecht. De woongebouwen vervangen de bestaande woongebouwen op dezelfde locatie. De niet geluidgevoelige buurtvoorzieningen komen op de begane grond. Op de verdiepingen worden appartementen gerealiseerd.

De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Utrecht op 18 meter uit de as van de Jan van Galenstraat, op 30 meter uit de as van de Kardinaal de Jongweg, op 8 meter uit de as van de Huizingalaan, en op 56 meter uit de as van de Van Everdingenlaan. In de omgeving liggen nog een aantal 30 km wegen met een lage verkeersintensiteit (< 1000 mvt/etmaal), deze zijn niet meegenomen in het onderzoek.



onderwerp
geluidbelasting
woningbouwlocatie

opdrachtnummer
24-228

bestand
24-228r1

bladzijde
pagina2

datum
7 januari 2025

Figuur I.1 overzicht locatie.

Een situatieoverzicht is tevens weergegeven in tekening 1 in bijlage I en figuur 1 – 2 in bijlage II.



2 WETTELIJK KADER

Het wettelijk kader voor het berekenen en beoordelen van de waarde van het geluid (voorheen: geluidbelasting) door wegverkeer bepaald door de Omgevingswet.

2.1 Omgevingswet

De omgevingswet kent een stelsel van normen om geluidhinder te voorkomen door wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen met een GPP (geluidproductieplafond). De waarde van het geluid mag bij nieuwe ontwikkelingen op geluidgevoelige gebouwen in principe niet meer bedragen dan de standaardwaarde. Voldoen aan de standaardwaarde leidt tot een voldoende kwaliteit voor de leefomgeving. Indien de waarde van het geluid niet voldoet aan de standaardwaarde dan kan onder voorwaarden een hogere waarde van het geluid toch worden toegelaten.

Ontwikkelingen die getoetst worden zijn:

- Toelaten geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied
- Aanleg of reconstructie van een weg
- Wijzingen aan een industrieterrein met GPP.

2.2 Geluidaandachtsgebieden Omgevingswet

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein met GPP waarbinnen de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden. Binnen een geluidaandachtsgebied moet de waarde van het geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt getoetst aan de geluidnormen. De reikwijdte van een geluidaandachtsgebied is afhankelijk van de geluidemissie van de bron.

De geluidaandachtsgebieden zijn vastgelegd in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Voor zover dat nog niet is gebeurd geldt een overgangssituatie.

2.3 Overgangssituatie geluidaandachtsgebieden

Gemeentewegen, waterschapswegen en lokale spoorwegen

Het geluidaandachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrenst door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling) als opgenomen in tabel II.1.

onderwerp
geluidbelasting
woningbouwlocatie

opdrachtnummer
24-228

bestand
24-228r1

bladzijde
pagina3

datum
7 januari 2025



TABEL II.1: Breedte van het geluidaanachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf (art 17.5 overgangsrecht geluidaanachtsgebied)

Geluidaanachtsgebied	Breedte
weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder	100 meter
weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u	200 meter
weg bestaande uit 3 of meer rijstroken	350 meter
lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen	200 meter
lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350 meter

Provinciale wegen

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw binnen de geluidzone van een provinciale weg waarvoor nog geen geluidproductieplafond (gpp) is vastgesteld, geldt de Wet geluidhinder (artikel 3.5, Aanvullingswet geluid). Zie verder bijlage III voor een toelichting.

2.4 Toelaten geluidgevoelig gebouw

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw in het omgevingsplan. Een geluidgevoelig gebouw is een:

- Gebouw met een woonfunctie
- Gebouw met een onderwijsfunctie
- Gebouw voor kinderopvang met bedden
- Gebouw voor gezondheidszorg met bedden

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied gelden instructieregels (paragraaf 5.1.4.2a.4, Bkl), met waarden en eisen voor de beoordeling, als hieronder omschreven.

De instructieregels uit 'Geluidgevoelige gebouwen in geluidaanachtsgebieden' zijn niet van toepassing voor provinciale wegen waarvoor nog geen geluidproductieplafond (gpp) is vastgesteld (artikel 5.78, Bkl).

2.5 Standaardwaarde en grenswaarde

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een bronsoort op een geluidgevoelig gebouw. In tabel II.2 zijn de standaardwaarde en de grenswaarde weergegeven weergegeven.

onderwerp

geluidbelasting

woningbouwlocatie

opdrachtnummer

24-228

bestand

24-228r1

bladzijde

pagina4

datum

7 januari 2025



TABEL II.2: Normenkader geluidgevoelige gebouwen			
Geluidbronsort		Standaardwaarde (Lden)	Grenswaarde (Lden)
Rijkswegen Provinciale wegen		50	60
Waterschapswegen Gemeentewegen		53	70
Hoofdspoorwegen Lokale spoorwegen		55	65
Industrieterreinen	Lden	50	55
	Lnicht	40	45

2.6 Eisen bij meer geluid dan standaardwaarde, tot de grenswaarde

Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Het bevoegd gezag kan geluid tot en met de grenswaarde toestaan als ze:

- Geen maatregelen kan treffen om aan standaardwaarde te voldoen
- Overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt
- Afweegt of maatregelen financieel doelmatig zijn en er geen bezwaren zijn van stedenbouw, verkeerskunde, vervoerskunde, landschap, techniek
- Afweegt of het gecumuleerd geluid aanvaardbaar is
- Afweegt of het gezamenlijk geluid aanvaardbaar is.

2.7 Situaties met meer geluid dan grenswaarde

In vier situaties kan het bevoegd gezag een overschrijding van de grenswaarde op geluidgevoelige gebouwen onder voorwaarden toestaan:

- Vervangende nieuwbouw (art. 5.78v Bkl)
- Functiewijziging naar geluidgevoelig gebouw (art. 5.78v Bkl)
- Zeehaven gebonden activiteit (art. 5.78w Bkl)
- Niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen (art. 5.78v Bkl).

Voor de eerste drie situaties mag het geluid niet meer dan 5 dB boven de grenswaarde liggen. Voor de vierde situatie zie paragraaf 2.8.

2.8 Gecumuleerd geluid

Het gecumuleerd geluid op de gevel is het geluid van verschillende geluidbronnen tezamen op die gevel. Bij het berekenen van het gecumuleerde geluid wordt rekening gehouden met de verschillen in hinderlijkheid van de verschillende soorten geluid. De regels daartoe zijn opgenomen in paragraaf 3.1.5 van de Omgevingsregeling (art 3.38, lid 4 Bkl).

Het gecumuleerde geluid wordt niet getoetst aan het normenkader. Het bevoegd gezag gebruikt (de aanvaardbaarheid van) het gecumuleerde geluid

onderwerp
geluidbelasting
woningbouwlocatie

opdrachtnummer
24-228

bestand
24-228r1

bladzijde
pagina5

datum
7 januari 2025



om te beoordelen in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.

2.9 Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid op de gevel is het geluid van verschillende geluidbronnen tezamen op die gevel zonder dat rekening is gehouden met de verschillen in hinderlijkheid van de verschillende soorten geluid. Het gezamenlijk geluid wordt gebruikt voor het beoordelen van het binnenniveau in een geluidgevoelig gebouw en voor het bepalen van de benodigde geluidwering van een geluidgevoelig gebouw.

2.10 Geluidwering gevels

De geluidwering van de gevels van een geluidgevoelig gebouw wordt bepaald op basis van het gezamenlijk geluid (zie 2.9) zoals vastgelegd in het omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor de BOPA.

De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning moet ten minste gelijk zijn aan het gezamenlijk geluid op de gevel verminderd met 33 dB (of 35 dB(A) bij activiteiten).

2.11 Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet gemeente Utrecht

De gemeente heeft geluidregels vastgesteld voor het beoordelen van geluid door wegverkeer onder de Omgevingswet in de Beleidsnota Geluid en Trillingen van 9 januari 2024.

2.12 Meet- en rekenvoorschriften

De waarde van het geluid op de gevels van geluidgevoelige gebouwen wordt bepaald volgens de rekenmethoden uit de Omgevingsregeling. De rekenmethoden zijn vastgelegd in:

- Bijlage IV E meet- en rekenmethode geluid wegverkeer
- Bijlage IV F meet- en rekenmethode geluid spoorwegen
- Bijlage IV H meet- en rekenmethode geluid industrie.

onderwerp

geluidbelasting
woningbouwlocatie

opdrachtnummer

24-228

bestand

24-228r1

bladzijde

pagina6

datum

7 januari 2025



3 WEGVERKEER

3.1 Verkeerscijfers

Bij het berekenen van de waarde van het geluid wordt uitgegaan van de verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving. De verkeersgegevens van de omliggende wegen zijn weergegeven in bijlage III. Voor het bepalen van de waarde van het geluid is uitgegaan het gemeentelijk model voor 2030 zoals aangeleverd door de Gemeente Utrecht. De 30 km wegen met een verkeersintensiteit van minder dan 1000 mvt/etmaal zijn akoestisch niet relevant en zijn niet opgenomen in het rekenmodel. Voor 2035 zijn de gegevens uit het model opgehoogd met 0,5 % per jaar.

3.2 Rekenmodel

De op de geplande ontwikkeling invallende waarde van het geluid is bepaald met een rekenmodel in Geomilieu 2024. Deze versie geeft volledige ondersteuning van het Informatiemodel 3.1.0 voor uitwisseling van gegevens met het CVGG.

Er is gerekend met een algemene bodemfactor van 0,3. Alle in het model opgenomen bodemgebieden betreffen harde bodemvlakken met een bodemfactor van 0,0.

onderwerp

geluidbelasting

woningbouwlocatie

opdrachtnummer

24-228

bestand

24-228r1

bladzijde

pagina7

datum

7 januari 2025



3.3 Resultaten

De invoergegevens in het model en de rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage II.

Onderstaande tabel III.1 geeft een overzicht van de waarde van het geluid van de lokale wegen. Gegeven is de waarde van het geluid in de rekenpunten met een waarde van het geluid van meer dan 53 dB.

TABEL III.1: overzicht waarde van het geluid door lokale wegen Lden (dB) in het maatgevende jaar						
Punt	gevel	5 m	8 m	11 m	14 m	17 m
1	Noordgevel	63	63	63	63	
2	Noordgevel	64	64	64	64	
3	Noordgevel	65	65	65	65	65
4	Noordgevel	65	65	65	65	65
5	Noordgevel	66	66	66	66	65
6	Westgevel	64	64	64	64	63
7	Zuidgevel	57	57	57	55	55
8	Westgevel	61	62	62		
9	Westgevel	61	61	61		
10	Westgevel	61	61	61		
11	Zuidgevel	58	58	56		
12	Westgevel	60	60			
13	Zuidgevel	57	57			
14	Zuidgevel	55	55			

De invoergegevens in het model, de berekeningen en de rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage II.

onderwerp
geluidbelasting
woningbouwlocatie

opdrachtnummer
24-228

bestand
24-228r1

bladzijde
pagina8

datum
7 januari 2025



4 CONCLUSIES GELUIDBELASTING

4.1 Toetsing Omgevingswet

Wegverkeer lokale wegen

De waarde van het geluid door wegverkeer op lokale wegen ligt in veertien rekenpunten boven de standaardwaarde van 53 dB. De hoogste waarde bedraagt 66 dB. De grenswaarde van 70 dB uit de Omgevingswet wordt niet overschreden.

Gezamenlijk geluid.

Het gezamenlijk geluid is gelijk aan de waarde van het geluid van de lokale wegen.

4.2 Toetsing gemeentelijk beleid

Er wordt voldaan aan de Utrechtse-grenswaarde van 68 dB. Aan de ambitiewaarde van 63 dB wordt op de noordgevel van de vervangende woningen in de rekenpunten 2 – 4 niet voldaan.

4.3 Maatregelen wegverkeer

Bij ruimtelijke ontwikkeling wordt gestreefd naar het terugbrengen van de waarde van het geluid door maatregelen aan de bron en in de overdracht, tenzij maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Maatregelen aan de bron: stil asfalt

De Kardinaal de Jongweg en de Jan van Galenstraat zijn voorzien van een referentiewegdek. Door het toepassen van een stil asfalt wegdek zou de geluidbelasting met totaal ca. 4 dB (dunne deklaag) kunnen afnemen. Het vervangen van een wegdek is een taak van de wegbeheerder. Het wegdek van de Kardinaal de Jongweg en de Jan van Galenstraat moet over een lengte van ca. 200 meter elk worden vervangen door een stil wegdek.

De kosten van een dunne deklaag in de situatie van groot onderhoud bedragen ca. € 41,-- /m² (prijsspeil 2020, bron: kostentool Stille wegdekken, Silent Roads). De kosten voor aanleg van een stil wegdek op beide wegen bedragen daarmee ca. € 73.800,-- voor een weglengte van ca. 300 meter (bij een breedte van 6 meter). Hierin zijn de meerkosten voor het vervangen van het totale wegdek (in plaats van de deklaag), extra onderhoud (meerkosten 41% t.o.v. referentiewegdek) niet meegenomen. Wellicht dat ook meerkosten ontstaan door de geringe weglengte die wordt vervangen.

Mogelijk kan in de scherpe bocht geen stil asfalt worden aangebracht vanwege het dichtrijden van het asfalt door wringend verkeer.

Diverse gemeenten en provincies geven aan dat zeer terughoudend wordt omgegaan met de aanleg van stil asfalt waar het gaat om korte weglengtes

onderwerp
geluidbelasting
woningbouwlocatie

opdrachtnummer
24-228

bestand
24-228r1

bladzijde
pagina9

datum
7 januari 2025



en op kruisingen omdat daarbij verschillende onderhoudsproblemen ontstaan (met name op overgangen stil en gewoon asfalt). Ook Rijkswaterstaat gaat bij het vervangen van het wegdek als bronmaatregel uit van een minimum weglengte van ca. 500 meter.

Gezien de kosten van stil asfalt, het dichtrijden van stil asfalt in de bocht en onderhoud van stille wegdekken met een korte weglengte is deze oplossing voor het terugdringen van de geluidbelasting op de locatie niet haalbaar.

Maatregelen aan de bron: verlagen van de maximumsnelheid

De maximumsnelheid op de Kardinaal de Jongweg en de Jan van Galenstraat bedraagt 50 km/uur. Gezien het karakter van de wegen ligt het niet voor de hand de snelheid verder terug te brengen om daarmee de geluidbelasting op de locatie te verlagen.

Afscherming van de woningen geluidscherm

Het afschermen van de locatie met een verdiepinghoog geluidscherm zou de geluidbelasting omlaag kunnen brengen. In de gemeente Utrecht worden schermen in principe alleen langs de hoofdinfrastructuur geplaatst. Deze maatregel is daarom niet verder onderzocht

4.4 Geluidluwe gevels en buitenruimte

Volgens het geluidbeleid van de gemeente moet elke woning een geluidluwe zijde krijgen. Een gevel is in geval van wegverkeer geluidluw als deze voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB. Bij vervangende nieuwbouw wordt de eis voor een geluidluwe gevel opgehoogd met 5 dB ten opzichte van nieuwe woningen. De slaapkamers zijn bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gelegen.

De individuele buitenruimte ligt bij voorkeur aan de geluidluwe zijde, het geluid is niet meer dan 5 dB boven de standaardwaarde.

De woongebouwen dienen zodanig te worden ingedeeld dat aan deze eisen wordt voldaan. Voor wat betreft de geluidluwe gevel dient speciale aandacht te zijn voor de indeling van de woningen op de hoek van het woongebouw grenzend aan de Kardinaal de Jongweg en de Jan van Galenstraat.

4.5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Omdat de standaardwaarde van 53 dB op geluidgevoelige gebouwen wordt overschreden dient te worden nagegaan of sprake is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het verlagen van de waarde van het geluid door het treffen van maatregelen aan de bron stuit op financiële en civieltechnische bezwaren. Afscherming van alle lagen van de woongebouwen is op deze locatie stedenbouwkundig niet haalbaar door aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

onderwerp

geluidbelasting
woningbouwlocatie

opdrachtnummer

24-228

bestand

24-228r1

bladzijde

pagina10

datum

7 januari 2025



In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is tevens nagegaan in hoeverre de waarde van het geluid voldoet aan de het geluidbeleid van de gemeente. Er wordt voldaan aan de Utrechtse-grenswaarde van 68 dB. De gemeente stelt eisen aan een geluidluwe gevel en buitenruimte (zie paragraaf 4.4). De woongebouwen dienen zodanig te worden ingedeeld dat aan deze eisen wordt voldaan. Voor wat betreft de geluidluwe gevel dient speciale aandacht te zijn voor de indeling van de woningen op de hoek van het woongebouw grenzend aan de Kardinaal de Jongweg en de Jan van Galenstraat.

Daarmee kan, voor wat betreft het aspect geluid, sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Eis geluidwering

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de geluidwering van gebouwen.

Volgens het Bbl art 4.102 heeft in nieuwbouwsituaties de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$, bepaald volgens NEN 5077, van ten minste 20 dB.

onderwerp
geluidbelasting
woningbouwlocatie

opdrachtnummer
24-228

bestand
24-228r1

bladzijde
pagina 11

datum
7 januari 2025

Daarbij is volgens het Bbl art 4.103 in nieuwbouwsituaties de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied de karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$, bepaald volgens NEN 5077, niet kleiner dan het gezamenlijk geluid verminderd met 33 dB. Voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$. Bij een niet geluidgevoelige gevel wordt uitgegaan van het gezamenlijk geluid verhoogd met 3 dB.

De hoogste waarde van het gezamenlijke geluid bedraagt 66 dB op de gevels. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ bedraagt in een nieuwbouwsituatie dan 33 dB. Voor gevels van de ontwikkeling met een waarde van het geluid hoger dan de standaardwaarde zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Voor geluidluwe gevels met een waarde van het gezamenlijk geluid van ten hoogste 53 dB bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bbl. Voor deze geluidluwe gevels van de ontwikkeling zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

A.D. Postma.



Bijlage I

Tekeningen

opdrachtnummer

24-228

datum

7 januari 2025

opdrachtgever

Buro SRO bv

't Goylaan 11

3525 AA UTRECHT

Tekening nr	versiedatum
1	Januari 2025

auteur





Tekening 1

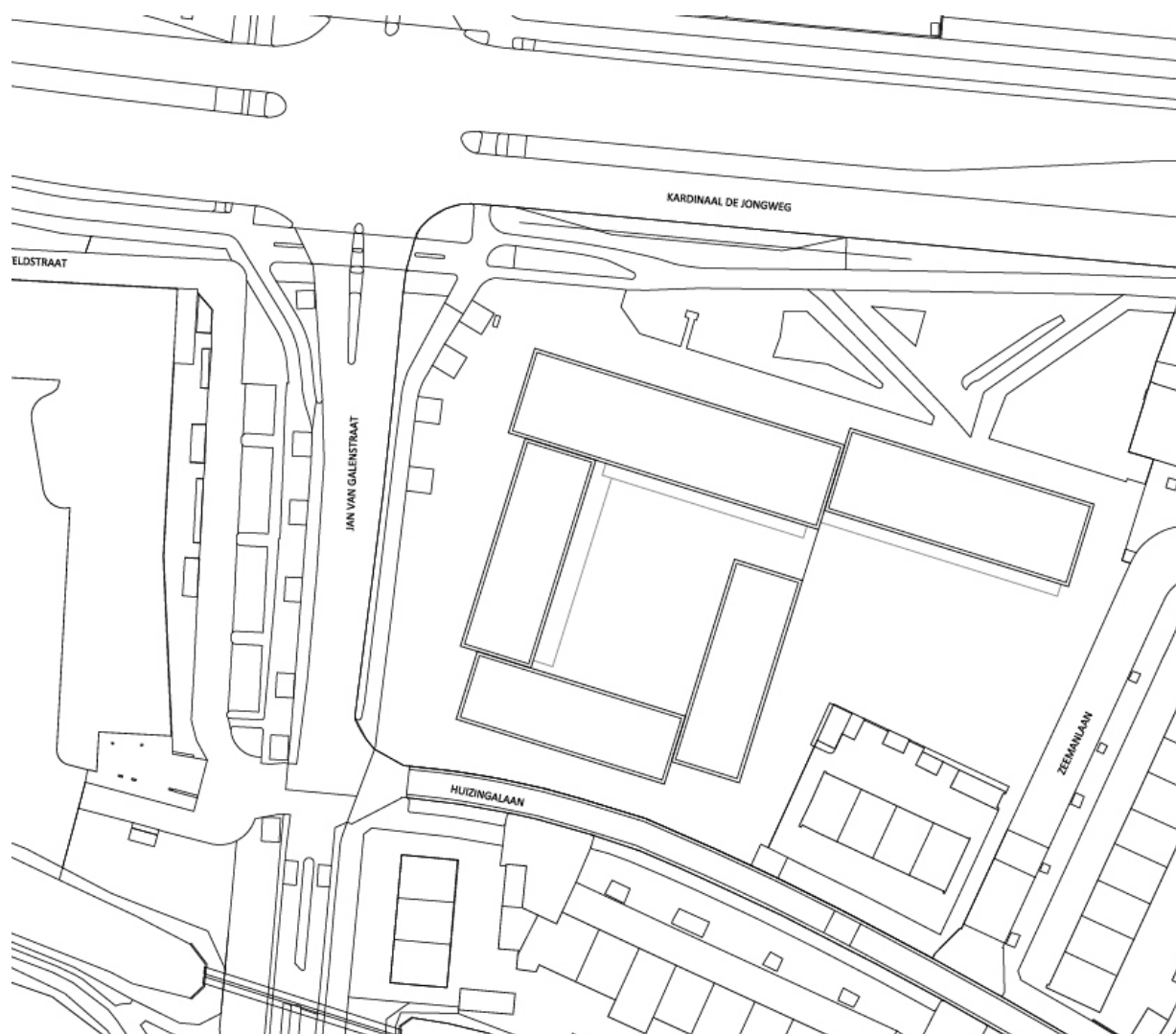
schaal 1:-

Project-nummer : 24-228

Versie : januari 2025



Situatie





Bijlage II

Invoergegevens rekenmodel en rekenresultaten wegverkeer

Rekenbladen	versiedatum
Figuur 1 - 3	Januari 2025
Berekeningen	Januari 2025







Rapport:	Resultatentabel							
Model:	model wegverkeer Ow							
	LAeq totaalresultaten voor toetspunten							
Groep:	(hoofdgroep)							
Groepsreductie:	Nee							
Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	noordgevel	137892,01	457137,74	5,00	62,15	59,12	53,48	63,00
01_B	noordgevel	137892,01	457137,74	8,00	62,44	59,39	53,75	63,27
01_C	noordgevel	137892,01	457137,74	11,00	62,53	59,48	53,83	63,36
01_D	noordgevel	137892,01	457137,74	14,00	62,54	59,48	53,84	63,37
02_A	noordgevel	137873,19	457143,62	5,00	63,16	60,13	54,50	64,01
02_B	noordgevel	137873,19	457143,62	8,00	63,51	60,45	54,82	64,34
02_C	noordgevel	137873,19	457143,62	11,00	63,59	60,53	54,89	64,42
02_D	noordgevel	137873,19	457143,62	14,00	63,55	60,49	54,85	64,38
03_A	noordgevel	137853,07	457147,22	5,00	63,65	60,65	55,02	64,52
03_B	noordgevel	137853,07	457147,22	8,00	63,97	60,95	55,31	64,82
03_C	noordgevel	137853,07	457147,22	11,00	64,07	61,04	55,40	64,92
03_D	noordgevel	137853,07	457147,22	14,00	64,05	61,03	55,39	64,90
03_E	noordgevel	137853,07	457147,22	17,00	63,81	60,76	55,12	64,64
04_A	noordgevel	137838,63	457151,73	5,00	64,16	61,16	55,53	65,03
04_B	noordgevel	137838,63	457151,73	8,00	64,41	61,39	55,75	65,26
04_C	noordgevel	137838,63	457151,73	11,00	64,47	61,43	55,80	65,31
04_D	noordgevel	137838,63	457151,73	14,00	64,42	61,39	55,75	65,27
04_E	noordgevel	137838,63	457151,73	17,00	64,25	61,20	55,57	65,09
05_A	noordgevel	137824,28	457156,21	5,00	64,72	61,72	56,09	65,59
05_B	noordgevel	137824,28	457156,21	8,00	64,91	61,89	56,25	65,76
05_C	noordgevel	137824,28	457156,21	11,00	64,91	61,88	56,25	65,76
05_D	noordgevel	137824,28	457156,21	14,00	64,82	61,79	56,16	65,67
05_E	noordgevel	137824,28	457156,21	17,00	64,63	61,60	55,96	65,48
06_A	noordgevel	137813,74	457153,18	5,00	62,70	59,69	54,01	63,54
06_B	noordgevel	137813,74	457153,18	8,00	62,83	59,82	54,14	63,67
06_C	noordgevel	137813,74	457153,18	11,00	62,80	59,81	54,13	63,65
06_D	noordgevel	137813,74	457153,18	14,00	62,71	59,73	54,04	63,57
06_E	noordgevel	137813,74	457153,18	17,00	62,57	59,60	53,91	63,43
07_A	zuidgevel	137813,06	457146,47	5,00	56,86	53,25	47,59	57,37
07_B	zuidgevel	137813,06	457146,47	8,00	56,88	53,25	47,59	57,38
07_C	zuidgevel	137813,06	457146,47	11,00	56,76	53,14	47,47	57,26
07_D	zuidgevel	137813,06	457146,47	14,00	54,97	51,36	45,70	55,48
07_E	zuidgevel	137813,06	457146,47	17,00	54,63	51,03	45,37	55,14
08_A	westgevel	137812,07	457139,51	5,00	60,47	57,39	51,69	61,26
08_B	westgevel	137812,07	457139,51	8,00	60,74	57,67	51,97	61,54
08_C	westgevel	137812,07	457139,51	11,00	60,79	57,73	52,03	61,60
09_A	westgevel	137809,05	457129,94	5,00	60,25	57,08	51,39	61,00
09_B	westgevel	137809,05	457129,94	8,00	60,57	57,42	51,73	61,33
09_C	westgevel	137809,05	457129,94	11,00	60,60	57,46	51,77	61,36
09_A	westgevel	137805,36	457118,27	5,00	59,97	56,70	51,01	60,66
10_B	westgevel	137805,36	457118,27	8,00	60,32	57,06	51,37	61,01
10_C	westgevel	137805,36	457118,27	11,00	60,31	57,06	51,37	61,01
11_A	zuidgevel	137805,09	457113,32	5,00	57,65	53,94	48,26	58,10
11_B	zuidgevel	137805,09	457113,32	8,00	57,51	53,80	48,12	57,96
11_C	zuidgevel	137805,09	457113,32	11,00	55,81	52,08	46,39	56,24
12_A	westgevel	137805,06	457107,82	5,00	59,25	55,83	50,13	59,85
12_B	westgevel	137805,06	457107,82	8,00	59,46	56,08	50,37	60,08
13_A	zuidgevel	137810,17	457100,17	5,00	56,54	52,70	46,92	56,88
13_B	zuidgevel	137810,17	457100,17	8,00	56,39	52,60	46,82	56,76
14_A	zuidgevel	137824,37	457095,53	5,00	55,08	50,96	45,09	55,24
14_B	zuidgevel	137824,37	457095,53	8,00	54,67	50,60	44,75	54,87
15_A	oostgevel	137836,01	457093,80	5,00	50,87	46,48	40,50	50,86
15_B	oostgevel	137836,01	457093,80	8,00	49,89	45,57	39,62	49,93
16_A	zuidgevel	137841,21	457095,41	5,00	50,89	46,49	40,50	50,87
17_A	oostgevel	137849,01	457100,78	5,00	46,68	42,72	36,84	46,92
18_A	oostgevel	137853,29	457115,08	5,00	43,26	39,75	33,96	43,78
19_A	noordgevel	137850,74	457124,91	5,00	39,28	36,41	30,77	40,22
20_A	westgevel	137842,99	457117,59	5,00	36,76	33,87	28,20	37,68
21_A	westgevel	137839,99	457107,69	5,00	36,88	34,02	28,35	37,82
22_A	noordgevel	137831,73	457104,99	5,00	38,12	35,41	29,76	39,15
22_B	noordgevel	137831,73	457104,99	8,00	39,84	37,03	31,38	40,81
23_A	noordgevel	137820,81	457108,56	5,00	37,88	35,17	29,52	38,91
23_B	noordgevel	137820,81	457108,56	8,00	39,71	36,88	31,24	40,67
24_A	oostgevel	137816,85	457115,67	5,00	36,35	33,60	27,97	37,37
24_B	oostgevel	137816,85	457115,67	8,00	38,30	35,39	29,77	39,22
24_C	oostgevel	137816,85	457115,67	11,00	39,35	36,29	30,64	40,17
25_A	oostgevel	137820,08	457125,88	5,00	36,29	33,47	27,84	37,26
25_B	oostgevel	137820,08	457125,88	8,00	38,21	35,23	29,60	39,09

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport:	Resultatentabel								
Model:	model wegverkeer Ow								
	LAeq totaalresultaten voor toetspunten								
Groep:	(hoofdgroep)								
Groepsreductie:	Nee								
Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	
25_C	oostgevel	137820,08	457125,88	11,00	39,74	36,54	30,89	40,48	
26_A	oostgevel	137823,55	457136,87	5,00	36,17	33,30	27,67	37,11	
26_B	oostgevel	137823,55	457136,87	8,00	37,00	33,93	28,30	37,83	
26_C	oostgevel	137823,55	457136,87	11,00	38,02	34,66	28,99	38,66	
27_A	zuidgevel	137834,54	457139,75	5,00	34,70	31,76	26,11	35,60	
27_B	zuidgevel	137834,54	457139,75	8,00	35,61	32,47	26,80	36,38	
27_C	zuidgevel	137834,54	457139,75	11,00	38,07	34,77	29,05	38,73	
27_D	zuidgevel	137834,54	457139,75	14,00	44,01	40,92	35,25	44,81	
27_E	zuidgevel	137834,54	457139,75	17,00	47,98	44,69	39,04	48,67	
28_A	zuidgevel	137846,57	457135,99	5,00	35,95	32,96	27,29	36,81	
28_B	zuidgevel	137846,57	457135,99	8,00	36,52	33,34	27,65	37,26	
28_C	zuidgevel	137846,57	457135,99	11,00	39,05	35,70	29,99	39,69	
28_D	zuidgevel	137846,57	457135,99	14,00	43,50	40,27	34,59	44,21	
28_E	zuidgevel	137846,57	457135,99	17,00	46,73	43,49	37,83	47,45	
29_A	zuidgevel	137869,36	457128,85	5,00	39,69	35,90	30,01	40,02	
29_B	zuidgevel	137869,36	457128,85	8,00	40,12	36,20	30,32	40,38	
29_C	zuidgevel	137869,36	457128,85	11,00	39,89	35,91	30,03	40,12	
29_D	zuidgevel	137869,36	457128,85	14,00	40,16	36,20	30,34	40,41	
30_A	zuidgevel	137888,64	457122,83	5,00	39,82	36,02	30,14	40,15	
30_B	zuidgevel	137888,64	457122,83	8,00	40,36	36,44	30,55	40,62	
30_C	zuidgevel	137888,64	457122,83	11,00	40,25	36,21	30,32	40,45	
30_D	zuidgevel	137888,64	457122,83	14,00	40,54	36,60	30,74	40,80	
31_A	oostgevel	137897,15	457127,51	5,00	50,78	47,69	42,04	51,59	
31_B	oostgevel	137897,15	457127,51	8,00	51,12	47,99	42,35	51,91	
31_C	oostgevel	137897,15	457127,51	11,00	51,29	48,16	42,52	52,08	
31_D	oostgevel	137897,15	457127,51	14,00	51,91	48,79	43,15	52,70	
32_A	oostgevel	137860,88	457138,30	17,00	50,72	47,61	42,00	51,53	

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125
01	gebouw 5 lagen	16,00	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
02	gebouw 6 lagen	19,00	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
03	gebouw 4 lagen	13,00	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
04	gebouw 3 lagen	10,00	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
05	gebouw 2 lagen	7,00	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
06	gebouw 1 laag	3,00	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100947964	14,04	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100952949	25,13	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100946565	20,09	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100951360	8,92	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100951396	11,60	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100948870	10,08	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100957683	3,36	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100957684	3,15	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100959865	2,63	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100948026	15,69	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100952974	7,76	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100946602	10,27	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100955383	11,08	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100955721	27,66	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.119018154	12,99	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100949455	10,38	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100955397	9,90	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100955706	14,58	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100950886	27,69	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100953345	10,54	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100950050	10,21	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.119018545	11,42	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100950702	21,74	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.126741649	11,56	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100960831	21,06	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100952538	3,55	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100953107	14,46	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100958610	21,89	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100960790	15,14	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100952036	10,01	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.119448347	9,99	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.126741518	9,54	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.126741738	2,60	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100955707	9,82	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100954131	18,26	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100949672	25,74	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100963740	7,12	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100962170	10,48	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100963254	2,62	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100958268	1,55	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

[illegible]

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125
254	NL.TOP10NL.100960483	2,53	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100962152	9,58	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100959011	2,60	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100961768	9,96	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100962909	9,92	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100963264	2,81	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100957940	16,53	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100954679	9,68	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100946554	12,70	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100952987	13,73	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100948998	16,64	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100951917	20,22	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100950623	10,03	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100952711	21,29	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100949482	14,72	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100954832	9,36	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100959720	9,30	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100953579	10,53	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100949978	17,20	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100948533	22,54	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100950792	10,85	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100948769	17,07	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100950034	29,50	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100948223	6,94	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100953438	14,86	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100948109	9,91	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100947639	11,71	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100951735	8,02	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100953446	10,01	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100950571	8,95	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100950575	9,37	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100951439	9,47	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100951819	29,96	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100953313	10,68	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100949229	18,10	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.117762440	31,09	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100958702	15,07	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.119018612	14,90	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100955173	9,82	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100958609	10,30	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100956071	9,48	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100951800	9,89	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100952868	26,07	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100946768	11,08	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.119017056	3,68	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100951971	9,81	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

[illegible]

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125
254	NL.TOP10NL.100961395	2,20	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.119019033	12,01	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100962462	10,96	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100954102	9,31	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100959372	11,60	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100955873	12,45	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100956687	10,34	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100955747	17,54	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100955352	10,26	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100956309	9,67	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100954671	26,35	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100963926	10,48	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100953879	8,94	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100955468	17,81	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100955886	9,22	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80
254	NL.TOP10NL.100960592	3,95	0,00	Relatief								0	0		0 dB	False	0,80	0,80

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
254	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01	noordgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	14,00	--	--	Ja
02	noordgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	14,00	--	--	Ja
03	noordgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	--	Ja
04	noordgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	--	Ja
05	noordgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	--	Ja
06	noordgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	--	Ja
07	zuidgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	--	Ja
08	westgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	--	--	--	Ja
09	westgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	--	--	--	Ja
10	westgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	--	--	--	Ja
11	zuidgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	--	--	--	Ja
12	westgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	--	--	--	--	Ja
13	zuidgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	--	--	--	--	Ja
14	zuidgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	--	--	--	--	Ja
15	oostgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	--	--	--	--	Ja
16	zuidgevel	0,00	Relatief				5,00	--	--	--	--	--	Ja
17	oostgevel	0,00	Relatief				5,00	--	--	--	--	--	Ja
18	oostgevel	0,00	Relatief				5,00	--	--	--	--	--	Ja
19	noordgevel	0,00	Relatief				5,00	--	--	--	--	--	Ja
20	westgevel	0,00	Relatief				5,00	--	--	--	--	--	Ja
21	westgevel	0,00	Relatief				5,00	--	--	--	--	--	Ja
22	noordgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	--	--	--	--	Ja
23	noordgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	--	--	--	--	Ja
24	oostgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	--	--	--	Ja
25	oostgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	--	--	--	Ja
26	oostgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	--	--	--	Ja
27	zuidgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	--	Ja
28	zuidgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	14,00	17,00	--	Ja
29	zuidgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	14,00	--	--	Ja
30	zuidgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	14,00	--	--	Ja
31	oostgevel	0,00	Relatief				5,00	8,00	11,00	14,00	--	--	Ja
32	oostgevel	0,00	Relatief				17,00	--	--	--	--	--	Ja

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	SituatieVan	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))
01	Kardinaal de Jongweg	0,00	0,00	Relatief				0	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--	--
02	Kardinaal de Jongweg	0,00	0,00	Relatief				0	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--	--
03	Kardinaal de Jongweg	0,00	0,00	Relatief				0	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--	--
04	Kardinaal de Jongweg	0,00	0,00	Relatief				0	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--	--
05	Van Everdingenlaan	0,00	0,00	Relatief				0	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--	--
06	Van Everdingenlaan	0,00	0,00	Relatief				0	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--	--
07	Jan van Galenstraat	0,00	0,00	Relatief				0	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--	--
08	Jan van Galenstraat	0,00	0,00	Relatief				0	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--	--
09	Jan van Galenstraat	0,00	0,00	Relatief				0	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--	--
10	Jan van Galenstraat	0,00	0,00	Relatief				0	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--	--
11	Huizingalaan	0,00	0,00	Relatief				0	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--	--
11	Huizingalaan	0,00	0,00	Relatief				0	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--	--	--

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%Int(P4)
01	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	17315,00	6,20	4,30	1,10	--
02	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	18569,00	6,60	3,60	0,90	--
03	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	20441,00	6,60	3,40	0,90	--
04	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	18130,00	6,60	3,40	0,90	--
05	30	30	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--	1487,00	6,60	3,40	0,90	--
06	30	30	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--	965,00	6,60	3,40	0,90	--
07	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	1742,00	6,40	3,80	1,00	--
08	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	3628,00	7,00	2,60	0,70	--
09	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	1334,00	6,40	3,80	1,00	--
10	50	50	50	--	50	50	50	--	50	50	50	--	3241,00	7,00	2,60	0,70	--
11	30	30	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--	1064,00	6,90	2,90	0,70	--
11	30	30	30	--	30	30	30	--	30	30	30	--	1080,00	7,20	2,30	0,60	--

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)
01	--	--	--	--	97,50	99,10	98,40	--	1,90	0,70	1,20	--	0,60	0,20	0,40	--	--	--	--	--	1046,69
02	--	--	--	--	97,30	99,00	98,80	--	2,00	0,80	1,50	--	0,70	0,20	0,50	--	--	--	--	--	1192,46
03	--	--	--	--	97,70	99,30	98,40	--	1,60	0,50	1,10	--	0,70	0,20	0,50	--	--	--	--	--	1318,08
04	--	--	--	--	97,90	99,40	98,80	--	1,50	0,40	0,80	--	0,60	0,20	0,50	--	--	--	--	--	1171,45
05	--	--	--	--	94,90	95,50	92,30	--	4,60	4,50	6,70	--	0,40	--	1,00	--	--	--	--	--	93,14
06	--	--	--	--	91,90	92,80	87,70	--	7,30	6,50	11,00	--	0,80	0,70	1,40	--	--	--	--	--	58,53
07	--	--	--	--	99,30	99,60	99,20	--	0,50	0,40	0,80	--	0,20	--	--	--	--	--	--	--	110,71
08	--	--	--	--	99,30	99,50	98,90	--	0,40	0,30	0,50	--	0,30	0,30	0,50	--	--	--	--	--	252,18
09	--	--	--	--	99,30	99,60	99,20	--	0,50	0,40	0,80	--	0,20	--	--	--	--	--	--	--	84,78
10	--	--	--	--	99,30	99,50	98,90	--	0,40	0,30	0,50	--	0,30	0,30	0,50	--	--	--	--	--	225,28
11	--	--	--	--	99,50	100,00	100,00	--	0,30	--	--	--	0,20	--	--	--	--	--	--	--	73,05
11	--	--	--	--	99,40	100,00	100,00	--	0,30	--	--	--	0,20	--	--	--	--	--	--	--	77,29

Model:	model wegverkeer Ow																
Groep:	(hoofdgroep)																
	Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer																
Naam	LV(A)	LV(N)	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k
01	737,84	187,42	--	20,40	5,21	2,29	--	6,44	1,49	0,76	--	80,60	88,62	95,88	102,76	108,60	103,82
02	661,80	165,12	--	24,51	5,35	2,51	--	8,58	1,34	0,84	--	81,23	89,27	96,52	103,42	109,20	104,41
03	690,13	181,03	--	21,59	3,47	2,02	--	9,44	1,39	0,92	--	81,59	89,60	96,85	103,75	109,59	104,81
04	612,72	161,21	--	17,95	2,47	1,31	--	7,18	1,23	0,82	--	81,01	89,00	96,27	103,14	109,05	104,27
05	48,28	12,35	--	4,51	2,28	0,90	--	0,39	--	0,13	--	68,96	75,00	82,62	87,93	91,56	87,01
06	30,45	7,62	--	4,65	2,13	0,96	--	0,51	0,23	0,12	--	67,44	73,92	81,17	86,49	89,90	85,43
07	65,93	17,28	--	0,56	0,26	0,14	--	0,22	--	--	--	70,36	78,21	85,58	92,32	98,61	93,85
08	93,86	25,12	--	1,02	0,28	0,13	--	0,76	0,28	0,13	--	73,97	81,82	89,17	95,94	102,19	97,44
09	50,49	13,23	--	0,43	0,20	0,11	--	0,17	--	--	--	69,20	77,05	84,42	91,16	97,45	92,69
10	83,84	22,44	--	0,91	0,25	0,11	--	0,68	0,25	0,11	--	73,48	81,33	88,69	95,45	101,70	96,95
11	30,86	7,45	--	0,22	--	--	--	0,15	--	--	--	67,36	72,52	80,77	86,14	90,04	85,39
11	24,84	6,48	--	0,23	--	--	--	0,16	--	--	--	67,60	72,77	81,02	86,39	90,29	85,63

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k
01	95,74	84,74	78,64	86,51	93,87	100,62	106,87	102,11	93,85	82,64	72,89	80,83	88,14	94,96	101,01
02	96,35	85,39	78,19	86,07	93,42	100,18	106,40	101,65	93,40	82,20	72,45	80,42	87,71	94,56	100,51
03	96,72	85,70	78,31	86,16	93,52	100,27	106,55	101,80	93,52	82,28	72,77	80,71	88,01	94,85	100,87
04	96,15	85,11	77,77	85,61	92,98	99,72	106,03	101,27	92,98	81,73	72,21	80,12	87,43	94,26	100,34
05	80,14	69,97	65,84	71,78	79,57	84,84	88,59	84,02	76,98	66,70	60,74	67,16	74,41	79,76	83,14
06	78,95	69,06	64,47	70,83	78,18	83,49	86,96	82,47	75,89	65,93	59,26	66,19	73,06	78,39	81,54
07	85,57	74,33	67,98	75,80	83,19	89,89	96,30	91,56	83,23	71,93	62,25	70,11	77,49	84,20	90,53
08	89,17	77,93	69,66	77,50	84,86	91,62	97,89	93,13	84,85	73,61	64,08	71,96	79,28	86,10	92,23
09	84,41	73,18	66,82	74,64	82,04	88,73	95,14	90,40	82,07	70,78	61,09	68,95	76,33	83,04	89,37
10	88,68	77,44	69,17	77,01	84,37	91,13	97,40	92,64	84,36	73,12	63,59	71,47	78,79	85,61	91,74
11	77,86	67,15	63,45	68,47	76,88	82,23	86,21	81,54	73,86	63,00	57,27	62,29	70,71	76,05	80,04
11	78,11	67,39	62,51	67,52	75,94	81,28	85,27	80,60	72,92	62,06	56,67	61,69	70,10	75,45	79,44

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
01	96,24	88,06	76,96	--	--	--	--	--	--	--	--
02	95,74	87,60	76,54	--	--	--	--	--	--	--	--
03	96,10	87,93	76,83	--	--	--	--	--	--	--	--
04	95,57	87,37	76,23	--	--	--	--	--	--	--	--
05	78,66	72,19	62,29	--	--	--	--	--	--	--	--
06	77,15	71,12	61,47	--	--	--	--	--	--	--	--
07	85,78	77,49	66,25	--	--	--	--	--	--	--	--
08	87,46	79,24	68,06	--	--	--	--	--	--	--	--
09	84,62	76,33	65,09	--	--	--	--	--	--	--	--
10	86,97	78,75	67,57	--	--	--	--	--	--	--	--
11	75,37	67,69	56,83	--	--	--	--	--	--	--	--
11	74,76	67,08	56,22	--	--	--	--	--	--	--	--

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Namespace	LokaalID	Versie	Bf
	nl.top10nl.115370008	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115346282	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115378462	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115358619	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119448587	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119449075	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115344781	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119448916	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115344318	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115349106	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115347194	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.128779492	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119448592	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119448642	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115363553	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115340916	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115366922	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115347318	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115350600	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115347427	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115357105	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115373081	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115349239	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115370214	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115353434	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115345446	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115367622	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115350407	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115345083	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115341617	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115349986	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119448488	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115341185	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115355662	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119448328	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115345732	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115339629	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115370313	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115358258	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115347665	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119449153	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119448874	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119018532	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017978	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017968	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115351355	NL.TOP10NL			0,00

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Namespace	LokaalID	Versie	Bf
	nl.top10nl.119449112	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119449207	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017643	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115339317	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115347190	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115376733	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017731	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017876	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115354644	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115344056	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115356440	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115342034	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115354785	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115342522	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115368473	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115355133	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115353929	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115361419	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115340899	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115338635	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115357830	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115343027	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115361911	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115352491	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115356608	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115358452	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115359323	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115365782	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115343733	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115339849	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115351318	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115362434	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115344363	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115361906	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115354868	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115341361	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115356794	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115358274	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115372924	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115362929	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115348407	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115346923	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115361654	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115347532	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115338645	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115377650	NL.TOP10NL			0,00

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Namespace	LokaalID	Versie	Bf
	nl.top10nl.115377242	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115377063	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017889	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017658	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115354180	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119018906	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017067	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119018514	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115374130	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017568	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115371213	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017923	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017776	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119018033	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017870	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115357838	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017306	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119018369	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119018881	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017286	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115368914	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115377404	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119018535	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119018305	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115349507	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115367072	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115352720	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115368238	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115356781	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115341408	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115367700	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115369824	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115343899	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115361406	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115347574	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115355325	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115365467	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115351031	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115350226	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115355743	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115345257	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115372416	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119448432	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115361273	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115366602	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115372875	NL.TOP10NL			0,00

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Namespace	LokaalID	Versie	Bf
	nl.top10nl.115348329	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115362825	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115350881	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115359566	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115366715	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119448330	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119448986	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115350078	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119448403	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115356457	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115367804	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115356573	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115341515	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115377530	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115356006	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115342547	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115341605	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115350357	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115341282	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115350515	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119448461	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115362397	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115349705	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115375523	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115365096	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115354818	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115355487	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115347362	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115376307	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115352468	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.126740539	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115377247	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115346873	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115376286	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115352252	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115342813	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115359014	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115345841	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115361270	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115374152	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115345069	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115348789	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115377534	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115344644	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115358301	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115360820	NL.TOP10NL			0,00

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Namespace	LokaalID	Versie	Bf
	nl.top10nl.115360904	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115340295	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115348303	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115340115	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115352343	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115341659	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115359643	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115344839	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115348841	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115369519	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115342532	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115344922	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115350337	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115353423	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115365088	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115377218	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115359920	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115350683	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119018079	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115352336	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115365780	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119017842	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115371853	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115364829	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115340866	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115355448	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115355196	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115362466	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115347243	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115348010	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115342150	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115376834	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115354268	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115341814	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115358307	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115345035	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115356958	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115354339	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115345397	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115363369	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.126740831	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115341652	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.126740833	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115359366	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.126740890	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.126740946	NL.TOP10NL			0,00

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Namespace	LokaalID	Versie	Bf
	nl.top10nl.119448130	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115347766	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.119448448	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115369626	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115370680	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115340173	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115354442	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115345384	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115352293	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.126740563	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115341961	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.115350921	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.110986314	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.118097488	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.110984887	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.110985690	NL.TOP10NL			0,00
	nl.top10nl.110985085	NL.TOP10NL			0,00
3					0,00
					0,00

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Obstakels, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Namespace	LokaalID	Versie
01	drempel			
02	drempel			

Model: model wegverkeer Ow
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Kruisingen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - Omgevingswet, wegverkeer

Naam	Omschr.	Namespace	LokaalID	Versie	Corr.
01	geregelde kruising				2/3

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: model wegverkeer Ow

Model eigenschap	
Omschrijving	model wegverkeer Ow
Verantwoordelijke	ad
Rekenmethode	#2 Wegverkeerslawaaï Omgevingswet, wegverkeer
Aangemaakt door	ad op 28-11-2024
Laatst ingezien door	ad op 7-1-2025
Model aangemaakt met	Geomilieu V2024
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Rekenoptimalisatie aan	Ja
Zoekafstand [m]	5000
Aandachtsgebied	5000
Max.refl.afstand	--
Standaard bodemfactor	0,30
Openingshoek	2
Max.refl.diepte	1
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Ja
Gebruik vereenvoudigde absorptiewaarde	Nee
Geen reflectie als scherm meer dan 5° helt	Nee



Bijlage III

Verkeersgegevens wegverkeer

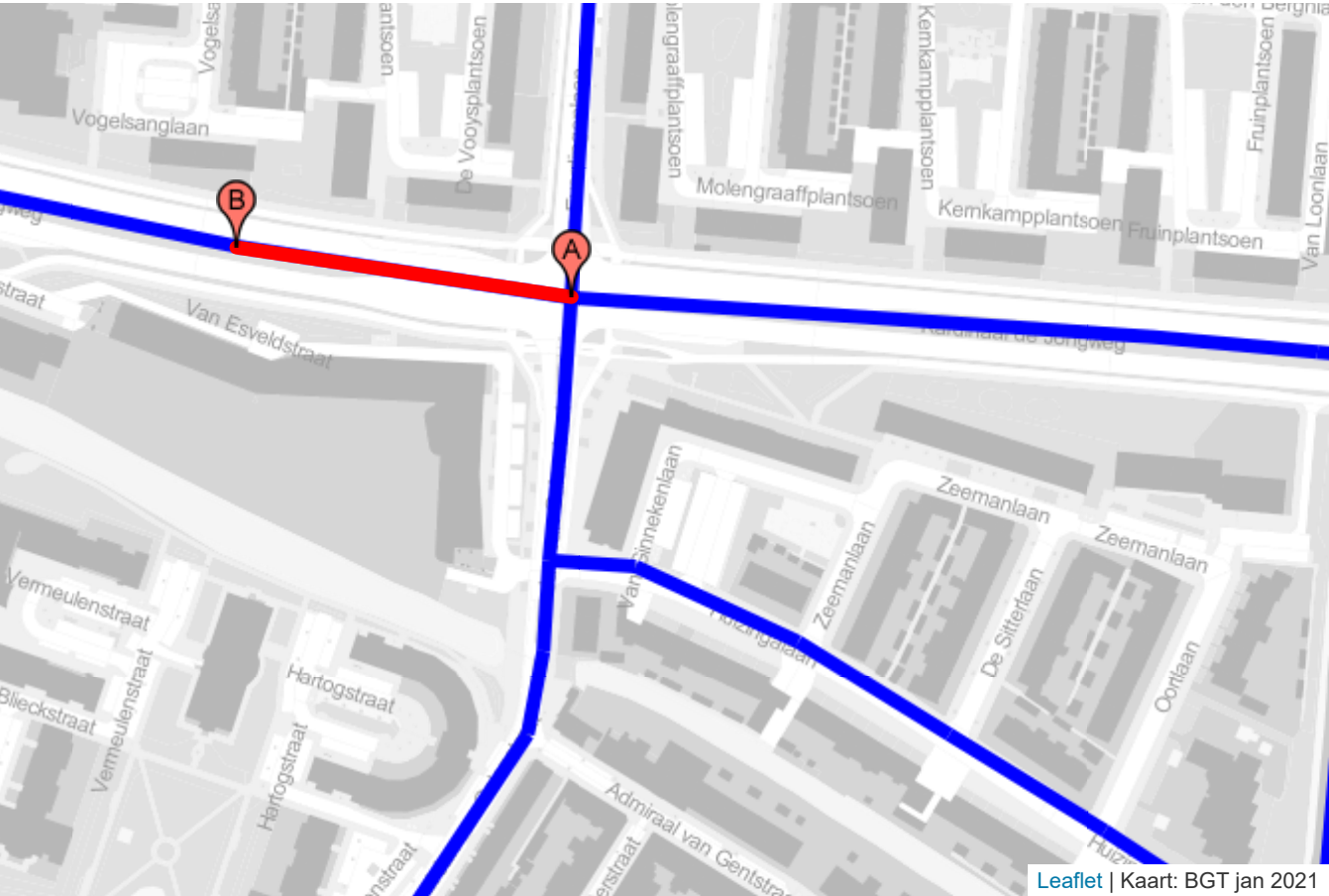
Rekenbladen	versiedatum
Verkeersgegevens	Januari 2025
Groei tussen 2030 en 2035	Januari 2025

onderwerp
geluidbelasting
woningbouwlocatie

opdrachtnummer
24-228

bestand
24-228r1

VRU 3.4 2030 (versie b20)



Kardinaal de Jongweg
2x2 met middenberm
linknr: 311237, A-node: 7717, B-node: 1407499

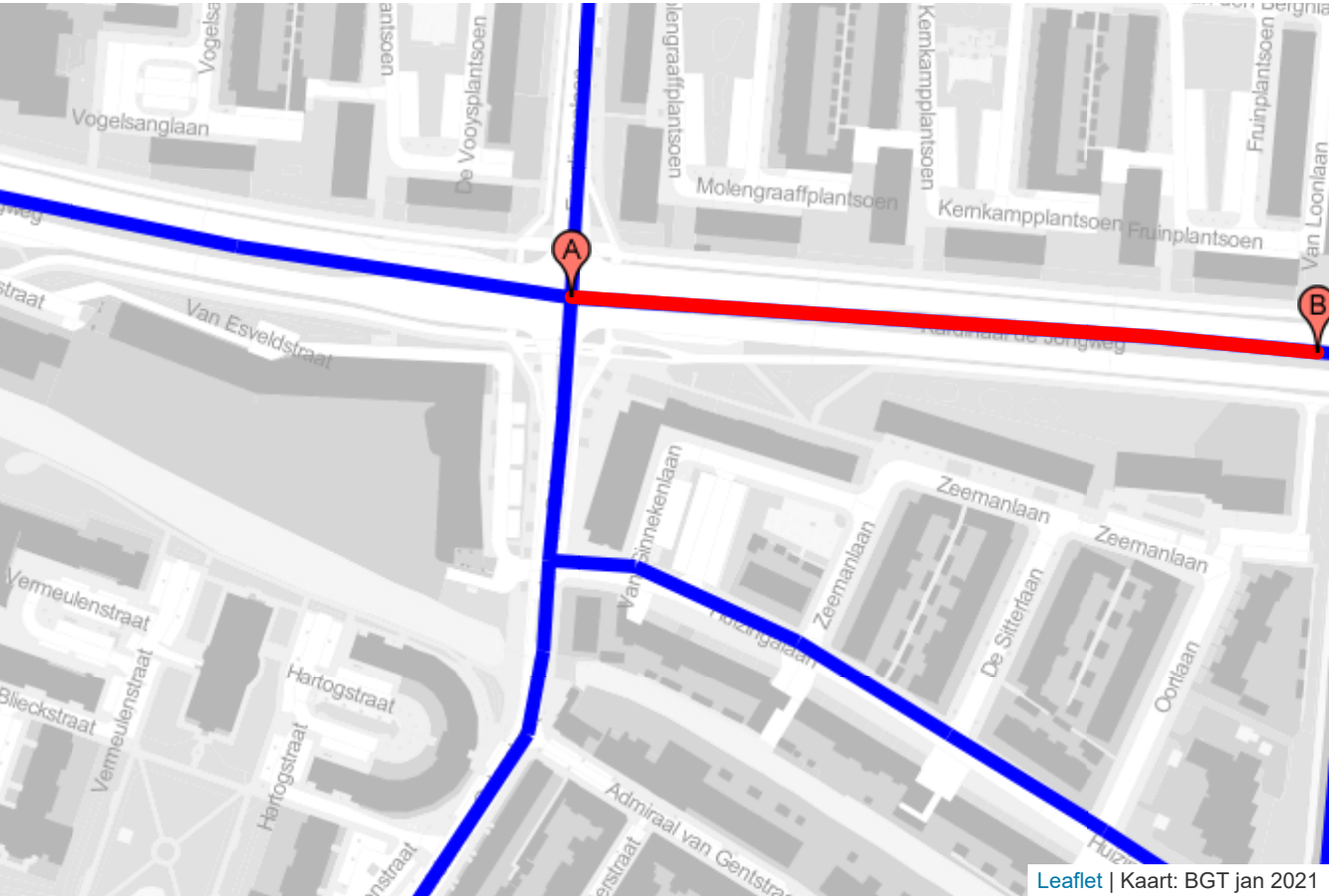
	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	35.001	16.889	12.527	2.902	1.460	18.112	14.235	2.578	1.299
licht	34.364	16.611	12.284	2.885	1.442	17.753	13.913	2.560	1.280
middelzwaar	429	186	163	11	12	243	218	12	13
zwaar	208	92	80	6	6	116	104	6	6

bussen	168	85	71	8	6	83	69	8	6
middelzwaar+bussen	597	271	234	19	18	326	287	20	19
bussen/uur			5,9	2,0	0,8		5,8	2,0	0,8

	Exclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	98,1	99,4	98,8	97,7	99,3	98,5
middelzwaar %	1,3	0,4	0,8	1,5	0,5	1,0
zwaar %	0,6	0,2	0,4	0,7	0,2	0,5
uur %	6,2	4,3	1,1	6,5	3,6	0,9

	Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	97,5	99,1	98,4	97,3	99,0	98,1
middelzwaar %	1,9	0,7	1,2	2,0	0,8	1,5
zwaar %	0,6	0,2	0,4	0,7	0,2	0,5
uur %	6,2	4,3	1,1	6,6	3,6	0,9

VRU 3.4 2030 (versie b20)



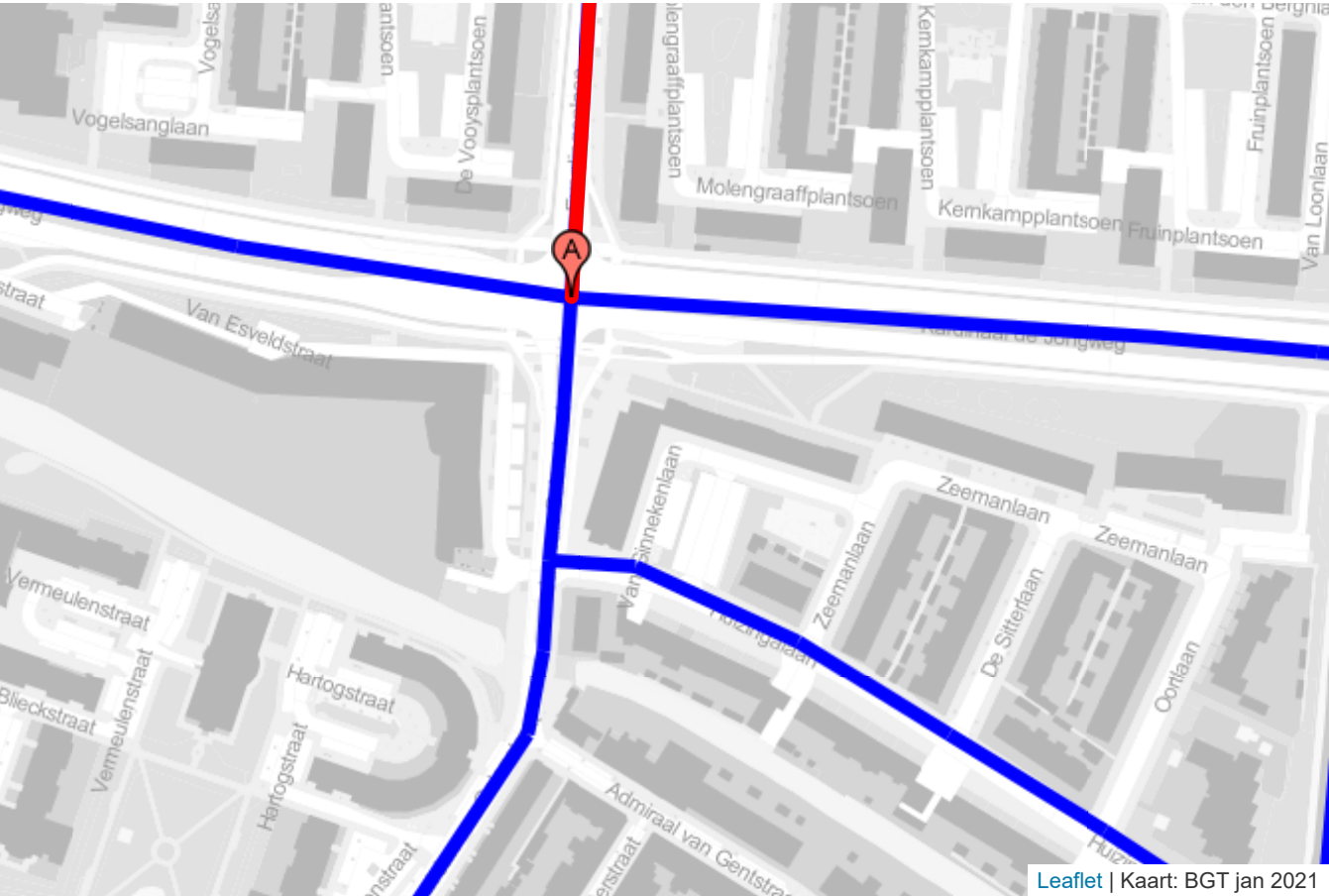
Kardinaal de Jongweg
2x2 met middenberm
linknr: 311694, A-node: 7717, B-node: 7910

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	37.324	19.938	15.801	2.750	1.387	17.386	12.840	3.024	1.522
licht	36.656	19.555	15.460	2.730	1.365	17.101	12.592	3.006	1.503
middelzwaar	446	256	227	14	15	190	166	12	12
zwaar	222	127	114	6	7	95	82	6	7

bussen	47	22	22	0	0	25	25	0	0
middelzwaar+bussen	493	278	249	14	15	215	191	12	12
bussen/uur			1,8	0,0	0,0		2,1	0,0	0,0
busequivalenten	83	39	39	0	0	44	44	0	0

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	97,8	99,3	98,4	98,1	99,4	98,8	97,7	99,3	98,4	97,9	99,4	98,8
middelzwaar %	1,4	0,5	1,1	1,3	0,4	0,8	1,6	0,5	1,1	1,5	0,4	0,8
zwaar %	0,7	0,2	0,5	0,6	0,2	0,5	0,7	0,2	0,5	0,6	0,2	0,5
uur %	6,6	3,4	0,9	6,2	4,3	1,1	6,6	3,4	0,9	6,2	4,3	1,1

VRU 3.4 2030 (versie b20)



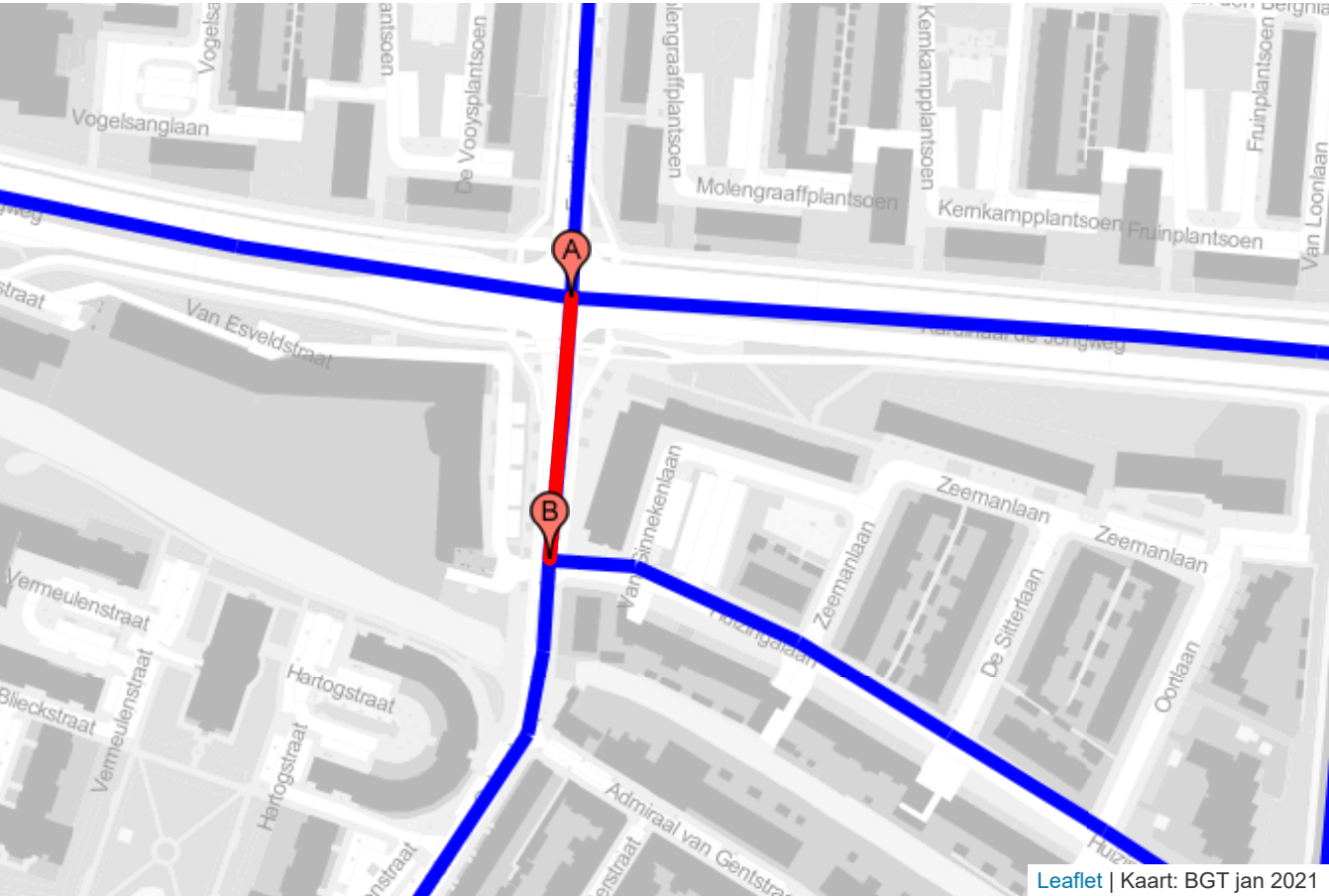
Van Everdingenlaan
 2x1 30 km/u wegen
 linknr: 80517, A-node: 7717, B-node: 91591

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	2.391	1.450	1.159	193	98	941	744	130	67
licht	2.352	1.433	1.145	192	96	919	727	128	64
middelzwaar	25	11	9	1	1	14	11	1	2
zwaar	14	6	5	0	1	8	6	1	1

bussen	122	61	47	8	6	61	47	8	6
middelzwaar+bussen	147	72	56	9	7	75	58	9	8
bussen/uur			3,9	2,0	0,8		3,9	2,0	0,8
busequivalenten	216	108	83	14	11	108	83	14	11

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	98,8	99,5	98,0	97,7	98,5	95,5	94,9	95,5	92,3	91,9	92,8	87,7
middelzwaar %	0,8	0,5	1,0	1,5	0,8	3,0	4,6	4,5	6,7	7,3	6,5	11,0
zwaar %	0,4	0,0	1,0	0,8	0,8	1,5	0,4	0,0	1,0	0,8	0,7	1,4
uur %	6,7	3,3	0,8	6,6	3,5	0,9	6,7	3,3	0,9	6,6	3,4	0,9

VRU 3.4 2030 (versie b20)



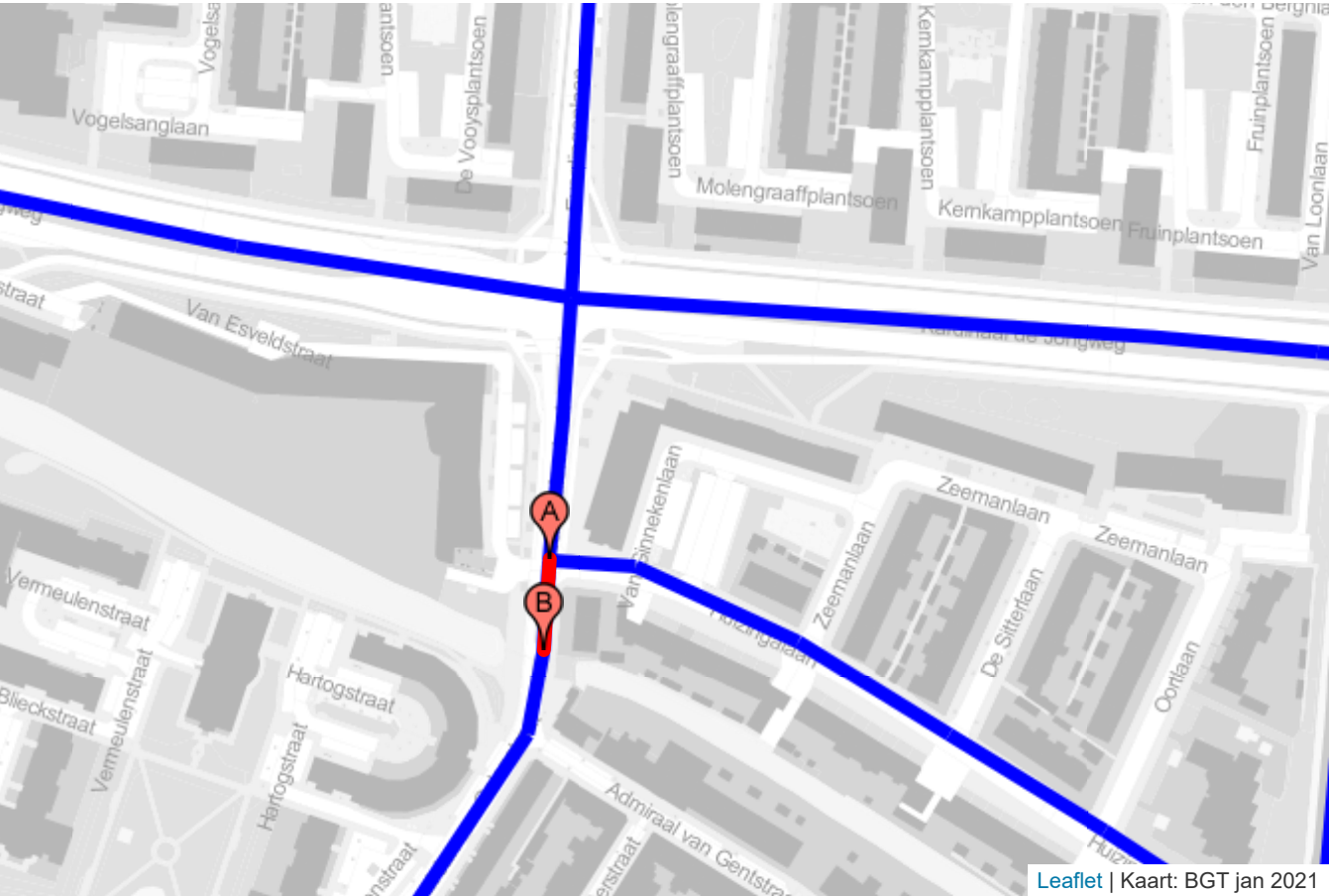
Jan van Galenstraat
2x1 30 km/u wegen
linknr: 80515, A-node: 7717, B-node: 11794

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	5.238	1.699	1.311	258	130	3.539	2.980	372	187
licht	5.202	1.688	1.302	257	129	3.514	2.959	370	185
middelzwaar	21	8	6	1	1	13	11	1	1
zwaar	15	3	3	0	0	12	10	1	1

bussen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	21	8	6	1	1	13	11	1	1
bussen/uur			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	99,3	99,6	99,2	99,3	99,5	98,9	99,3	99,6	99,2	99,3	99,5	98,9
middelzwaar %	0,5	0,4	0,8	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	0,8	0,4	0,3	0,5
zwaar %	0,2	0,0	0,0	0,3	0,3	0,5	0,2	0,0	0,0	0,3	0,3	0,5
uur %	6,4	3,8	1,0	7,0	2,6	0,7	6,4	3,8	1,0	7,0	2,6	0,7

VRU 3.4 2030 (versie b20)



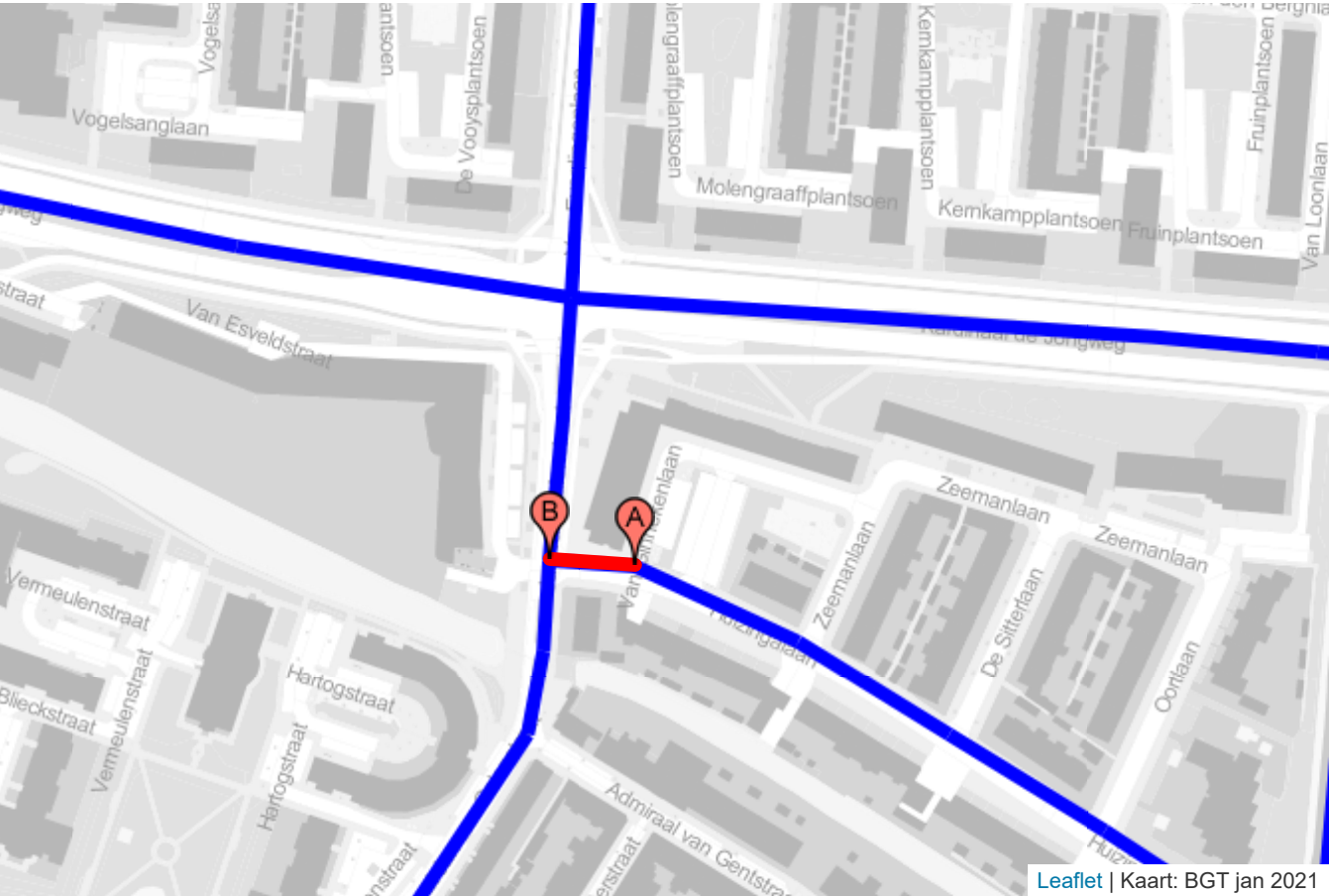
Jan van Galenstraat
2x1 30 km/u wegen
linknr: 314956, A-node: 11794, B-node: 1415587

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	4.462	1.301	1.032	179	90	3.161	2.678	321	162
licht	4.436	1.296	1.027	179	90	3.140	2.661	319	160
middelzwaar	14	3	3	0	0	11	9	1	1
zwaar	12	2	2	0	0	10	8	1	1

bussen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	14	3	3	0	0	11	9	1	1
bussen/uur			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	99,5	100,0	100,0	99,4	99,4	98,8	99,5	100,0	100,0	99,4	99,4	98,8
middelzwaar %	0,3	0,0	0,0	0,3	0,3	0,6	0,3	0,0	0,0	0,3	0,3	0,6
zwaar %	0,2	0,0	0,0	0,3	0,3	0,6	0,2	0,0	0,0	0,3	0,3	0,6
uur %	6,6	3,4	0,9	7,1	2,5	0,6	6,6	3,4	0,9	7,1	2,5	0,6

VRU 3.4 2030 (versie b20)



Huizingalaan
2x1 30 km/u wegen
linknr: 4699, A-node: 11793, B-node: 11794

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	2.091	1.038	894	96	48	1.053	869	123	61
licht	2.082	1.033	889	96	48	1.049	865	123	61
middelzwaar	6	3	3	0	0	3	3	0	0
zwaar	3	2	2	0	0	1	1	0	0

bussen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	6	3	3	0	0	3	3	0	0
bussen/uur			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	99,4	100,0	100,0	99,5	100,0	100,0	99,4	100,0	100,0	99,5	100,0	100,0
middelzwaar %	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0
zwaar %	0,2	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
uur %	7,2	2,3	0,6	6,9	2,9	0,7	7,2	2,3	0,6	6,9	2,9	0,7

24-228 Jan van Galenstraat Utrecht

Bijl III Groei verkeersintensiteiten tussen 2030 en 2035

Naam	Omschr.	2030	2035
	1 Kardinaal de Jongweg	16889	17315
	2 Kardinaal de Jongweg	18112	18569
	3 Kardinaal de Jongweg	19938	20441
	4 Kardinaal de Jongweg	17683	18130
	5 Van Everdingenlaan	1450	1487
	6 Van Everdingenlaan	941	965
	7 Jan van Galenstraat	1699	1742
	8 Jan van Galenstraat	3539	3628
	9 Jan van Galenstraat	1301	1334
	10 Jan van Galenstraat	3161	3241
	11 Huizingalaan	1038	1064
	12 Huizingalaan	1053	1080

Bijlage 12 Akoestisch onderzoek Supermarkt

Akoestisch onderzoek

**Supermarkt Jan van Galenstraat / Huizingalaan /
Van Ginnekenlaan te Utrecht**

25.033.01 versie 02

Behandeld door:

Ing. XXXXXXXXXX

Opdrachtgever :

Buro SRO BV
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht

Hengelo, 21 augustus 2025



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	4
2 Beschrijving van de situatie	5
3 Toetsingskader	6
3.1 Gemiddelde geluidniveaus en piekgeluiden	6
3.2 Grenswaarden Etfal	7
4 Aanpak van het onderzoek	8
5 Bedrijfsituatie	9
6 Vaststelling bronsterktes	10
6.1 Bronvermogen installaties	10
6.2 Bronsterkte personenwagens	10
6.3 Bronsterkte kooyaap en transportkoeling	10
6.4 Piekgeluiden	10
7 Berekeningsresultaten	11
7.1 Resultaten $L_{Ar,LT}$	11
7.2 Resultaten L_{Amax}	12
8 Bespreking en conclusies	13



FIGUREN EN BIJLAGEN

Figuur 1-1:	Ligging plangebied en locatie supermarkt
Figuur 1-2:	Indeling openbare ruimte rond gebouw
Figuur 1-3:	Globale posities laden en lossen
Figuur 1-4:	Positie installaties op het dak
Figuur 2-1:	Geluidwering gevel bij toegang parkeergarage
Figuur 2-2:	Indeling kelder
Figuur 3-1:	Weergave rekenmodel in ondergrond
Figuur 3-2:	Weergave rekenmodel zonder ondergrond
Figuur 3-3:	Weergave rekenmodel detail ligging geluidbronnen RBS
Figuur 3-4:	Weergave rekenmodel objectnummering
Figuur 3-5:	Weergave rekenmodel hoogte objecten
Figuur 4:	Grafische weergave rekenresultaten $L_{Ar,LT}$
Bijlage 1:	Immissierelevante bronsterkte geluidbronnen
Bijlage 2:	Relevante invoergegevens
Bijlage 3-1:	Resultaten per punt $L_{Ar,LT}$
Bijlage 3-2:	Resultaten per punt en per bron $L_{Ar,LT}$
Bijlage 4:	Resultaten L_{Amax} alle bronnen



1 Inleiding

In opdracht van Buro SRO BV heeft Akoestisch Buro Tideman een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van een plan aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en de Van Ginnekenlaan te Utrecht. Deze locatie is bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij winkelend publiek en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

Het initiatief wijkt af van het huidige omgevingsplan, aangezien de positie, volumes en oppervlakten van de gebouwen wijzigen, en de openbare ruimte een transformatie ondergaat, inclusief een gronduitgifte door de gemeente. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan, of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa), noodzakelijk.

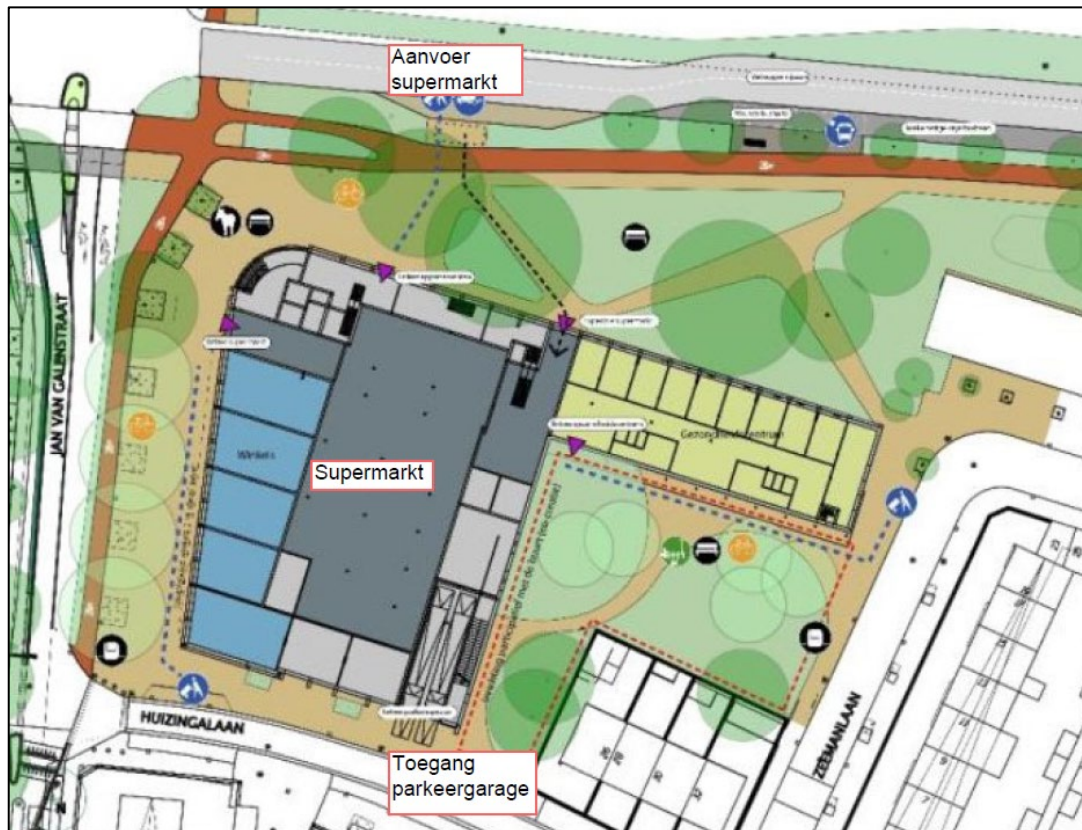
Een aspect bij de afweging van dergelijke wijzigingen is het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal), zoals vastgelegd in artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Als onderdeel van deze afweging is een akoestisch onderzoek essentieel. Dit onderzoek heeft als doel inzicht te verschaffen in de te verwachten geluidbelasting op zowel nieuwe als bestaande woningen, uitgaande van een representatieve invulling van de planologische mogelijkheden. Het voorliggende rapport presenteert de resultaten van dit akoestisch onderzoek, dat is uitgevoerd conform de Omgevingsregeling, Bijlage IVh: meet- en rekenmethode geluid industrie."



2 Beschrijving van de situatie

In figuur 1 van de bijlagen is de ligging van het plan in de omgeving aangegeven met daarbij de positie van de omliggende woningen. Dit onderzoek richt zich op de voornaamste activiteit die binnen het plan wordt gerealiseerd zijnde de supermarkt. De geluidbelasting als gevolg van de activiteiten bij de supermarkt moeten worden getoetst aan de richtwaarden die gelden in deze omgeving.



Afbeelding 1

In de bovenstaande afbeelding is het plangebied weergegeven. Deze afbeelding is overgenomen uit figuur 1-2 in de bijlagen. De bestaande bebouwing wordt verwijderd en vervangen door nieuwbouw. Op de begane grond van deze nieuwbouw wordt de supermarkt gerealiseerd. De toegang vindt plaats via de begane grond voor fietser en voetgangers. Onder het gebouw wordt een parkeergarage gerealiseerd (figuur 2-2_). Vanuit deze parkeergarage is de supermarkt te bereiken. Rond het gebouw worden geen winkelwagens beschikbaar gesteld. Het betreft een zogenaamde “mandjessupermarkt” waar mensen de dagelijkse boodschappen kunnen halen. Als er winkelwagens ter beschikking worden gesteld zal dit inpassig zijn en alleen voor de personenwagens die in de parkeergarage worden geparkeerd.

Het geluid naar de omgeving bestaat uit het komen en gaan van de personenwagens, de installaties op het dak en het laden en lossen dat aan de noordzijde plaatsvinden. De locatie is in de bovenstaande afbeelding aangeduid en in figuur 1-3.

Het is mogelijk dat aan de noordzijde in de openbare ruimte een vrachtwagen staat met een transportkoeling in bedrijf waarbij deze wagen met een kooyaap (mobiele heftruck) wordt gelost.

De overige dagwinkels worden aan de zuidzijde bevoorrad maar zonder koeling. Denk aan een busje dat met een steekwagen wordt gelost. Deze activiteit is niet aan de supermarkt toe te rekenen. Het laden en lossen wordt in de regelgeving in de dagperiode tussen 07.00 en 19.00 uur uitgezonderd van toetsing.



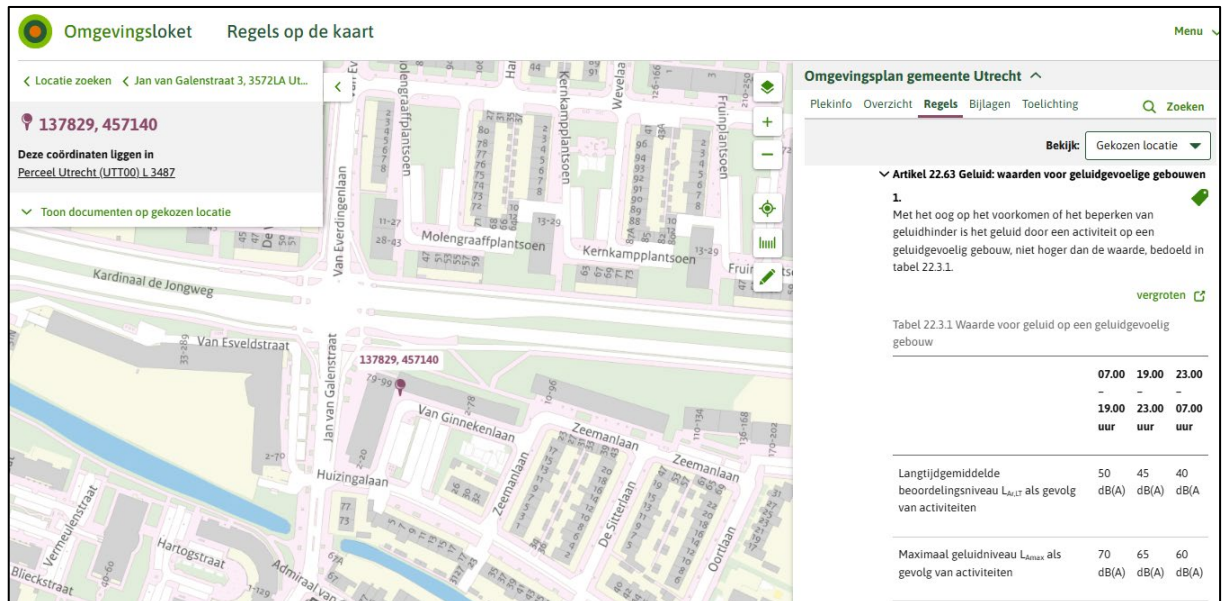
3 Toetsingskader

De activiteit is reeds toegestaan op deze locatie en de geluidbelasting is gebonden aan standaardregels.

3.1 GEMIDDELDE GELUIDNIVEAUS EN PIEKGELUIDEN

Een supermarkt betreft een MBA (milieu belastende activiteit) waarvoor in het Omgevingsplan Utrecht geluidvoorschriften zijn gesteld in artikel 22.63. De regels in het Omgevingsplan zijn dynamisch en kunnen in de loop der tijd wijzigen. In de onderstaande afbeelding zijn de regels opgenomen voor deze locatie op 15 juli 2025.

Tabel 22.3.1 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw



Kort samengevat moeten de activiteiten voldoen aan de volgende geluidregels:

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau $L_{A,max}$ als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

De piekgeluiden in de dagperiode als gevolg van het laden en lossen worden uitgesloten van toetsing. In dit rapport worden deze wel inzichtelijk gemaakt.



3.2 GRENSWAARDEN ETFAL

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl en de provinciale omgevingsverordening gelden.

Deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit maakt de realisatie van een supermarkt mogelijk.

Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals omschreven in het permanente omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66).

In artikel 5.65 zijn de standaardwaarden opgenomen en in artikel 5.66 de mogelijkheden tot afwijken van deze standaardwaarden.

Artikel 5.65. (standaardwaarden en grenswaarden voor geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen)

1. Een omgevingsplan bevat:
 - a. als waarden de standaardwaarden, bedoeld in tabel 5.65.1, voor het toelaatbare geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw; en
 - b. als waarden de grenswaarden, bedoeld in tabel 5.65.2, voor het toelaatbare geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen.

Tabel 5.65.1 Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
<i>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten</i>	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen</i>	--	70 dB(A)	70 dB(A)
<i>Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden</i>	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Uit het voorgaande blijkt dat als de geluidbelasting voldoet aan de eisen uit de bruidsschat er tevens wordt voldaan aan de instructieregels genoemd in het Bkl (artikel 5.65). Met toepassing van artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl is er dan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



4 Aanpak van het onderzoek

De bedrijfssituatie die mogelijk is op deze locatie, is besproken met de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing. Het bestaande pand wordt geheel vervangen. De installaties zijn nog niet nader uitgewerkt. Er is alleen een positie bekend (figuur 1-4). Voor het geluid naar de omgeving is gebruik gemaakt van metingen op andere locaties. Voor de installaties is een aanname gemaakt die geldt als ontwerpvoorwaarde bij het ontwerp van de installaties.

In bijlage 1 is de uitwerking van alle geluidmetingen opgenomen. Het bronvermogen van de personenwagens en de installaties zijn afkomstig van literatuurgegevens.

De bronsterktes en bedrijfssituatie zijn samen met het ter beschikking staande kaartmateriaal in een rekenmodel verwerkt conform de methode II.8 van de Omgevingsregeling, Bijlage IVh: meet- en rekenmethode geluid industrie. Met dit rekenmodel kan de geluidbelasting op elk willekeurig punt in de omgeving berekend worden waarbij rekening wordt gehouden met bedrijfsduur, de invloed van afscherming en de gebouwen, de invloed van het tussengebied, etc. Er wordt verondersteld dat de activiteiten plaatsvinden op een leeg terrein.

Voor het bepalen van de optredende piekgeluiden is een afzonderlijk rekenmodel opgesteld waarbij hogere bronsterktes zijn aangenomen die representatief zijn voor de optredende maximale A-gewogen geluidniveaus.

De invoergegevens van het rekenmodel zijn opgenomen als bijlage 2.



5 Bedrijfssituatie

De te verwachten activiteiten bij de supermarkt bestaat uit het komen en gaan van personenwagens van bezoekers. Deze parkeren onder het gebouw.

Voor de aantallen rijbewegingen is de verkeersgeneratie van de ruimtelijke onderbouwing gehanteerd:

Type	Aantal	Kengetal CROW per woning	Verkeersbewegingen per etmaal
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m ² bvo	24	2,5	60
Huur, appartement, vrije sector, < 75 m ² bvo	42	2,6	109,2
Huur, appartement, vrije sector, 75 m ² -100 m ²	18	2,9	52,2
Huur, appartement, vrije sector, > 100 m ² bvo	18	4,6	82,8
Type	Oppervlakte in m ²	Kengetal CROW per 100 m ²	Verkeersbewegingen per etmaal
Fullservicesupermarkt	1.250	16,4	205
Detailhandel	465	27,6	129
Café/bar/restaurant	185	8,7	16
Totaal			655

De aantallen rijbewegingen zijn verdeeld over de dag-, avond- en nachtperiode. Er is moeilijk onderscheid te maken tussen de personenwagens die komen en gaan ten behoeve van de supermarkt of dat het bewoners van het complex betreft. Om deze reden is de volledige generatie overgenomen in het rekenmodel als een soort van een worst-case aanname. Uitgegaan is van de volgende verdeling van de voertuigen:

Gemiddelde snelheid [km/u]	10		
Afstand tussen puntbronnen [m]	3.00		
Periode	Van	Tot	Aantal
Dag	07:00	19:00	500
Avond	19:00	23:00	100
Nacht	23:00	07:00	55



6 Vaststelling bronsterktes

Uitgangspunt bij de berekeningen zijn de bronvermogens van het geluid van de verschillende activiteiten.

6.1 BRONVERMOGEN INSTALLATIES

Bij het plaatsen van een warmtepomp of luchtbehandeling moet worden uitgegaan van het volgende bronvermogen:

- Warmtepomp $L_w=85$ dB(A) ofwel 55 dB(A) op 10 meter van de installatie.
- Luchtbehandeling $L_w=85$ dB(A) ofwel 55 dB(A) op 10 meter van de installatie.

Deze installaties zijn nog niet aanwezig maar kunnen worden geplaatst (maximale planologische invulling).

De installaties zijn 24/7 in bedrijf verondersteld.

6.2 BRONSTERKTE PERSONENWAGENS

Er worden geen vrachtwagens verwacht. Voor de rijdende busjes en personenwagens is een bronsterkte L_w van 90 dB(A) aangehouden. Het bereik van een individuele bron kan variëren van 84 tot 94 dB(A) afhankelijk van de rijstijl, leeftijd en onderhoud.

6.3 BRONSTERKTE KOOYAAP EN TRANSPORTKOELING

Het bronvermogen van de transportkoeling en de kooyaap zijn overgenomen van eerdere geluidmetingen. In bijlage 1 zijn de uitgangspunten opgenomen.

6.4 PIEKGELUIDEN

De optredende piekgeluiden op het terrein worden voornamelijk veroorzaakt door het laden en lossen en wegrijden van personenwagens. Er is gerekend met een bronvermogen van 95 dB(A) voor een personenwagen die de parkeergarage inrijdt en een bronvermogen van 100 dB(A) voor het laden en lossen.

De piekgeluiden die zijn aangehouden, gelden bij een “normaal” gebruik waarbij rustig wordt gereden en waarbij met gebruikelijke snelheid wordt vertrokken.



7 Berekeningsresultaten

De onderstaande resultaten houden rekening met een bronvermogen van maximaal 85 dB(A) van een warmtepomp en luchtbehandeling. Er is gerekend met een volledig hard gebied (standaard bodemfactor is 0). De waarden zijn bepaald op een hoogte van 2 en 5 meter voor respectievelijk de dag- en avond-/nachtperiode.

7.1 RESULTATEN $L_{A,r,LT}$

In tabel 7.1 zijn de rekenresultaten voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Tabel 7.1 rekenresultaten $L_{A,r,LT}$

Rekenpunt	dag (dB(A))	avond (dB(A))	nacht (dB(A))
Richtwaarde	50	45	40
Waarneemhoogte (meter) hoogste waarde	2	5	5
Bw01-19 Bestaande woningen	47	40	37
01-32 Nieuwe woningen	51	47	42

De resultaten op alle punten zijn opgenomen in bijlage 3-1. In bijlage 3-2 is de geluidbelasting per bron weergegeven. Per periode is de hoogste waarde aangegeven. In de dagperiode wordt bijvoorbeeld op punt 03 een waarde van 51 bepaald en in de avond- en nachtperiode op punt 16 een waarde van resp. 47 en 42 dB(A).

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van alle bestaande woningen wordt voldaan aan een etmaalwaarde van 50 dB(A) als gevolg van de gehele planontwikkeling van de woningen plus de activiteiten zoals de supermarkt. Ter plaatse van enkele woningen in het plan zelf is de waarde maximaal 2 dB hoger dan de standaardwaarde. In figuur 4 zijn de waarden in de situatie weergegeven. De geluidbelasting wordt ter plaatse van de nieuwe woningen bepaald door de personenwagens die de parkeergarage inrijden. Aan de zuidzijde is het lossen de transportkoeling maatgevend.

De etmaalwaarde van 52 dB(A) kan worden toegestaan indien de binnenwaarde niet hoger is dan 35 dB(A). Volgens het Bbl dient de geluidwering van de gevel minimaal 20 dB te bedragen. In het plan zijn verder gevelmaatregel aan de orde vanwege het geluid van het wegverkeer. In figuur 2-1 is een weergave opgenomen van de relevante gevels. Het is aannemelijk dat de gevelwering 20 dB(A) bedraagt en wordt voldaan aan de vereiste binnenwaarde.

Uit hoofdstuk 5 volgt dat ongeveer de helft van de voertuigen komen ten behoeve van de activiteiten zoals de supermarkt en de helft de verkeersgeneratie van de woningen betreft. Een halvering is 3 dB. Het geluid van de supermarkt bedraagt dan maximaal 52 minus 3 = 49 dB(A). Hiermee voldoet de verkeersaantrekkende werking vanwege de activiteiten aan de standaardwaarde.



7.2 RESULTATEN L_{Amax}

In tabel 7.2 zijn de waarden opgenomen van de maximale A-gewogen geluidniveaus. Deze piekgeluiden worden veroorzaakt door het wegrijden van voertuigen of het sluiten van portieren.

Tabel 7.2 rekenresultaten L_{Amax}

Rekenpunt	dag (dB(A))	avond (dB(A))	nacht (dB(A))
Richtwaarde	70	65	60
Waarneemhoogte (meter) hoogste waarde	2	5	5
Bw01-19 Bestaande woningen	60	60	60
01-32 Nieuwe woningen	68	65	65

De resultaten op alle punten zijn opgenomen in bijlage 4. De te toetsen piekgeluiden voldoen aan de standaardwaarde opgenomen in de Bruidsschat van 70 dB(A) in de dagperiode. Er is geen noodzaak deze te verhogen met de instructieregels uit het Bkl.

In de avond- en nachtperiode voldoen de te verwachten piekgeluiden ten gevolge het komen en gaan van voertuigen aan de standaardwaarden bij de bestaande woningen. Ter plaatse van de nieuwe woningen binnen het eigen plan kan de waarde in de nachtperiode tot 5 dB worden overschreden.

De waarden in de nachtperiode worden veroorzaakt door het komen en gaan van personenwagens ten behoeve van de woningen. Piekgeluiden als gevolg van de activiteit wonen worden niet getoetst. De piekgeluiden van de activiteiten in de dag- en avondperiode voldoen aan de standaardwaarden genoemd in de Bruidsschat.



8 Bespreking en conclusies

Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de herontwikkeling aan de Jan van Galenstraat, Huizingalaan en Van Ginnekenlaan te Utrecht, met de realisatie van een supermarkt op de begane grond en woningen op de verdiepingen.

De resultaten worden gebruikt bij de onderbouwing van een omgevingsplanwijziging of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa), waarbij het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal) conform artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) centraal staat.

Uit de berekeningen blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) als gevolg van de gehele planontwikkeling ter plaatse van de bestaande woningen rondom het plangebied voldoen aan de standaardwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is dat nieuw te plaatsen installaties voldoen aan de geluidseisen zoals gespecificeerd in dit rapport (maximaal bronvermogen van 85 dB(A)).

Voor de nieuwe woningen binnen het plangebied kan de berekende $L_{Ar,LT}$ lokaal oplopen tot 52 dB(A) etmaalwaarde. Hierbij wordt de geluidbelasting bepaald door het komen en gaan van personenwagens met als doel de supermarkt en de woningen. Uit onderzoek blijkt dat de verdelingen ongeveer 50/50 is met bestemming wonen of een activiteiten. Het geluid op de nieuwe woning als gevolg van alleen de activiteit voldoet aan de standaardwaarde van 50 dB(A).

Wat betreft de maximale A-gewogen geluidsniveaus (L_{Amax}), voldoen de te toetsen piekgeluiden aan de "Bruidsschat" standaardwaarde van 70/65/60 dB(A) ter plaatse van de bestaande woningen.

Ter plaatse van de nieuwe woningen in het eigen plan kunnen deze waarden in de nachtperiode tot 5 dB(A) worden overschreden als gevolg van de personenwagens met de woningen als bestemming. Piekgeluiden van een woonfunctie worden niet getoetst.

Voor de nieuwe woningen binnen het plangebied kan de berekende $L_{Ar,LT}$ lokaal oplopen tot 52 dB(A) etmaalwaarde, wat maximaal 2 dB(A) hoger is dan de standaardwaarde. Dit is echter toelaatbaar indien de binnenwaarde niet hoger is dan 35 dB(A). Aangezien de gevelwering conform het Bouwbesluit (Bbl) minimaal 20 dB(A) dient te bedragen en er additionele gevelmaatregelen gepland zijn vanwege wegverkeersgeluid, is het aannemelijk dat aan deze binnenwaarde wordt voldaan.

Concluderend kan de benodigde omgevingsvergunning worden verleend in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is de voorwaarde dat in de voorschriften van deze omgevingsvergunning wordt opgenomen dat voor de nog te realiseren woningen in het eigen plan de waarden gelden zoals opgenomen in artikel 5.65 van het Bkl."

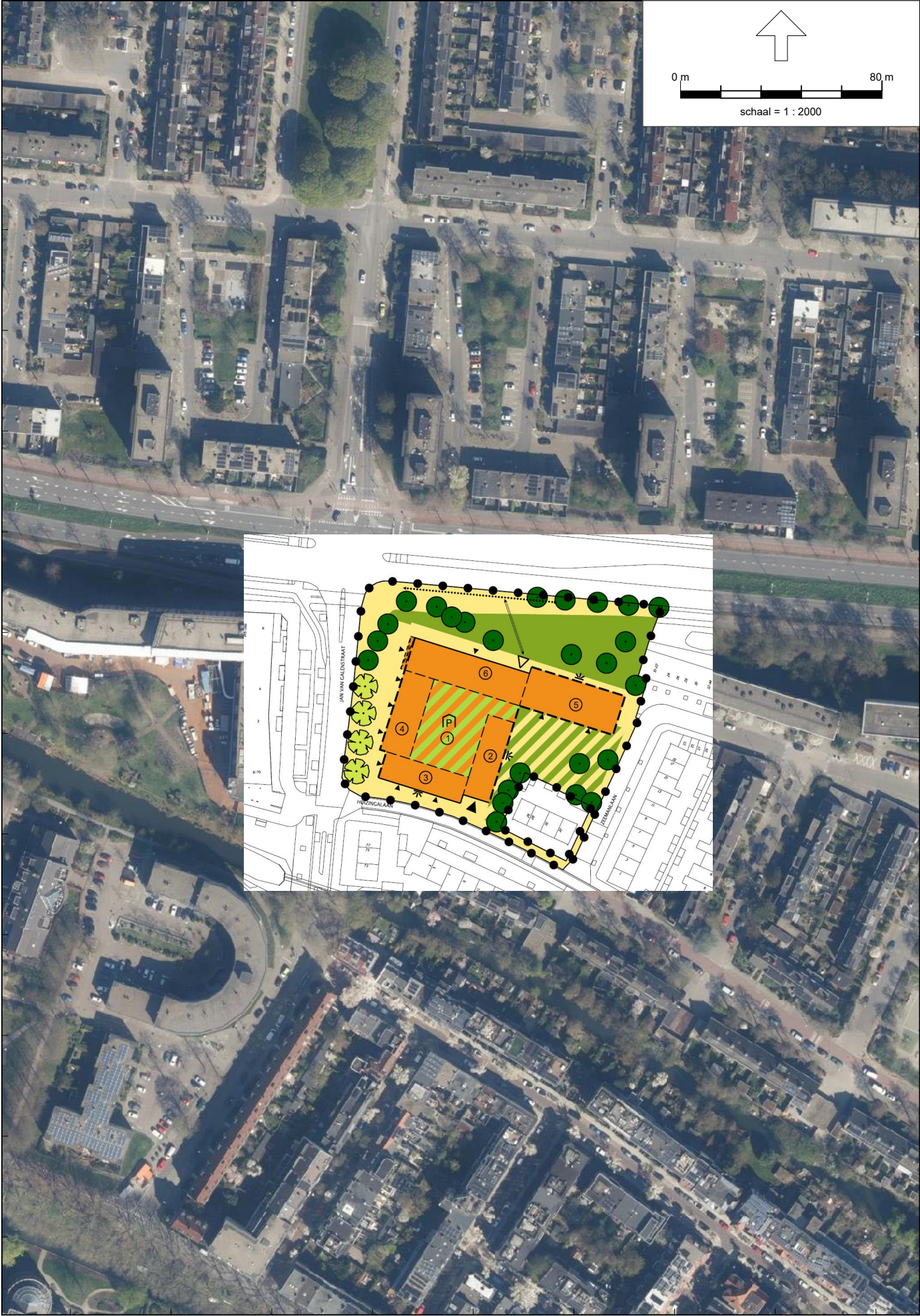
Hengelo, 21 augustus 2025

[Redacted signature block]

Ing. [Redacted name]

457200

457000

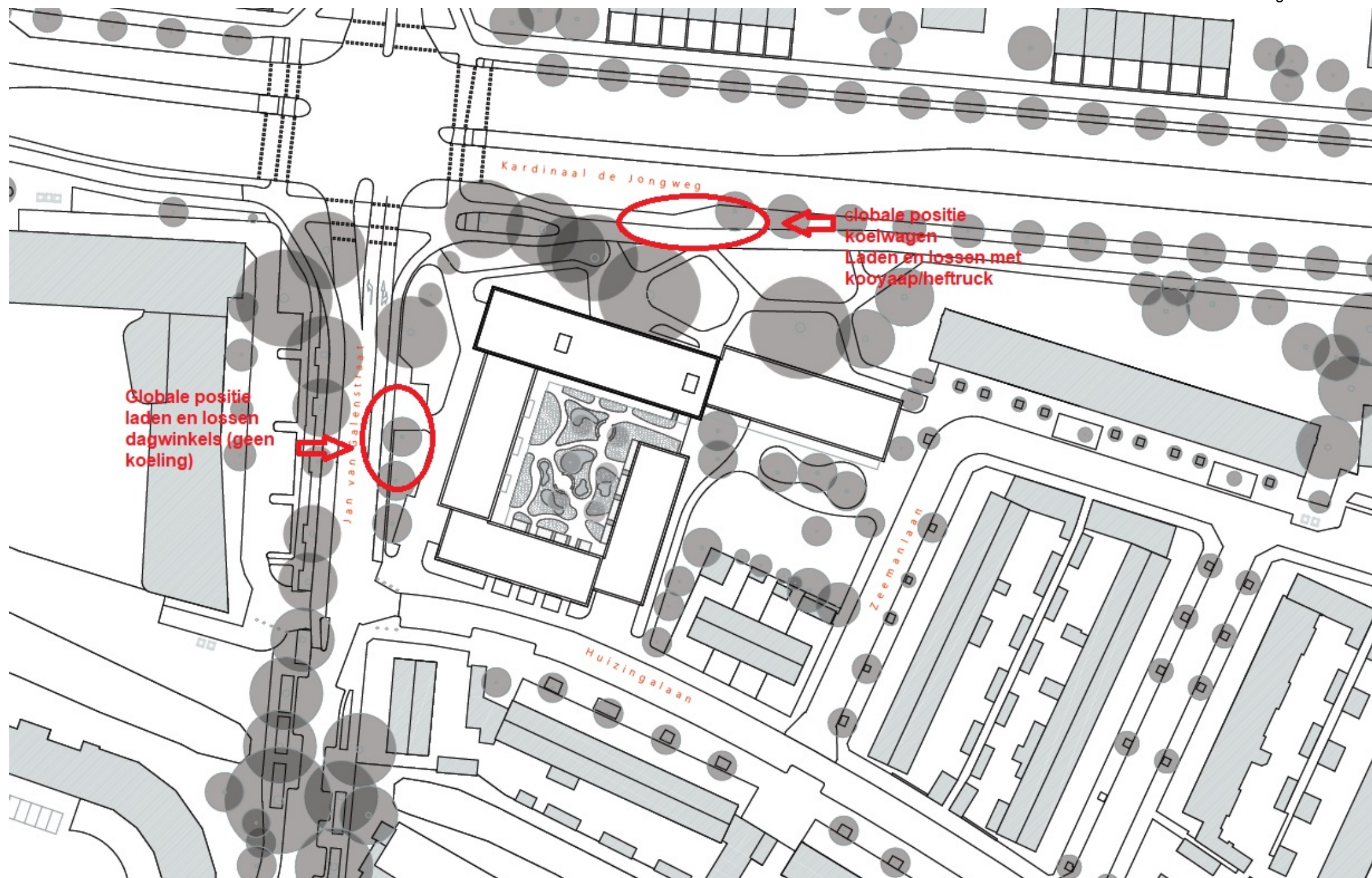


Zoekgebieden programma openbare ruimte:

- Fietsparkkeerplaatsen
- Ondergrondse container
- Pedeletoegang
- Laden & lossen supermarkt
- Speelplaats
- Kruisen tuin (vanuit opgave gezondheidscentrum)
- Standbeeld eenzijdig
- Ziggelegenheid
- Herinrichting bestrating en vergroening (indicatief ingetekend, uitvoering volgt)
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen (indicatief ingetekend, uitvoering volgt)



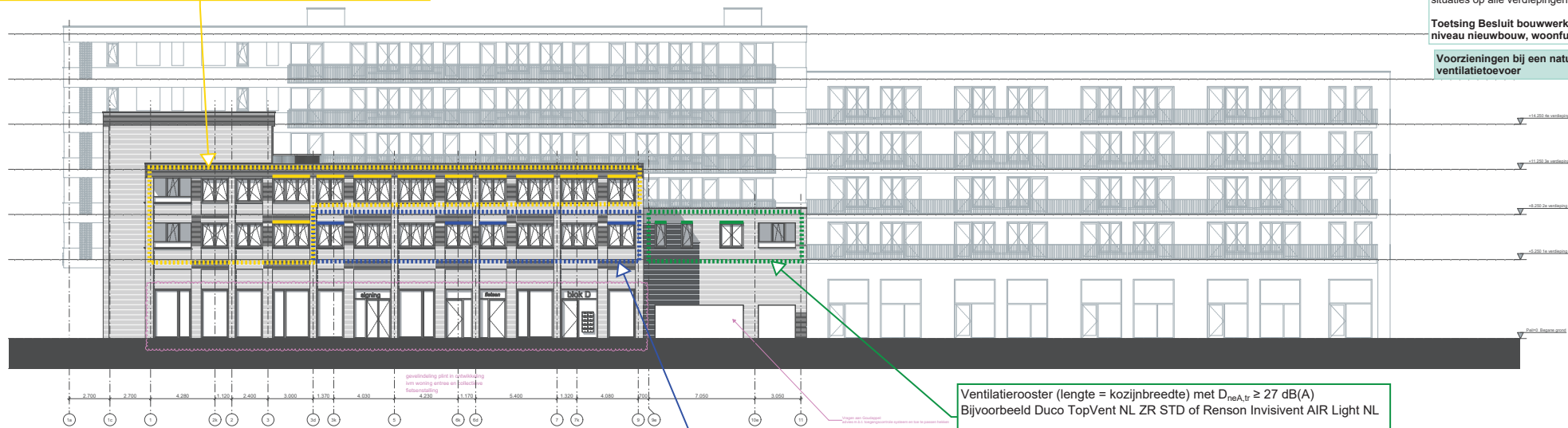
Figuur 1-3



Figuur 2-1

Suskast (lengte = kozijnbreedte) met $D_{neA,tr} \geq 38$ dB(A)
Bijvoorbeeld Duco TopVent NL ZR Largo AK+ of Renson Sonovent Medium 15

Standaard HR++ glas (opbouw 5-15-4 mm) en goede enkele kierdichting



3. gevel bouwdeel C - Huizingalaan

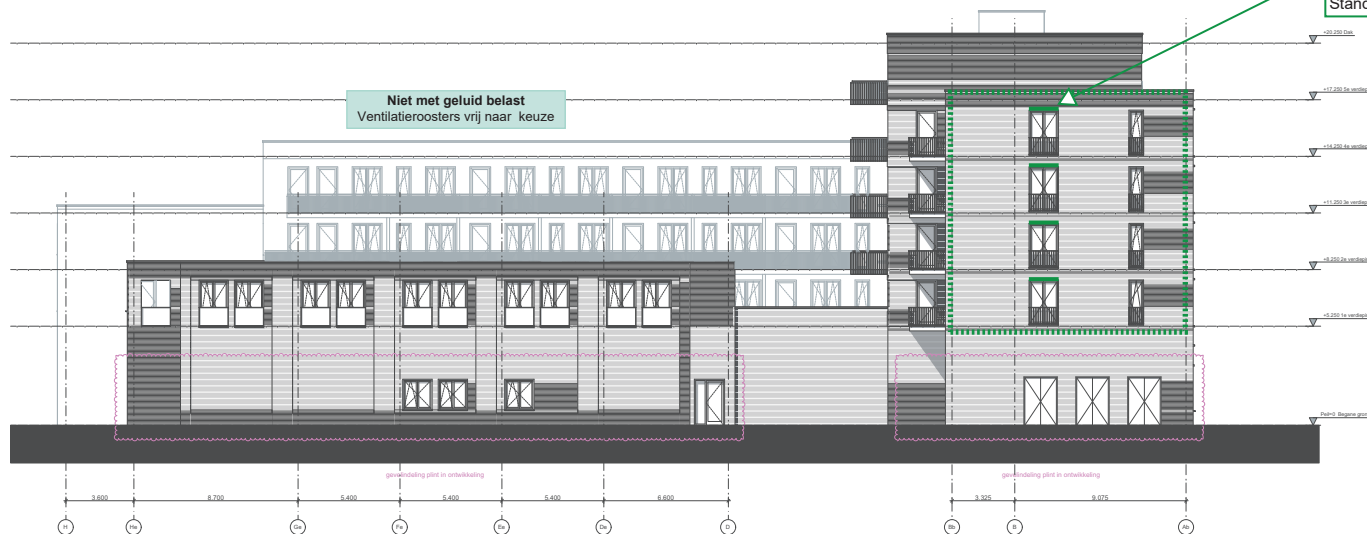
Susrooster (lengte = kozijnbreedte) met $D_{neA,tr} \geq 32$ dB(A)
Bijvoorbeeld Duco TopVent BE ZR Corto AK of Renson Invisivent AIR Basic NL

Standaard HR++ glas (opbouw 5-15-4 mm) en goede enkele kierdichting

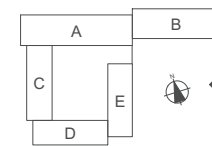
Ventilatioorster (lengte = kozijnbreedte) met $D_{neA,tr} \geq 27$ dB(A)
Bijvoorbeeld Duco TopVent NL ZR STD of Renson Invisivent AIR Light NL
Standaard HR++ glas (opbouw 5-15-4 mm) en goede enkele kierdichting

Ventilatioorster (lengte = kozijnbreedte) met $D_{neA,tr} \geq 27$ dB(A)
Bijvoorbeeld Duco TopVent NL ZR STD of Renson Invisivent AIR Light NL
Standaard HR++ glas (opbouw 5-15-4 mm) en goede enkele kierdichting

Niet met geluid belast
Ventilatioorsters vrij naar keuze



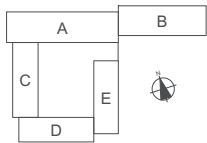
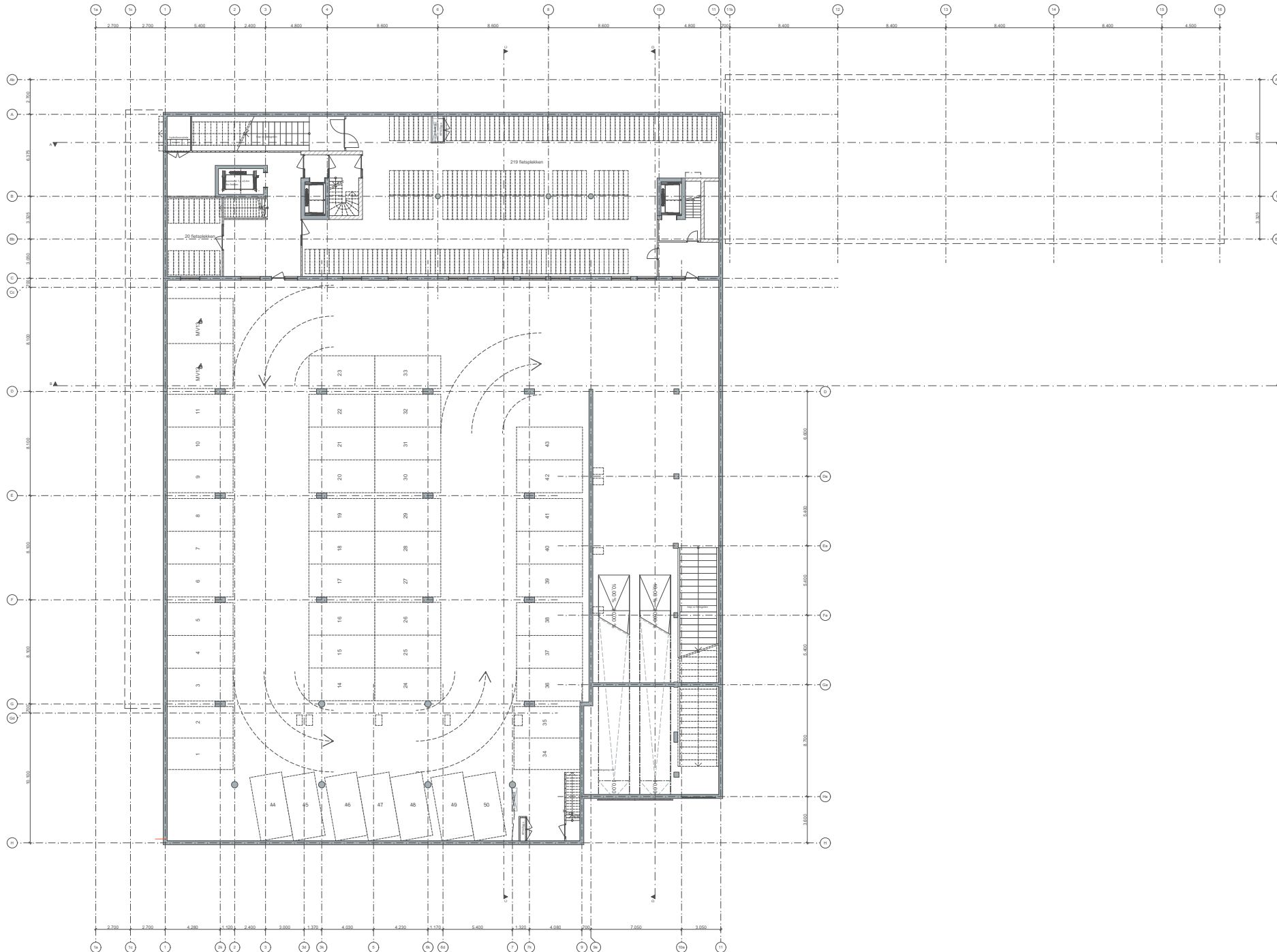
4. gevel bouwdeel E - Zeemanlaan en gevel bouwdeel E - buurttuin



Figuur 2-2

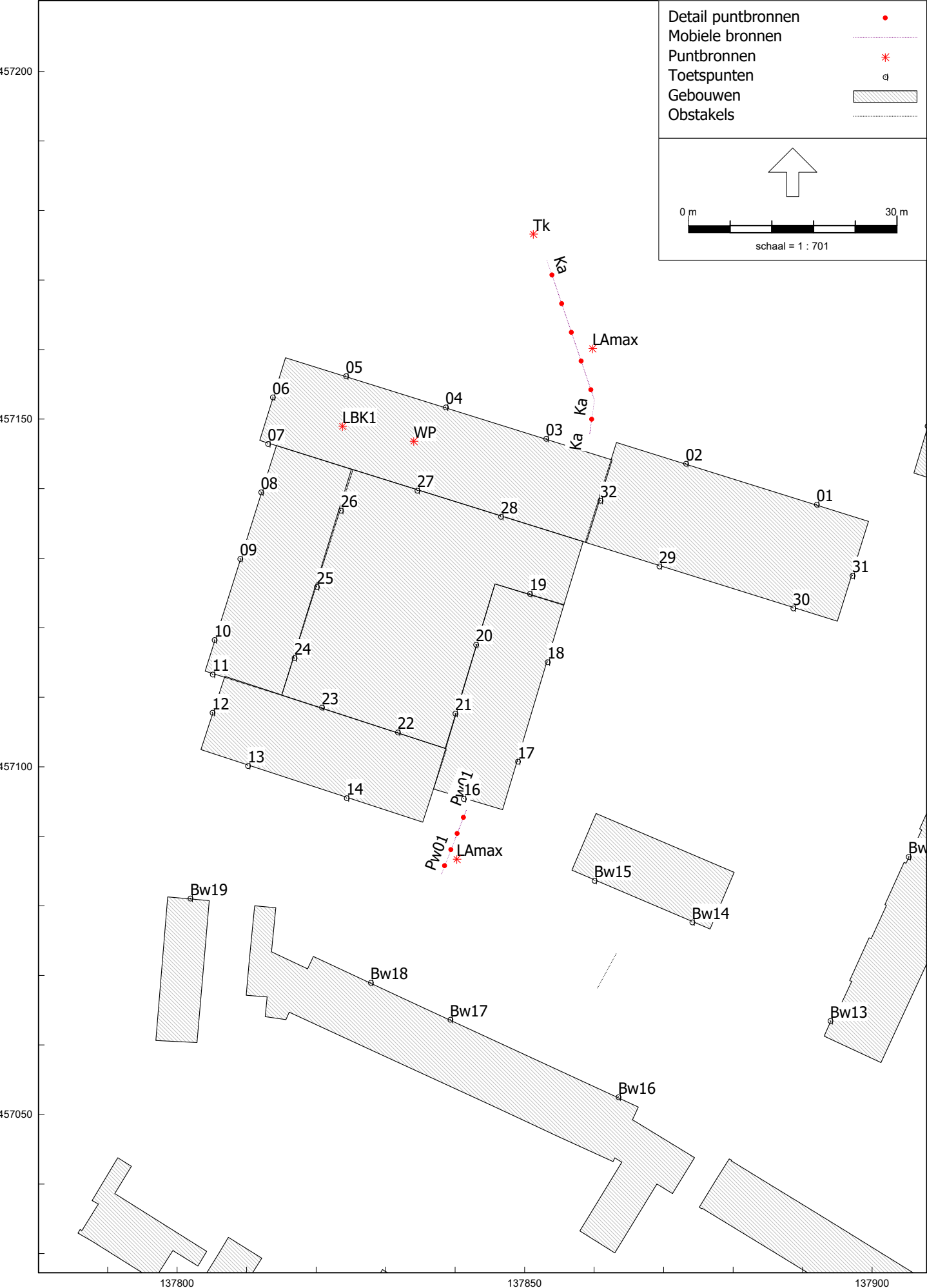
Legenda:

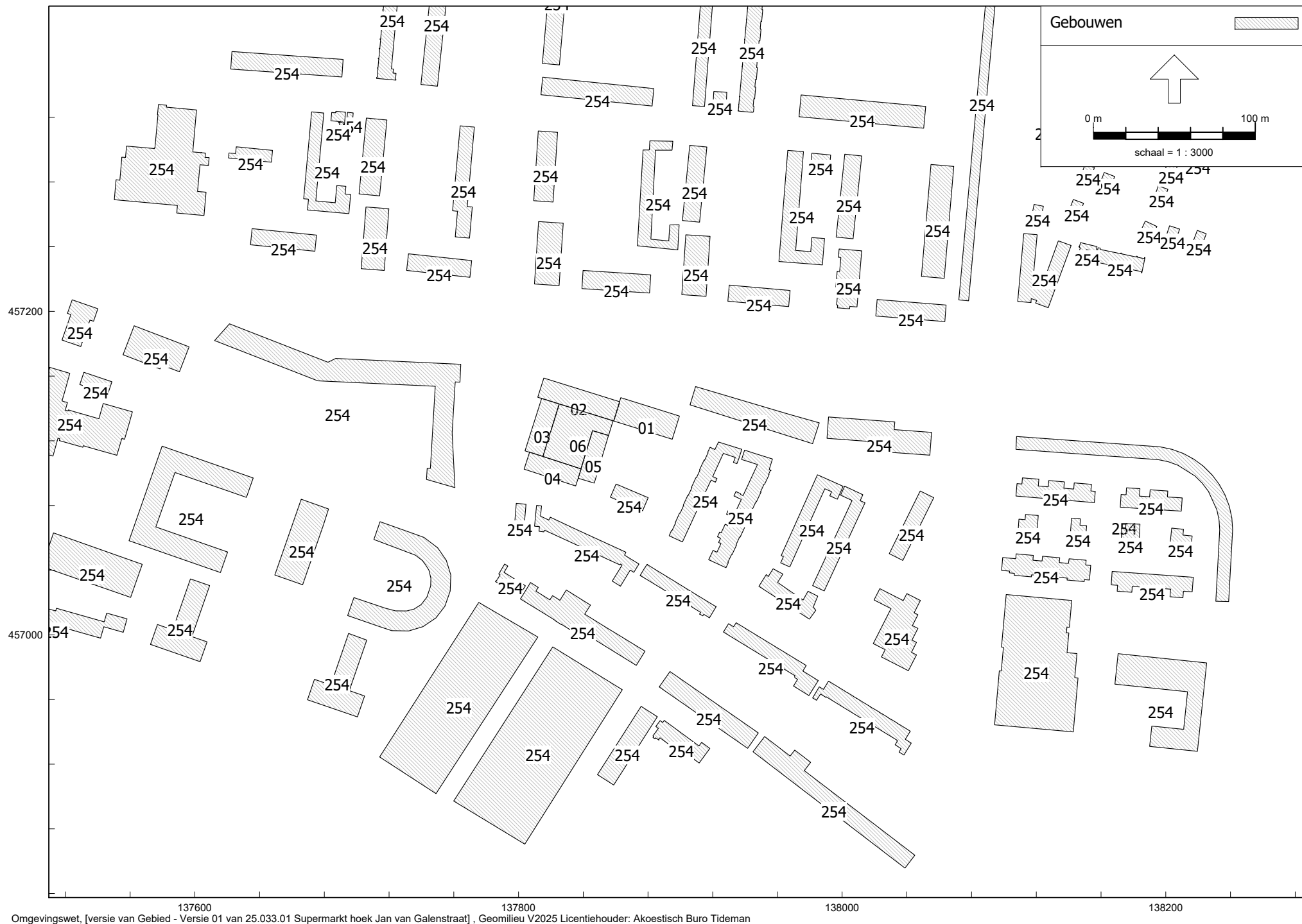
-  = brand
-  = geluid
-  = thermis
-  = daglicht

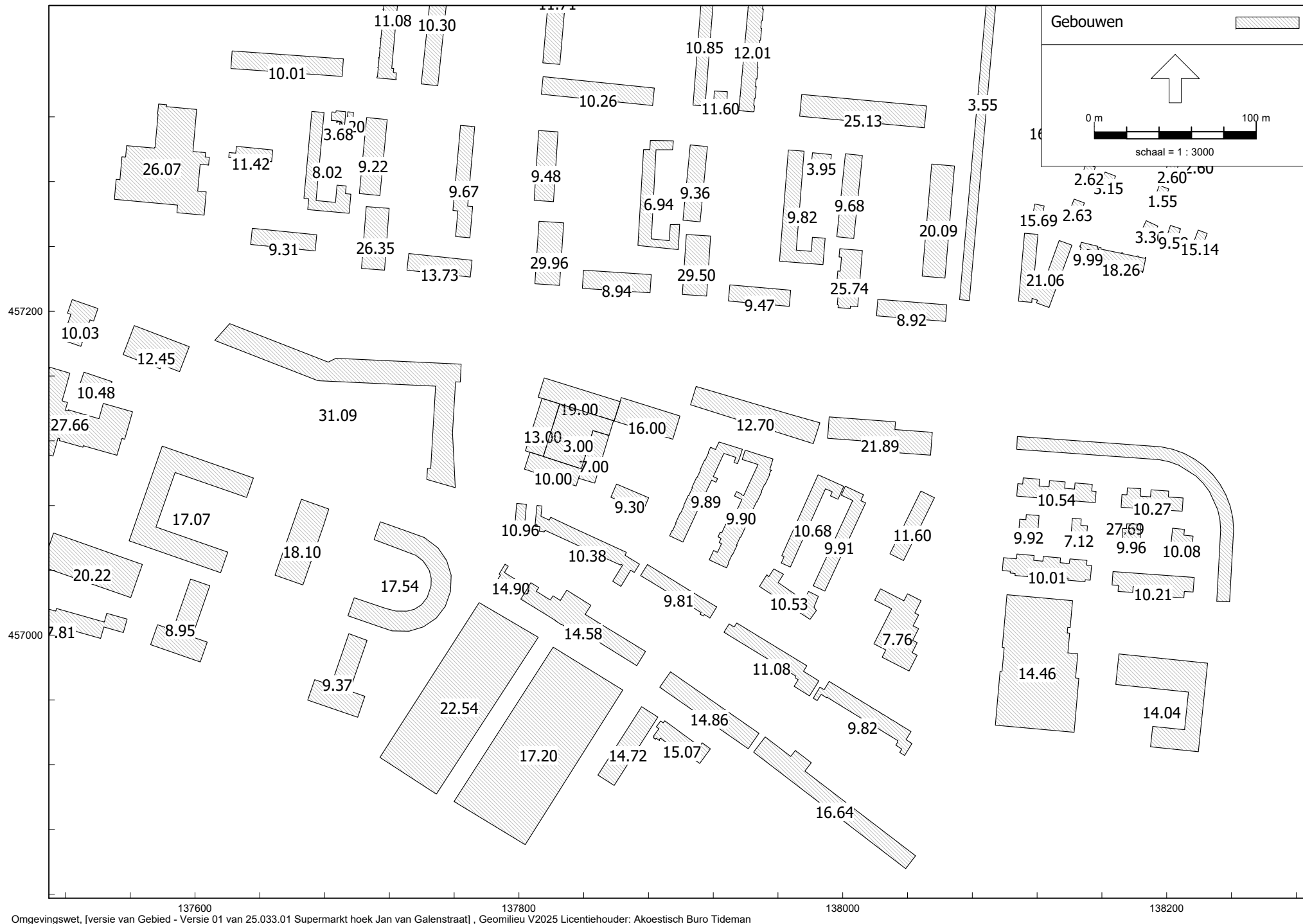














Bronsterkte berekeningen geconcentreerde bronmethode (methode II.2, HMRI 1999)

Project	:	Archief		
Geluidbron	:	Kooiaap rijdend		
Datum en tijd meting	:	21 november 2011		
Beschrijving geluid	:	diesel kooiaap		
Stoorlawaai	:	geen		
Bronhoogte [m]	:	1	<i>Bepaling halve of hele bol</i>	
Meetafstand [m] (<20)	:	5	Afstand bron-ontvanger	5.0 [m]
Meethoogte [m]	:	1.5	Omweg via bodem	5.6 [m]
			Bijdrage door bodem	2.6 [dB(A)]
			als >1,5 dB dan Db=-2 dB anders Db=0.	

	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	dB(A)
Lp [dB(A)]	25.7	55.9	64.6	66.4	69.5	72.6	71.3	71.9	63.9	78.2
Dgeo [dB]	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	
Dbodem [dB]	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	
Lw [dB(A)]	48.7	78.9	87.6	89.4	92.5	95.6	94.3	94.9	86.9	101.2

Gebruikte meetapparatuur

(type 1 instrument volgens de standaard IEC 651 en IEC 225)

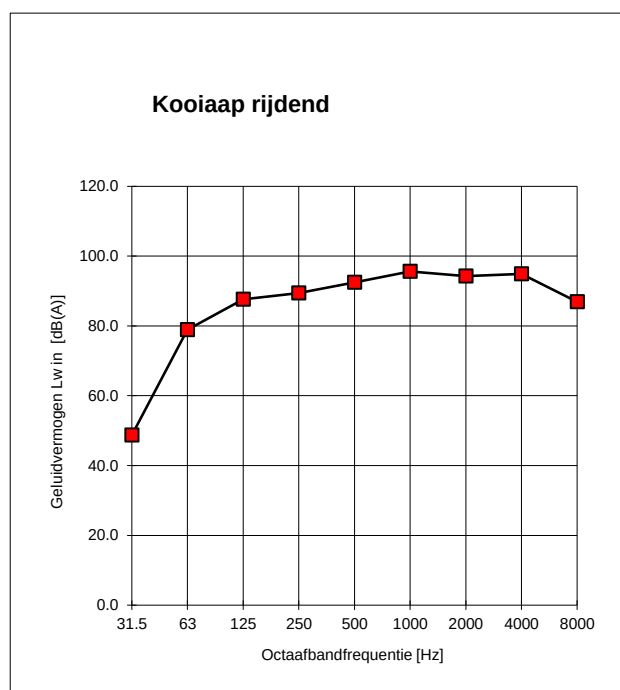
	Merk	Type
Geluidniveaumeter	Rion	NA27
Microfoon	Rion	UC-53A
Voorversterker	Rion	NH-20
Calibrator (pistonfoon)	Brüel & Kjær	4230

Weersomstandigheden

Windsnelheid	n.v.t.	[m/s]
Windrichting	n.v.t.	[-]
Temperatuur	n.v.t.	[°C]
Nat/Droog	n.v.t.	[-]



Schets meetsituatie





Bronsterkte berekeningen geconcentreerde bronmethode (methode II.2, HMRI 1999)

Project	:	Müller Fresh Food logistics	
Geluidbron	:	Koeling diesel zijkant gemeten	
Datum en tijd meting	:	28 april 2011	
Beschrijving geluid	:	dieselmotor	
Stoorlawaai	:	geen	
Bronhoogte [m]	:	3	<i>Bepaling halve of hele bol</i>
Meetafstand [m] (<20)	:	8	Afstand bron-ontvanger 8.0 [m]
Meethoogte [m]	:	3.5	Omweg via bodem 10.3 [m]
			Bijdrage door bodem 2.1 [dB(A)]
			als >1,5 dB dan Db=-2 dB anders Db=0.

	31.5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	dB(A)
Lp [dB(A)]	37.4	59.8	70.9	65.4	65.1	62.9	62.5	59.0	54.9	73.9
Dgeo [dB]	29.1	29.1	29.1	29.1	29.1	29.1	29.1	29.1	29.1	
Dbodem [dB]	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	-2.0	
Lw [dB(A)]	64.5	86.9	98.0	92.5	92.2	90.0	89.6	86.1	82.0	101.0

Gebruikte meetapparatuur

(type 1 instrument volgens de standaard IEC 651 en IEC 225)

	Merk	Type
Geluidniveaumeter	Rion	NA27
Microfoon	Rion	UC-53A
Voorversterker	Rion	NH-20
Calibrator (pistonfoon)	Brüel & Kjær	4230

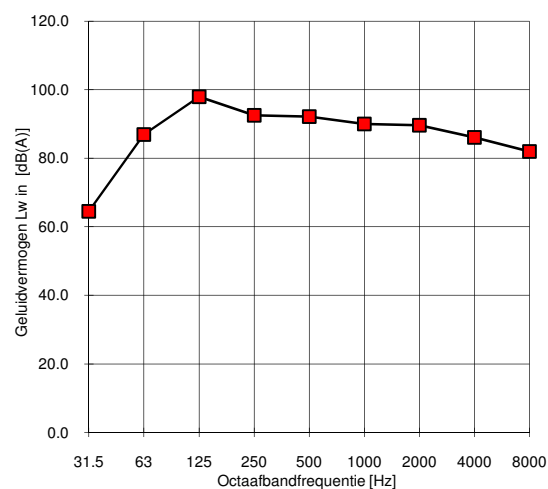
Weersomstandigheden

Windsnelheid	n.v.t.	[m/s]
Windrichting	n.v.t.	[-]
Temperatuur	n.v.t.	[°C]
Nat/Droog	n.v.t.	[-]



Schets meetsituatie

Koeling diesel zijkant gemeten



Bijlage 2

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat

Model eigenschap

Omschrijving	Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
Verantwoordelijke	RobertHerik
Rekenmethode	#-1 Geluid algemeen Omgevingswet
Aangemaakt door	RobertHerik op 15-7-2025
Laatst ingezien door	RobertHerik op 15-7-2025
Model aangemaakt met	Geomilieu V2025
Periode definities	
- Dagperiode	07:00 - 19:00
- Avondperiode	19:00 - 23:00
- Nachtperiode	23:00 - 07:00
- Samengestelde periode	Etmaalwaarde
- Waarde	Max(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Resultaten	
- Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
- Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
- Octaafresultaten ontvangers	Ja
Algemeen	
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Modelinstellingen	
- Geluidstype	Industrie + Wegverkeer + Railverkeer + Windturbine
- Standaard bodemfactor [-]	0.0
- Meteorologische correctie	Ja
Optimalisatie	Industrie / Windturbine
- Zoekafstand [m]	--
- Max.refl.afstand [m]	1.0
- Dynamische foutmarge [dB]	--
- Max.refl.diepte [-]	1
- Clusteren gebouwen	Ja
- Verwijderen binnenwanden	Ja
Luchtdemping	Industrie / Windturbine
- Methode	Standaard
- Luchtdemping [dB/km]	0.02 / 0.07 / 0.25 / 0.76 / 1.63 / 2.86 / 6.23 / 19.00 / 67.40
Optimalisatie	Wegverkeer / Railverkeer
- Zoekafstand [m]	--
- Max.refl.afstand [m]	--
- Openingshoek [grd]	2
- Max.refl.diepte [-]	1
- Gebruik vereenvoudigde absorptiewaarde	Nee
- Geen reflectie als scherm meer dan 5° helt	Nee
Luchtdemping	Wegverkeer / Railverkeer
- Methode	Standaard
- Luchtdemping [dB/km]	0.00 / 0.00 / 0.00 / 1.00 / 2.00 / 4.00 / 10.00 / 23.00 / 58.00

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Mobiele bronnen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	Lmax	bron
Pw01	Verkeersaantrekkende werking geheel	1.00	0.00	Relatief					Nee
Ka	Kooiaap 5x heen en weer	1.00	0.00	Relatief					Nee

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Mobiele bronnen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Weging	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Gem.snelheid	Max.afst.	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500
Pw01	A	500	100	55	10	3.00	0.00	69.40	76.30	78.80	82.70
Ka	A	10	--	--	5	5.00	48.70	78.90	87.60	89.40	92.50

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat

versie van Gebied - Gebied

Groep: (hoofdgroep)

Lijst van Mobiele bronnen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k
Pw01	84.80	84.10	80.70	78.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ka	95.60	94.30	94.90	86.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Mobiele bronnen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Red 8k
Pw01	0.00
Ka	0.00

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Groep	ItemID	Grp.ID	Datum	Naam	Omschr.	Vorm	X
--	18235	0	14:34, 15 jul 2025	LBK1	Luchtbehandeling	Punt	137823.79
--	18236	0	14:35, 15 jul 2025	WP	Warmtepompen totaal	Punt	137834.05
--	18237	0	14:35, 15 jul 2025	Tk	Transportkoeling	Punt	137851.25
--	18258	0	14:42, 15 jul 2025	LAmx	LAmx inrijden personenwagen	Punt	137840.24
--	18259	0	14:46, 15 jul 2025	LAmx	LAmx inrijden personenwagen	Punt	137859.76

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Groep	Y	Hoogte	Rel.H	Abs.H	Maaiveld	Hdef.	NEN3610ID	Namespace
--	457148.97	1.00	1.00	20.00	19.00	Relatief aan onderliggend item		
--	457146.82	1.00	1.00	20.00	19.00	Relatief aan onderliggend item		
--	457176.60	3.00	3.00	3.00	0.00	Relatief aan onderliggend item		
--	457086.71	1.00	1.00	1.00	0.00	Relatief		
--	457160.15	1.00	1.00	1.00	0.00	Relatief		

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Groep	LokaalID	Versie	Lmax	bron	SituatieVan	Type	Richt.	Hoek	Cb(%) (D)	Cb(%) (A)	Cb(%) (N)
--				Nee	0	Normale puntbron	0.00	360.00	100.000	100.000	100.000
--				Nee	0	Normale puntbron	0.00	360.00	100.000	100.000	100.000
--				Nee	0	Normale puntbron	0.00	360.00	4.169	--	--
--				Ja	0	Normale puntbron	0.00	360.00	100.000	100.000	100.000
--				Ja	0	Normale puntbron	0.00	360.00	100.000	--	--

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Groep	Tb(u)(D)	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Weging	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31
--	12.0000	4.0000	8.0000	0.00	0.00	0.00	A	Nee	Nee	Nee	45.10
--	12.0000	4.0000	8.0000	0.00	0.00	0.00	A	Nee	Nee	Nee	45.10
--	0.5002	--	--	13.80	--	--	A	Nee	Nee	Nee	64.50
--	12.0000	4.0000	8.0000	0.00	0.00	0.00	A	Nee	Nee	Nee	0.00
--	12.0000	--	--	0.00	--	--	A	Nee	Nee	Nee	0.00

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat

versie van Gebied - Gebied

Groep: (hoofdgroep)

Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Groep	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125
--	59.10	69.10	76.60	80.10	80.10	77.10	67.60	57.10	85.01	0.00	0.00	0.00
--	59.10	69.10	76.60	80.10	80.10	77.10	67.60	57.10	85.01	0.00	0.00	0.00
--	86.90	98.00	92.50	92.20	90.00	89.60	86.10	82.00	101.04	0.00	0.00	0.00
--	69.40	76.30	78.80	82.70	84.80	84.10	80.70	78.40	90.25	-5.00	-5.00	-5.00
--	69.40	76.30	78.80	82.70	84.80	84.10	80.70	78.40	90.25	-10.00	-10.00	-10.00

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Groep	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k
--	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45.10	59.10	69.10	76.60	80.10	80.10
--	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45.10	59.10	69.10	76.60	80.10	80.10
--	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	64.50	86.90	98.00	92.50	92.20	90.00
--	-5.00	-5.00	-5.00	-5.00	-5.00	-5.00	5.00	74.40	81.30	83.80	87.70	89.80
--	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	10.00	79.40	86.30	88.80	92.70	94.80

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Groep	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
--	77.10	67.60	57.10	85.01
--	77.10	67.60	57.10	85.01
--	89.60	86.10	82.00	101.04
--	89.10	85.70	83.40	95.25
--	94.10	90.70	88.40	100.25

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D
01	noordgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	14.00
02	noordgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	14.00
03	noordgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	14.00
04	noordgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	14.00
05	noordgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	14.00
06	noordgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	14.00
07	zuidgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	14.00
08	westgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	--
09	westgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	--
10	westgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	--
11	zuidgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	--
12	westgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	--	--
13	zuidgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	--	--
14	zuidgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	--	--
16	zuidgevel	0.00	Relatief				8.00	--	--	--
17	oostgevel	0.00	Relatief				5.00	--	--	--
18	oostgevel	0.00	Relatief				5.00	--	--	--
19	noordgevel	0.00	Relatief				5.00	--	--	--
20	westgevel	0.00	Relatief				5.00	--	--	--
21	westgevel	0.00	Relatief				5.00	--	--	--
22	noordgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	--	--
23	noordgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	--	--
24	oostgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	--
25	oostgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	--
26	oostgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	--
27	zuidgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	14.00
28	zuidgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	14.00
29	zuidgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	14.00
30	zuidgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	14.00
31	oostgevel	0.00	Relatief				5.00	8.00	11.00	14.00
32	oostgevel	0.00	Relatief				17.00	--	--	--
Bw01	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw02	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw03	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw04	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw05	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw06	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw07	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw08	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw09	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw10	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw11	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw12	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw13	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw14	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw15	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw16	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw17	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw18	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--
Bw19	Bestaande woningen	0.00	Relatief				2.00	5.00	--	--

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01	--	--	Ja
02	--	--	Ja
03	17.00	--	Ja
04	17.00	--	Ja
05	17.00	--	Ja
06	17.00	--	Ja
07	17.00	--	Ja
08	--	--	Ja
09	--	--	Ja
10	--	--	Ja
11	--	--	Ja
12	--	--	Ja
13	--	--	Ja
14	--	--	Ja
16	--	--	Ja
17	--	--	Ja
18	--	--	Ja
19	--	--	Ja
20	--	--	Ja
21	--	--	Ja
22	--	--	Ja
23	--	--	Ja
24	--	--	Ja
25	--	--	Ja
26	--	--	Ja
27	17.00	--	Ja
28	17.00	--	Ja
29	--	--	Ja
30	--	--	Ja
31	--	--	Ja
32	--	--	Ja
Bw01	--	--	Ja
Bw02	--	--	Ja
Bw03	--	--	Ja
Bw04	--	--	Ja
Bw05	--	--	Ja
Bw06	--	--	Ja
Bw07	--	--	Ja
Bw08	--	--	Ja
Bw09	--	--	Ja
Bw10	--	--	Ja
Bw11	--	--	Ja
Bw12	--	--	Ja
Bw13	--	--	Ja
Bw14	--	--	Ja
Bw15	--	--	Ja
Bw16	--	--	Ja
Bw17	--	--	Ja
Bw18	--	--	Ja
Bw19	--	--	Ja

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	Functie	Gebouwtype	BAG-id
254	NL.TOP10NL.100948109	9.91	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100947639	11.71	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100951735	8.02	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100950034	29.50	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100948223	6.94	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100953438	14.86	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100953446	10.01	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100951819	29.96	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100953313	10.68	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100949229	18.10	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100950571	8.95	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100950575	9.37	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100951439	9.47	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100948769	17.07	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100951917	20.22	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100950623	10.03	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100952711	21.29	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100946554	12.70	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100952987	13.73	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100948998	16.64	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100949482	14.72	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100949978	17.20	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100948533	22.54	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100950792	10.85	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100954832	9.36	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100959720	9.30	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100953579	10.53	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100956687	10.34	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100955747	17.54	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100955352	10.26	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100954102	9.31	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100959372	11.60	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100955873	12.45	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100956309	9.67	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100955468	17.81	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100955886	9.22	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100960592	3.95	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100954671	26.35	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100963926	10.48	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100953879	8.94	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100962462	10.96	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100955173	9.82	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100958609	10.30	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100956071	9.48	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.117762440	31.09	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100958702	15.07	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.119018612	14.90	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100951800	9.89	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100951971	9.81	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100961395	2.20	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.119019033	12.01	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100952868	26.07	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100946768	11.08	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.119017056	3.68	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100949455	10.38	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100955397	9.90	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100955706	14.58	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100955383	11.08	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100955721	27.66	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.119018154	12.99	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.119018545	11.42	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100950702	21.74	0.00	Relatief						

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

[illegible]

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Namespace	LokaalID	Versie	Functie	Gebouwtype	BAG-id
254	NL.TOP10NL.126741649	11.56	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100950886	27.69	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100953345	10.54	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100950050	10.21	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100951360	8.92	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100951396	11.60	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100948870	10.08	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100947964	14.04	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100952949	25.13	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100946565	20.09	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100948026	15.69	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100952974	7.76	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100946602	10.27	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100957683	3.36	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100957684	3.15	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100959865	2.63	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100958268	1.55	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100960483	2.53	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100962152	9.58	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100963740	7.12	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100962170	10.48	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100963254	2.62	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100963264	2.81	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100957940	16.53	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100954679	9.68	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100959011	2.60	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100961768	9.96	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100962909	9.92	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100958610	21.89	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100960790	15.14	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100952036	10.01	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100960831	21.06	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100952538	3.55	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100953107	14.46	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100955707	9.82	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100954131	18.26	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.100949672	25.74	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.119448347	9.99	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.126741518	9.54	0.00	Relatief						
254	NL.TOP10NL.126741738	2.60	0.00	Relatief						
01	gebouw 5 lagen	16.00	0.00	Relatief						
02	gebouw 6 lagen	19.00	0.00	Relatief						
03	gebouw 4 lagen	13.00	0.00	Relatief						
04	gebouw 3 lagen	10.00	0.00	Relatief						
05	gebouw 2 lagen	7.00	0.00	Relatief						
06	gebouw 1 laag	3.00	0.00	Relatief						

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Gemeente	Jaar	AHN-jaar	Trust	Cp	Zwevend	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
254		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
01		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
02		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
03		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
04		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
05		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
06		0	0		Scherp	False	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
254	0.80	0.80	0.80
01	0.80	0.80	0.80
02	0.80	0.80	0.80
03	0.80	0.80	0.80
04	0.80	0.80	0.80
05	0.80	0.80	0.80
06	0.80	0.80	0.80

Bijlage 2

Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Obstakels, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Omschr.	Namespace	LokaalID	Versie
01	drempel			
02	drempel			

Bijlage 3-1

Rapport: Resultatentabel
 Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: (hoofdgroep)
 Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
01_A	noordgevel	137892.01	457137.74	5.00	44.1	22.4	22.4	44.1
01_B	noordgevel	137892.01	457137.74	8.00	44.1	22.8	22.8	44.1
01_C	noordgevel	137892.01	457137.74	11.00	44.0	22.9	22.9	44.0
01_D	noordgevel	137892.01	457137.74	14.00	44.0	23.7	23.7	44.0
02_A	noordgevel	137873.19	457143.62	5.00	47.8	25.7	25.7	47.8
02_B	noordgevel	137873.19	457143.62	8.00	47.6	25.9	25.9	47.6
02_C	noordgevel	137873.19	457143.62	11.00	47.4	26.1	26.1	47.4
02_D	noordgevel	137873.19	457143.62	14.00	47.2	26.8	26.8	47.2
03_A	noordgevel	137853.07	457147.22	5.00	51.0	30.3	30.3	51.0
03_B	noordgevel	137853.07	457147.22	8.00	50.6	30.8	30.8	50.6
03_C	noordgevel	137853.07	457147.22	11.00	50.1	31.4	31.4	50.1
03_D	noordgevel	137853.07	457147.22	14.00	49.7	32.1	32.1	49.7
03_E	noordgevel	137853.07	457147.22	17.00	49.2	33.9	33.9	49.2
04_A	noordgevel	137838.63	457151.73	5.00	50.3	34.0	34.0	50.3
04_B	noordgevel	137838.63	457151.73	8.00	50.2	35.3	35.3	50.2
04_C	noordgevel	137838.63	457151.73	11.00	50.0	36.9	36.9	50.0
04_D	noordgevel	137838.63	457151.73	14.00	49.8	38.8	38.8	49.8
04_E	noordgevel	137838.63	457151.73	17.00	49.8	41.8	41.8	51.8
05_A	noordgevel	137824.28	457156.21	5.00	48.4	34.1	34.1	48.4
05_B	noordgevel	137824.28	457156.21	8.00	48.4	35.4	35.4	48.4
05_C	noordgevel	137824.28	457156.21	11.00	48.3	36.9	36.9	48.3
05_D	noordgevel	137824.28	457156.21	14.00	48.3	38.7	38.7	48.7
05_E	noordgevel	137824.28	457156.21	17.00	48.5	41.5	41.5	51.5
06_A	noordgevel	137813.74	457153.18	5.00	35.2	32.5	32.5	42.5
06_B	noordgevel	137813.74	457153.18	8.00	35.8	33.5	33.5	43.5
06_C	noordgevel	137813.74	457153.18	11.00	36.4	34.5	34.5	44.5
06_D	noordgevel	137813.74	457153.18	14.00	37.3	35.7	35.7	45.7
06_E	noordgevel	137813.74	457153.18	17.00	39.0	37.7	37.7	47.7
07_A	zuidgevel	137813.06	457146.47	5.00	33.3	32.6	32.6	42.6
07_B	zuidgevel	137813.06	457146.47	8.00	34.2	33.6	33.6	43.6
07_C	zuidgevel	137813.06	457146.47	11.00	35.2	34.7	34.7	44.7
07_D	zuidgevel	137813.06	457146.47	14.00	36.3	35.9	35.9	45.9
07_E	zuidgevel	137813.06	457146.47	17.00	38.4	38.1	38.1	48.1
08_A	westgevel	137812.07	457139.51	5.00	32.4	31.7	31.7	41.7
08_B	westgevel	137812.07	457139.51	8.00	33.1	32.5	32.5	42.5
08_C	westgevel	137812.07	457139.51	11.00	33.9	33.3	33.3	43.3
09_A	westgevel	137809.05	457129.94	5.00	30.2	29.3	29.3	39.3
09_B	westgevel	137809.05	457129.94	8.00	30.6	29.8	29.8	39.8
09_C	westgevel	137809.05	457129.94	11.00	31.2	30.5	30.5	40.5
10_A	westgevel	137805.36	457118.27	5.00	27.9	26.8	26.7	36.7
10_B	westgevel	137805.36	457118.27	8.00	26.9	25.5	25.5	35.5
10_C	westgevel	137805.36	457118.27	11.00	26.3	24.6	24.6	34.6
11_A	zuidgevel	137805.09	457113.32	5.00	27.0	25.7	25.7	35.7
11_B	zuidgevel	137805.09	457113.32	8.00	25.8	24.1	24.0	34.0
11_C	zuidgevel	137805.09	457113.32	11.00	27.9	26.9	26.7	36.7
12_A	westgevel	137805.06	457107.82	5.00	23.8	21.2	20.9	30.9
12_B	westgevel	137805.06	457107.82	8.00	25.1	23.3	23.2	33.2
13_A	zuidgevel	137810.17	457100.17	5.00	36.1	33.9	28.8	38.9
13_B	zuidgevel	137810.17	457100.17	8.00	36.1	34.0	29.4	39.4
14_A	zuidgevel	137824.37	457095.53	5.00	41.4	39.2	33.7	44.2
14_B	zuidgevel	137824.37	457095.53	8.00	41.0	38.8	33.6	43.8
16_A	zuidgevel	137841.21	457095.41	8.00	48.6	46.6	42.4	52.4
17_A	oostgevel	137849.01	457100.78	5.00	26.7	23.7	20.8	30.8
18_A	oostgevel	137853.29	457115.08	5.00	28.2	26.4	26.3	36.3
19_A	noordgevel	137850.74	457124.91	5.00	32.3	30.9	30.9	40.9
20_A	westgevel	137842.99	457117.59	5.00	34.4	33.6	33.5	43.5
21_A	westgevel	137839.99	457107.69	5.00	35.5	35.1	35.0	45.0
22_A	noordgevel	137831.73	457104.99	5.00	36.4	36.0	35.9	45.9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-1

Rapport: Resultatentabel
 Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: (hoofdgroep)
 Groepsreductie: Nee

Naam									
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	
22_B	noordgevel	137831.73	457104.99	8.00	38.6	38.4	38.3	48.3	
23_A	noordgevel	137820.81	457108.56	5.00	36.6	36.3	36.3	46.3	
23_B	noordgevel	137820.81	457108.56	8.00	38.9	38.7	38.7	48.7	
24_A	oostgevel	137816.85	457115.67	5.00	33.6	32.9	32.9	42.9	
24_B	oostgevel	137816.85	457115.67	8.00	35.4	34.9	34.9	44.9	
24_C	oostgevel	137816.85	457115.67	11.00	38.1	37.8	37.8	47.8	
25_A	oostgevel	137820.08	457125.88	5.00	33.7	32.7	32.7	42.7	
25_B	oostgevel	137820.08	457125.88	8.00	35.3	34.5	34.5	44.5	
25_C	oostgevel	137820.08	457125.88	11.00	37.7	37.2	37.2	47.2	
26_A	oostgevel	137823.55	457136.87	5.00	34.6	33.7	33.7	43.7	
26_B	oostgevel	137823.55	457136.87	8.00	35.7	35.0	35.0	45.0	
26_C	oostgevel	137823.55	457136.87	11.00	37.3	36.8	36.8	46.8	
27_A	zuidgevel	137834.54	457139.75	5.00	34.8	34.0	34.0	44.0	
27_B	zuidgevel	137834.54	457139.75	8.00	36.0	35.4	35.3	45.3	
27_C	zuidgevel	137834.54	457139.75	11.00	37.3	36.9	36.9	46.9	
27_D	zuidgevel	137834.54	457139.75	14.00	39.0	38.7	38.7	48.7	
27_E	zuidgevel	137834.54	457139.75	17.00	41.7	41.6	41.5	51.5	
28_A	zuidgevel	137846.57	457135.99	5.00	32.6	31.0	31.0	41.0	
28_B	zuidgevel	137846.57	457135.99	8.00	33.1	31.7	31.7	41.7	
28_C	zuidgevel	137846.57	457135.99	11.00	33.5	32.4	32.3	42.3	
28_D	zuidgevel	137846.57	457135.99	14.00	34.1	33.2	33.1	43.1	
28_E	zuidgevel	137846.57	457135.99	17.00	35.7	35.0	35.0	45.0	
29_A	zuidgevel	137869.36	457128.85	5.00	28.7	25.9	25.7	35.7	
29_B	zuidgevel	137869.36	457128.85	8.00	28.8	26.1	26.0	36.0	
29_C	zuidgevel	137869.36	457128.85	11.00	28.9	26.4	26.2	36.2	
29_D	zuidgevel	137869.36	457128.85	14.00	29.4	27.2	27.0	37.0	
30_A	zuidgevel	137888.64	457122.83	5.00	30.1	27.5	24.4	34.4	
30_B	zuidgevel	137888.64	457122.83	8.00	30.2	27.7	24.7	34.7	
30_C	zuidgevel	137888.64	457122.83	11.00	30.2	27.7	24.8	34.8	
30_D	zuidgevel	137888.64	457122.83	14.00	30.4	28.1	25.5	35.5	
31_A	oostgevel	137897.15	457127.51	5.00	25.2	21.1	21.0	31.0	
31_B	oostgevel	137897.15	457127.51	8.00	25.7	21.9	21.8	31.8	
31_C	oostgevel	137897.15	457127.51	11.00	25.9	22.1	21.9	31.9	
31_D	oostgevel	137897.15	457127.51	14.00	26.4	22.4	22.3	32.3	
32_A	oostgevel	137860.88	457138.30	17.00	36.3	30.4	30.4	40.4	
Bw01_A	Bestaande woningen	137759.82	457110.88	2.00	31.9	30.9	30.5	40.5	
Bw01_B	Bestaande woningen	137759.82	457110.88	5.00	35.1	34.5	34.2	44.2	
Bw02_A	Bestaande woningen	137759.69	457134.75	2.00	36.3	27.5	27.5	37.5	
Bw02_B	Bestaande woningen	137759.69	457134.75	5.00	38.2	31.4	31.4	41.4	
Bw03_A	Bestaande woningen	137764.20	457162.23	2.00	37.8	26.6	26.6	37.8	
Bw03_B	Bestaande woningen	137764.20	457162.23	5.00	39.7	30.8	30.8	40.8	
Bw04_A	Bestaande woningen	137767.52	457221.25	2.00	37.2	27.9	27.9	37.9	
Bw04_B	Bestaande woningen	137767.52	457221.25	5.00	39.0	31.1	31.1	41.1	
Bw05_A	Bestaande woningen	137817.40	457216.34	2.00	44.2	31.3	31.3	44.2	
Bw05_B	Bestaande woningen	137817.40	457216.34	5.00	44.8	35.3	35.3	45.3	
Bw06_A	Bestaande woningen	137841.58	457213.86	2.00	47.0	32.1	32.1	47.0	
Bw06_B	Bestaande woningen	137841.58	457213.86	5.00	47.3	36.2	36.2	47.3	
Bw07_A	Bestaande woningen	137863.97	457212.40	2.00	47.1	32.0	32.0	47.1	
Bw07_B	Bestaande woningen	137863.97	457212.40	5.00	47.4	36.0	36.0	47.4	
Bw08_A	Bestaande woningen	137909.41	457209.66	2.00	41.3	31.1	31.1	41.3	
Bw08_B	Bestaande woningen	137909.41	457209.66	5.00	42.7	33.8	33.8	43.8	
Bw09_A	Bestaande woningen	137935.14	457205.71	2.00	38.3	30.8	30.8	40.8	
Bw09_B	Bestaande woningen	137935.14	457205.71	5.00	39.9	32.1	32.1	42.1	
Bw10_A	Bestaande woningen	137907.94	457149.03	2.00	41.9	24.2	24.2	41.9	
Bw10_B	Bestaande woningen	137907.94	457149.03	5.00	43.1	27.8	27.8	43.1	
Bw11_A	Bestaande woningen	137917.24	457113.77	2.00	30.0	23.6	20.1	30.1	
Bw11_B	Bestaande woningen	137917.24	457113.77	5.00	31.9	25.6	22.3	32.3	
Bw12_A	Bestaande woningen	137905.22	457087.08	2.00	27.2	25.9	25.8	35.8	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-1

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
L'Aeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam								
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
Bw12_B	Bestaande woningen	137905.22	457087.08	5.00	30.0	29.0	28.9	38.9
Bw13_A	Bestaande woningen	137893.97	457063.50	2.00	30.2	28.3	25.2	35.2
Bw13_B	Bestaande woningen	137893.97	457063.50	5.00	34.9	33.9	32.6	42.6
Bw14_A	Bestaande woningen	137874.10	457077.67	2.00	34.1	31.9	26.5	36.9
Bw14_B	Bestaande woningen	137874.10	457077.67	5.00	35.0	32.7	27.4	37.7
Bw15_A	Bestaande woningen	137860.03	457083.66	2.00	40.0	37.8	32.4	42.8
Bw15_B	Bestaande woningen	137860.03	457083.66	5.00	39.9	37.7	32.3	42.7
Bw16_A	Bestaande woningen	137863.47	457052.52	2.00	35.2	34.0	32.2	42.2
Bw16_B	Bestaande woningen	137863.47	457052.52	5.00	37.1	36.0	34.5	44.5
Bw17_A	Bestaande woningen	137839.29	457063.67	2.00	39.8	37.9	33.9	43.9
Bw17_B	Bestaande woningen	137839.29	457063.67	5.00	40.7	39.2	36.8	46.8
Bw18_A	Bestaande woningen	137827.85	457068.99	2.00	40.3	38.2	33.4	43.4
Bw18_B	Bestaande woningen	137827.85	457068.99	5.00	41.4	39.9	37.4	47.4
Bw19_A	Bestaande woningen	137801.89	457081.11	2.00	34.9	33.0	29.2	39.2
Bw19_B	Bestaande woningen	137801.89	457081.11	5.00	38.4	37.4	36.0	46.0

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-2

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
LAeq bij Bron voor toetspunt: 16_A - zuidgevel
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
Bron	Omschrijving							
16_A	zuidgevel	137841.21	457095.41	8.00	48.6	46.6	42.4	52.4
Pw01	Verkeersaantrekkende werking geheel	137838.04	457084.61	1.00	48.1	45.9	40.3	50.9
LBK1	Luchtbehandeling	137823.79	457148.97	1.00	35.5	35.5	35.5	45.5
WP	Warmtepompen totaal	137834.05	457146.82	1.00	34.8	34.8	34.8	44.8
Tk	Transportkoeling	137851.25	457176.60	3.00	23.9	--	--	23.9
Ka	Kooiaap 5x heen en weer	137853.24	457172.80	1.00	11.9	--	--	11.9
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137859.76	457160.15	1.00	--	--	--	--
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137840.24	457086.71	1.00	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-2

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
LAeq bij Bron voor toetspunt: 04_E - noordgevel
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam								
Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
04_E	noordgevel	137838.63	457151.73	17.00	49.8	41.8	41.8	51.8
WP	Warmtepompen totaal	137834.05	457146.82	1.00	40.9	40.9	40.9	50.9
Tk	Transportkoeling	137851.25	457176.60	3.00	48.5	--	--	48.5
LBK1	Luchtbehandeling	137823.79	457148.97	1.00	34.2	34.2	34.2	44.2
Ka	Kooiaap 5x heen en weer	137853.24	457172.80	1.00	39.8	--	--	39.8
Pw01	Verkeersaantrekkende werking geheel	137838.04	457084.61	1.00	-2.2	-4.4	-10.1	0.6
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137859.76	457160.15	1.00	--	--	--	--
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137840.24	457086.71	1.00	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-2

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
LAeq bij Bron voor toetspunt: 27_E - zuidgevel
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam								
Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
27_E	zuidgevel	137834.54	457139.75	17.00	41.7	41.6	41.5	51.5
WP	Warmtepompen totaal	137834.05	457146.82	1.00	40.5	40.5	40.5	50.5
LBK1	Luchtbehandeling	137823.79	457148.97	1.00	34.9	34.9	34.9	44.9
Tk	Transportkoeling	137851.25	457176.60	3.00	26.3	--	--	26.3
Pw01	Verkeersaantrekkende werking geheel	137838.04	457084.61	1.00	14.8	12.6	7.0	17.6
Ka	Kooiaap 5x heen en weer	137853.24	457172.80	1.00	17.5	--	--	17.5
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137859.76	457160.15	1.00	--	--	--	--
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137840.24	457086.71	1.00	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-2

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
LAeq bij Bron voor toetspunt: 05_E - noordgevel
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
Bron	Omschrijving							
05_E	noordgevel	137824.28	457156.21	17.00	48.5	41.5	41.5	51.5
LBK1	Luchtbehandeling	137823.79	457148.97	1.00	40.4	40.4	40.4	50.4
Tk	Transportkoeling	137851.25	457176.60	3.00	47.2	--	--	47.2
WP	Warmtepompen totaal	137834.05	457146.82	1.00	35.2	35.2	35.2	45.2
Ka	Kooiaap 5x heen en weer	137853.24	457172.80	1.00	36.8	--	--	36.8
Pw01	Verkeersaantrekkende werking geheel	137838.04	457084.61	1.00	-4.4	-6.6	-12.3	-1.6
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137859.76	457160.15	1.00	--	--	--	--
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137840.24	457086.71	1.00	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-2

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
LAeq bij Bron voor toetspunt: 03_A - noordgevel
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam								
Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
03_A	noordgevel	137853.07	457147.22	5.00	51.0	30.3	30.3	51.0
Tk	Transportkoeling	137851.25	457176.60	3.00	49.0	--	--	49.0
Ka	Kooiaap 5x heen en weer	137853.24	457172.80	1.00	46.6	--	--	46.6
WP	Warmtepompen totaal	137834.05	457146.82	1.00	28.4	28.4	28.4	38.4
LBK1	Luchtbehandeling	137823.79	457148.97	1.00	25.7	25.7	25.7	35.7
Pw01	Verkeersaantrekkende werking geheel	137838.04	457084.61	1.00	-5.3	-7.6	-13.2	-2.6
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137859.76	457160.15	1.00	--	--	--	--
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137840.24	457086.71	1.00	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-2

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
LAeq bij Bron voor toetspunt: 03_B - noordgevel
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam								
Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
03_B	noordgevel	137853.07	457147.22	8.00	50.6	30.8	30.8	50.6
Tk	Transportkoeling	137851.25	457176.60	3.00	48.9	--	--	48.9
Ka	Kooiaap 5x heen en weer	137853.24	457172.80	1.00	45.5	--	--	45.5
WP	Warmtepompen totaal	137834.05	457146.82	1.00	29.1	29.1	29.1	39.1
LBK1	Luchtbehandeling	137823.79	457148.97	1.00	26.1	26.1	26.1	36.1
Pw01	Verkeersaantrekkende werking geheel	137838.04	457084.61	1.00	-5.1	-7.3	-12.9	-2.3
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137859.76	457160.15	1.00	--	--	--	--
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137840.24	457086.71	1.00	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-2

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
LAeq bij Bron voor toetspunt: 04_A - noordgevel
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam								
Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
04_A	noordgevel	137838.63	457151.73	5.00	50.3	34.0	34.0	50.3
Tk	Transportkoeling	137851.25	457176.60	3.00	49.5	--	--	49.5
WP	Warmtepompen totaal	137834.05	457146.82	1.00	32.0	32.0	32.0	42.0
Ka	Kooiaap 5x heen en weer	137853.24	457172.80	1.00	41.6	--	--	41.6
LBK1	Luchtbehandeling	137823.79	457148.97	1.00	29.5	29.5	29.5	39.5
Pw01	Verkeersaantrekkende werking geheel	137838.04	457084.61	1.00	-4.6	-6.8	-12.5	-1.8
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137859.76	457160.15	1.00	--	--	--	--
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137840.24	457086.71	1.00	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-2

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
LAeq bij Bron voor toetspunt: 04_B - noordgevel
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam								
Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
04_B	noordgevel	137838.63	457151.73	8.00	50.2	35.3	35.3	50.2
Tk	Transportkoeling	137851.25	457176.60	3.00	49.4	--	--	49.4
WP	Warmtepompen totaal	137834.05	457146.82	1.00	33.6	33.6	33.6	43.6
Ka	Kooiaap 5x heen en weer	137853.24	457172.80	1.00	41.3	--	--	41.3
LBK1	Luchtbehandeling	137823.79	457148.97	1.00	30.4	30.4	30.4	40.4
Pw01	Verkeersaantrekkende werking geheel	137838.04	457084.61	1.00	-4.5	-6.7	-12.4	-1.7
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137859.76	457160.15	1.00	--	--	--	--
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137840.24	457086.71	1.00	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-2

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
LAeq bij Bron voor toetspunt: 03_C - noordgevel
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
Bron	Omschrijving							
03_C	noordgevel	137853.07	457147.22	11.00	50.1	31.4	31.4	50.1
Tk	Transportkoeling	137851.25	457176.60	3.00	48.7	--	--	48.7
Ka	Kooiaap 5x heen en weer	137853.24	457172.80	1.00	44.2	--	--	44.2
WP	Warmtepompen totaal	137834.05	457146.82	1.00	29.7	29.7	29.7	39.7
LBK1	Luchtbehandeling	137823.79	457148.97	1.00	26.4	26.4	26.4	36.4
Pw01	Verkeersaantrekkende werking geheel	137838.04	457084.61	1.00	-3.7	-5.9	-11.5	-0.9
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137859.76	457160.15	1.00	--	--	--	--
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137840.24	457086.71	1.00	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-2

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
LAeq bij Bron voor toetspunt: 04_C - noordgevel
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam								
Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
04_C	noordgevel	137838.63	457151.73	11.00	50.0	36.9	36.9	50.0
Tk	Transportkoeling	137851.25	457176.60	3.00	49.2	--	--	49.2
WP	Warmtepompen totaal	137834.05	457146.82	1.00	35.5	35.5	35.5	45.5
LBK1	Luchtbehandeling	137823.79	457148.97	1.00	31.3	31.3	31.3	41.3
Ka	Kooiaap 5x heen en weer	137853.24	457172.80	1.00	40.9	--	--	40.9
Pw01	Verkeersaantrekkende werking geheel	137838.04	457084.61	1.00	-4.5	-6.7	-12.3	-1.7
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137859.76	457160.15	1.00	--	--	--	--
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137840.24	457086.71	1.00	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-2

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
LAeq bij Bron voor toetspunt: Bw18_B - Bestaande woningen
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam								
Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
Bw18_B	Bestaande woningen	137827.85	457068.99	5.00	41.4	39.9	37.4	47.4
LBK1	Luchtbehandeling	137823.79	457148.97	1.00	33.2	33.2	33.2	43.2
Pw01	Verkeers aantrekkende werking geheel	137838.04	457084.61	1.00	39.9	37.7	32.1	42.7
WP	Warmtepompen totaal	137834.05	457146.82	1.00	32.7	32.7	32.7	42.7
Tk	Transportkoeling	137851.25	457176.60	3.00	19.9	--	--	19.9
Ka	Kooiaap 5x heen en weer	137853.24	457172.80	1.00	6.7	--	--	6.7
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137859.76	457160.15	1.00	--	--	--	--
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137840.24	457086.71	1.00	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-2

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
LAeq bij Bron voor toetspunt: Bw07_B - Bestaande woningen
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam								
Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
Bw07_B	Bestaande woningen	137863.97	457212.40	5.00	47.4	36.0	36.0	47.4
Tk	Transportkoeling	137851.25	457176.60	3.00	46.8	--	--	46.8
WP	Warmtepompen totaal	137834.05	457146.82	1.00	33.6	33.6	33.6	43.6
LBK1	Luchtbehandeling	137823.79	457148.97	1.00	32.2	32.2	32.2	42.2
Ka	Kooiaap 5x heen en weer	137853.24	457172.80	1.00	34.0	--	--	34.0
Pw01	Verkeersaantrekkende werking geheel	137838.04	457084.61	1.00	2.4	0.2	-5.4	5.2
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137859.76	457160.15	1.00	--	--	--	--
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137840.24	457086.71	1.00	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 3-2

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
LAeq bij Bron voor toetspunt: Bw06_B - Bestaande woningen
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam								
Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
Bw06_B	Bestaande woningen	137841.58	457213.86	5.00	47.3	36.2	36.2	47.3
Tk	Transportkoeling	137851.25	457176.60	3.00	46.7	--	--	46.7
WP	Warmtepompen totaal	137834.05	457146.82	1.00	33.7	33.7	33.7	43.7
LBK1	Luchtbehandeling	137823.79	457148.97	1.00	32.7	32.7	32.7	42.7
Ka	Kooiaap 5x heen en weer	137853.24	457172.80	1.00	33.4	--	--	33.4
Pw01	Verkeersaantrekkende werking geheel	137838.04	457084.61	1.00	2.5	0.3	-5.3	5.3
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137859.76	457160.15	1.00	--	--	--	--
LAmx	LAmx inrijden personenwagen	137840.24	457086.71	1.00	--	--	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 4

Rapport: Resultatentabel
 Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 LAmaz totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: (hoofdgroep)

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
16_A	zuidgevel	137841.21	457095.41	8.00	65.2	65.2	65.2
14_A	zuidgevel	137824.37	457095.53	5.00	60.8	60.8	60.8
14_B	zuidgevel	137824.37	457095.53	8.00	60.4	60.4	60.4
Bw15_A	Bestaande woningen	137860.03	457083.66	2.00	60.1	60.1	60.1
Bw15_B	Bestaande woningen	137860.03	457083.66	5.00	59.9	59.9	59.9
Bw18_A	Bestaande woningen	137827.85	457068.99	2.00	59.4	59.4	59.4
Bw18_B	Bestaande woningen	137827.85	457068.99	5.00	59.3	59.3	59.3
Bw17_A	Bestaande woningen	137839.29	457063.67	2.00	58.9	58.9	58.9
Bw17_B	Bestaande woningen	137839.29	457063.67	5.00	58.7	58.7	58.7
13_A	zuidgevel	137810.17	457100.17	5.00	55.6	55.6	55.6
13_B	zuidgevel	137810.17	457100.17	8.00	55.5	55.5	55.5
Bw14_B	Bestaande woningen	137874.10	457077.67	5.00	55.1	55.1	55.1
Bw14_A	Bestaande woningen	137874.10	457077.67	2.00	54.4	54.4	54.4
Bw19_B	Bestaande woningen	137801.89	457081.11	5.00	54.2	54.2	54.2
Bw16_B	Bestaande woningen	137863.47	457052.52	5.00	53.6	53.6	53.6
Bw19_A	Bestaande woningen	137801.89	457081.11	2.00	53.1	53.1	53.1
Bw16_A	Bestaande woningen	137863.47	457052.52	2.00	52.3	52.3	52.3
Bw13_B	Bestaande woningen	137893.97	457063.50	5.00	50.5	50.5	50.5
30_A	zuidgevel	137888.64	457122.83	5.00	50.2	50.2	50.2
30_B	zuidgevel	137888.64	457122.83	8.00	50.2	50.2	50.2
30_C	zuidgevel	137888.64	457122.83	11.00	50.1	50.1	50.1
30_D	zuidgevel	137888.64	457122.83	14.00	50.0	50.0	50.0
Bw13_A	Bestaande woningen	137893.97	457063.50	2.00	48.1	48.1	48.1
Bw11_B	Bestaande woningen	137917.24	457113.77	5.00	46.2	46.2	46.2
Bw01_B	Bestaande woningen	137759.82	457110.88	5.00	45.8	45.8	45.8
Bw11_A	Bestaande woningen	137917.24	457113.77	2.00	44.3	44.3	44.3
Bw01_A	Bestaande woningen	137759.82	457110.88	2.00	44.0	44.0	44.0
17_A	oostgevel	137849.01	457100.78	5.00	41.7	41.7	41.7
22_A	noordgevel	137831.73	457104.99	5.00	39.9	39.9	39.9
21_A	westgevel	137839.99	457107.69	5.00	39.7	39.7	39.7
22_B	noordgevel	137831.73	457104.99	8.00	39.6	39.6	39.6
23_A	noordgevel	137820.81	457108.56	5.00	36.7	36.7	36.7
23_B	noordgevel	137820.81	457108.56	8.00	36.5	36.5	36.5
28_E	zuidgevel	137846.57	457135.99	17.00	41.0	36.3	36.3
20_A	westgevel	137842.99	457117.59	5.00	37.7	36.2	36.2
18_A	oostgevel	137853.29	457115.08	5.00	37.8	36.1	36.1
28_D	zuidgevel	137846.57	457135.99	14.00	41.4	35.4	35.4
24_C	oostgevel	137816.85	457115.67	11.00	35.7	35.2	35.2
29_D	zuidgevel	137869.36	457128.85	14.00	40.1	35.2	35.2
24_B	oostgevel	137816.85	457115.67	8.00	35.6	35.1	35.1
24_A	oostgevel	137816.85	457115.67	5.00	35.4	34.9	34.9
27_E	zuidgevel	137834.54	457139.75	17.00	39.9	34.9	34.9
25_C	oostgevel	137820.08	457125.88	11.00	37.1	34.7	34.7
11_C	zuidgevel	137805.09	457113.32	11.00	34.6	34.6	34.6
28_C	zuidgevel	137846.57	457135.99	11.00	41.7	34.6	34.6
29_C	zuidgevel	137869.36	457128.85	11.00	40.3	34.4	34.4
25_B	oostgevel	137820.08	457125.88	8.00	37.0	34.1	34.1
28_B	zuidgevel	137846.57	457135.99	8.00	42.0	34.1	34.1
19_A	noordgevel	137850.74	457124.91	5.00	39.9	34.0	34.0
25_A	oostgevel	137820.08	457125.88	5.00	36.9	33.9	33.9
29_B	zuidgevel	137869.36	457128.85	8.00	40.5	33.9	33.9
Bw12_B	Bestaande woningen	137905.22	457087.08	5.00	33.8	33.8	33.8
27_D	zuidgevel	137834.54	457139.75	14.00	40.2	33.8	33.8
12_A	westgevel	137805.06	457107.82	5.00	33.7	33.7	33.7
12_B	westgevel	137805.06	457107.82	8.00	33.6	33.6	33.6
29_A	zuidgevel	137869.36	457128.85	5.00	40.7	33.4	33.4
27_C	zuidgevel	137834.54	457139.75	11.00	40.4	33.2	33.2
11_B	zuidgevel	137805.09	457113.32	8.00	33.6	33.2	33.2
11_A	zuidgevel	137805.09	457113.32	5.00	33.1	33.1	33.1

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 4

Rapport: Resultatentabel
 Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
 LAmaz totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: (hoofdgroep)

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
28_A	zuidgevel	137846.57	457135.99	5.00	42.2	33.0	33.0
27_B	zuidgevel	137834.54	457139.75	8.00	40.6	32.7	32.7
26_C	oostgevel	137823.55	457136.87	11.00	38.4	32.4	32.4
27_A	zuidgevel	137834.54	457139.75	5.00	40.8	32.3	32.3
26_B	oostgevel	137823.55	457136.87	8.00	38.5	32.3	32.3
31_D	oostgevel	137897.15	457127.51	14.00	36.8	32.2	32.2
26_A	oostgevel	137823.55	457136.87	5.00	38.5	32.1	32.1
31_C	oostgevel	137897.15	457127.51	11.00	36.9	31.4	31.4
31_B	oostgevel	137897.15	457127.51	8.00	37.0	31.2	31.2
Bw12_A	Bestaande woningen	137905.22	457087.08	2.00	31.2	31.2	31.2
07_D	zuidgevel	137813.06	457146.47	14.00	36.9	30.7	30.7
07_E	zuidgevel	137813.06	457146.47	17.00	36.8	30.7	30.7
31_A	oostgevel	137897.15	457127.51	5.00	37.0	30.4	30.4
32_A	oostgevel	137860.88	457138.30	17.00	43.0	30.2	30.2
01_D	noordgevel	137892.01	457137.74	14.00	58.7	28.7	28.7
Bw02_B	Bestaande woningen	137759.69	457134.75	5.00	30.7	28.6	28.6
01_C	noordgevel	137892.01	457137.74	11.00	58.8	28.6	28.6
01_B	noordgevel	137892.01	457137.74	8.00	59.0	28.6	28.6
01_A	noordgevel	137892.01	457137.74	5.00	59.1	27.7	27.7
Bw02_A	Bestaande woningen	137759.69	457134.75	2.00	29.5	27.0	27.0
Bw10_B	Bestaande woningen	137907.94	457149.03	5.00	57.0	26.2	26.2
Bw10_A	Bestaande woningen	137907.94	457149.03	2.00	55.1	24.3	24.3
Bw03_B	Bestaande woningen	137764.20	457162.23	5.00	49.2	23.8	23.8
Bw03_A	Bestaande woningen	137764.20	457162.23	2.00	47.8	22.8	22.8
Bw06_B	Bestaande woningen	137841.58	457213.86	5.00	55.8	21.3	21.3
Bw07_B	Bestaande woningen	137863.97	457212.40	5.00	56.5	21.2	21.2
Bw05_B	Bestaande woningen	137817.40	457216.34	5.00	53.1	21.0	21.0
Bw06_A	Bestaande woningen	137841.58	457213.86	2.00	53.5	20.9	20.9
Bw07_A	Bestaande woningen	137863.97	457212.40	2.00	54.4	20.9	20.9
Bw05_A	Bestaande woningen	137817.40	457216.34	2.00	51.0	20.8	20.8
Bw08_B	Bestaande woningen	137909.41	457209.66	5.00	53.1	20.2	20.2
Bw08_A	Bestaande woningen	137909.41	457209.66	2.00	51.0	20.2	20.2
Bw09_A	Bestaande woningen	137935.14	457205.71	2.00	48.5	19.8	19.8
Bw09_B	Bestaande woningen	137935.14	457205.71	5.00	50.2	19.6	19.6
Bw04_A	Bestaande woningen	137767.52	457221.25	2.00	46.6	19.5	19.5
Bw04_B	Bestaande woningen	137767.52	457221.25	5.00	47.4	19.4	19.4
10_C	westgevel	137805.36	457118.27	11.00	34.0	18.9	18.9
03_E	noordgevel	137853.07	457147.22	17.00	64.4	18.2	18.2
10_B	westgevel	137805.36	457118.27	8.00	34.0	17.7	17.7
04_E	noordgevel	137838.63	457151.73	17.00	62.2	17.5	17.5
10_A	westgevel	137805.36	457118.27	5.00	33.4	17.4	17.4
06_E	noordgevel	137813.74	457153.18	17.00	37.3	16.6	16.6
02_D	noordgevel	137873.19	457143.62	14.00	63.2	16.5	16.5
03_D	noordgevel	137853.07	457147.22	14.00	65.3	16.4	16.4
03_C	noordgevel	137853.07	457147.22	11.00	66.2	16.0	16.0
09_C	westgevel	137809.05	457129.94	11.00	35.3	15.9	15.9
04_D	noordgevel	137838.63	457151.73	14.00	62.7	15.6	15.6
06_D	noordgevel	137813.74	457153.18	14.00	37.4	15.6	15.6
07_C	zuidgevel	137813.06	457146.47	11.00	37.0	15.6	15.6
06_C	noordgevel	137813.74	457153.18	11.00	37.5	15.4	15.4
04_C	noordgevel	137838.63	457151.73	11.00	63.2	15.2	15.2
04_B	noordgevel	137838.63	457151.73	8.00	63.6	15.1	15.1
04_A	noordgevel	137838.63	457151.73	5.00	63.9	15.0	15.0
08_C	westgevel	137812.07	457139.51	11.00	36.4	14.8	14.8
05_E	noordgevel	137824.28	457156.21	17.00	59.2	14.8	14.8
02_C	noordgevel	137873.19	457143.62	11.00	63.7	14.4	14.4
09_B	westgevel	137809.05	457129.94	8.00	35.4	14.4	14.4
03_B	noordgevel	137853.07	457147.22	8.00	67.0	14.4	14.4
03_A	noordgevel	137853.07	457147.22	5.00	67.6	14.1	14.1

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 4

Rapport: Resultatentabel
Model: Versie 01 van 25.033.01 Supermarkt hoek Jan van Galenstraat
LAmaz totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)

Naam							
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
09_A	westgevel	137809.05	457129.94	5.00	35.4	13.9	13.9
02_B	noordgevel	137873.19	457143.62	8.00	64.1	13.9	13.9
02_A	noordgevel	137873.19	457143.62	5.00	64.4	13.2	13.2
08_B	westgevel	137812.07	457139.51	8.00	36.5	13.2	13.2
05_D	noordgevel	137824.28	457156.21	14.00	59.4	13.0	13.0
07_B	zuidgevel	137813.06	457146.47	8.00	37.1	12.8	12.8
08_A	westgevel	137812.07	457139.51	5.00	36.6	12.7	12.7
05_C	noordgevel	137824.28	457156.21	11.00	59.6	12.5	12.5
05_B	noordgevel	137824.28	457156.21	8.00	59.8	12.3	12.3
07_A	zuidgevel	137813.06	457146.47	5.00	37.2	11.6	11.6
06_B	noordgevel	137813.74	457153.18	8.00	37.6	11.6	11.6
05_A	noordgevel	137824.28	457156.21	5.00	59.9	11.5	11.5
06_A	noordgevel	137813.74	457153.18	5.00	37.7	10.3	10.3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 13 Mobiliteitsplan

Jan van Galenstraat Utrecht

Mobiliteitsplan

Opdrachtgever

Titel rapport

Kerckebosch Ezelsdijk BV

Jan van Galenstraat Utrecht

Kenmerk

Datum publicatie

020073.20250711.R1.05

20 november 2025

Status

Definitief

© Copyright Goudappel BV 20-11-25

Inhoudsopgave

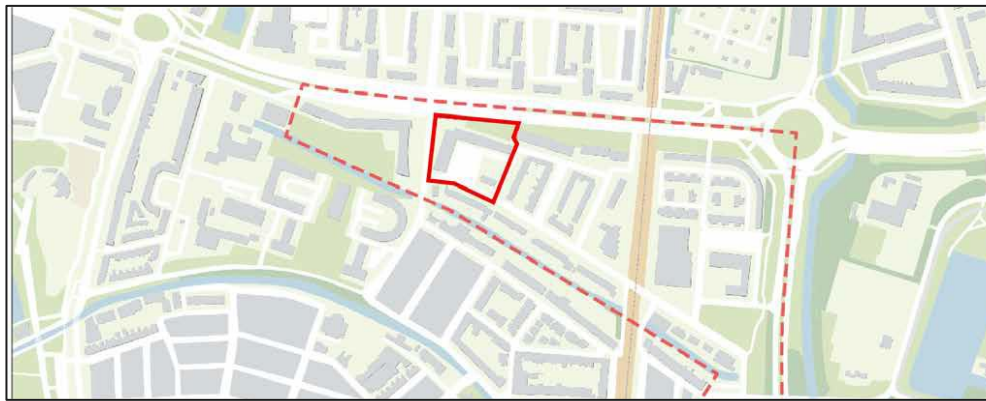
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plan Jan van Galenstraat	2
2. Autoparkeren	3
2.1 Aanpak en uitgangspunten	3
2.2 Parkeerbalans (ongewogen – zonder dubbelgebruik)	6
2.3 Parkeerbalans (gewogen – met dubbelgebruik)	7
2.4 Parkeerbalans maatwerk	8
2.5 Mobiliteitsbeheerplan	9
3. Fietsparkeren	11
3.1 Aanpak en uitgangspunten	11
3.2 Resultaat	12
4. Conclusies	14
Bijlage 1 Plattegronden	15

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Jan van Galenstraat/Huizingalaan in Utrecht staat een woonblok met voorzieningen in de plint. Haaks op dit gebouw staat aan de Van Ginnekenlaan nog een woonblok. Beide gebouwen zijn verouderd en aan vervanging toe.

Kerckebosch Ezelsdijk BV (hierna Kerckebosch) is voornemens deze locatie te herontwikkelen met ruimte voor woningen, dagwinkels en een (mandjes)supermarkt. Voor dit plan wordt een ondergrondse parkeergarage en een inpandige fietsenstalling aangelegd. Ook wordt een deelmobiliteitsplek voorzien en worden twee deelauto's gestald. De planlocatie is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Planlocatie Jan van Galenstraat Utrecht (bron SPVE)

1.2 Plan Jan van Galenstraat

Bouwprogramma

Het plan bestaat uit 102 woningen in verschillende categorieën. In de plint wordt een mandjessupermarkt gerealiseerd samen met enkele dagwinkels en een horecafunctie. In de hoofdstukken twee en drie is het bouwprogramma meer gespecificeerd weergegeven en toegepast op de eenheden die voor het autoparkeren en fietsparkeren toegepast dienen te worden.

Parkeeraanbod

Bij het plan wordt voorzien in 50 openbare parkeerplaatsen in de parkeergarage. Deze parkeerplaatsen zullen volledig voor dubbelgebruik worden ingezet. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen specifiek worden toegewezen aan een bepaalde doelgroep.

Daarnaast worden er twee deelauto's aangeboden op nieuw te realiseren parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de locatie waar de Van Ginnekenlaan in de huidige situatie aansluit op de Zeemanlaan. Doordat de Van Ginnekenlaan komt te vervallen ontstaat hier ruimte om extra parkeerplaatsen te realiseren, zonder dat dit invloed heeft op de parkeerdruk in de omgeving.

Daarnaast worden 307 inpandige fietsparkeerplaatsen gerealiseerd en is rekening gehouden met fietsparkeren voor bezoekers op maaiveld. Ook wordt er inpandig een deelmobiliteitsplek voorzien, nabij de entrees van de woningen.

Het parkeeraanbod is zichtbaar op de plattegronden van de kelder en de begane grond die in bijlage 1 zijn opgenomen.

2. Autoparkeren

2.1 Aanpak en uitgangspunten

De parkeerbehoefte kan worden bepaald door het aantal woningen te vermenigvuldigen met de gemeentelijke parkeernorm. Het resultaat uit deze berekening geeft het aantal parkeerplaatsen dat maximaal nodig is voor het plan, voor bewoners, personeel en bezoekers.

Bouwprogramma autoparkeren

In tabel 2.1 is het bouwprogramma gespecificeerd op de autoparkeernormen van de gemeente Utrecht.

type beleid	toelichting	aantal / omvang
woning tot 55 m ² bvo	sociale huur	24
woning 55 tot 80 m ² bvo: sociale huur of middenhuur		39
woning 55 tot 80 m ² bvo		3
woning 80 tot 130 m ² bvo: sociale huur of middenhuur		11
woning 80 tot 130 m ² bvo		25
supermarkt	mandjessupermarkt	1.250 m ² bvo
detailhandel	dagwinkels	465,4 m ² bvo
café/bar/cafetaria/restaurant	dagwinkel/restaurant	185,1 m ² bvo

Tabel 2.1: *Bouwprogramma autoparkeren*

De supermarkt zal zich specifiek richten op bezoekers die niet met de auto komen, maar die te voet komen of gebruikmaken van de fiets. Supermarktbezoekers mogen hun winkelwagen niet meenemen buiten de supermarkt en dus ook niet naar de parkeergarage. Mindervaliden kunnen wel gebruikmaken van de lift, die ruim wordt gedimensioneerd.

Gemeentelijke parkeernormen

In het document 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht' zijn parkeernormen opgenomen voor bouwontwikkelingen. Binnen de gebiedsindeling in deze parkeernormen valt het plan binnen 'zone B1'. In tabel 2.2 zijn de gehanteerde parkeernormen opgenomen, gekoppeld aan het bouwprogramma.

functie beleid	parkeernorm		
	totaal	aandeel bewoners/personeel	aandeel bezoekers
woning tot 55 m ² bvo	0,43	0,23	0,20
woning 55 tot 80 m ² bvo: sociale huur of middenhuur	0,67	0,47	0,20
woning 55 tot 80 m ² bvo	0,89	0,69	0,20
woning 80 tot 130 m ² bvo: sociale huur of middenhuur	0,69	0,49	0,20
woning 80 tot 130 m ² bvo	0,92	0,72	0,20
supermarkt	0,68	0,03	0,65
detailhandel	2,30	0,23	2,07
café/bar/cafetaria/restaurant	3,00	0,30	2,70

Tabel 2.2: Gehanteerde gemeentelijke parkeernormen

Voor de supermarkt is afgeweken van de norm voor B1-gebied, vanwege Motie 2023 - 94 en wat passend is voor deze bouwontwikkeling. Omdat de zogeheten 'mandjessupermarkt' een lagere verkeersaantrekkende werking heeft dan een reguliere supermarkt is het redelijk om voor deze functie de parkeernorm toe te passen die hoort bij zone A in plaats van zone B.

Aanwezigheidspercentages

In het beleid zijn aanwezigheidspercentages opgenomen, waarmee het effect van dubbelgebruik van parkeerplaatsen bepaald kan worden. Deze aanwezigheidspercentages zijn weergegeven in tabel 2.3.

functie	aanwezigheid per moment van de week							
	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
supermarkt	30%	60%	40%	0%	60%	100%	40%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	0%	60%	100%	0%	0%
restaurant	30%	40%	90%	0%	95%	70%	100%	40%

Tabel 2.3: Gehanteerde aanwezigheidspercentages

Reductiemogelijkheden binnen het gemeentelijk beleid

In de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht' zijn verschillende reductiemogelijkheden opgenomen, waarmee de parkeereis verlaagd kan worden. De volgende reductiemogelijkheden zijn toegepast in dit plan:

- Realiseren van extra fietsparkeerplekken: 15% van de parkeereis mag worden omgezet in extra fietsparkeerplekken, waarbij 1 autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen als een bakfiets.
- Inzet van deelauto's: in dit gebied wordt een reductie van 25-50% op de parkeereis van bewoners toegestaan als hier deelauto's voor teruggeplaatst worden. In dit plan wordt de minimale reductie (25%) toegepast op het bewonersdeel van de parkeerbehoefte. Voor iedere vier parkeerplaatsen minder moet daarvoor 1 deelauto worden teruggeplaatst, waarbij de gemeente een ingroeimodel toestaat. De deelauto's mogen hierbij in de openbare ruimte worden gestald, binnen 250 meter loopafstand¹. Maximaal 50% van de plekken voor deelauto's mag worden ingericht als deelmobiliteitsplek, waar deelfietsen, deelbromfietsen en deelbakfietsen worden aangeboden. Een deelmobiliteitsplek heeft minimaal een omvang van 12,5 m².

In dit plan worden beide reductiemogelijkheden toegepast.

¹ De gemeente Utrecht staat toe dat deelauto's in de openbare ruimte gestald worden, wanneer er nog geen deelmobiliteitshub binnen 250 meter loopafstand beschikbaar is. De dichtstbijzijnde hub is 'Hub Zandhofstraat' en is gelegen op 750 meter loopafstand.

2.2 Parkeerbalans (ongewogen – zonder dubbelgebruik)

In tabel 2.4 is de ongewogen parkeerbehoefte bepaald.

functie	doelgroep	aantal /omvang	parkeer norm	ongewogen parkeerbehoefte
woning tot 55 m ² bvo	bewoners	24	0,23	5,52
woning 55 tot 80 m ² bvo: sociale huur of middenhuur	bewoners	39	0,47	18,33
woning 55 tot 80 m ² bvo	bewoners	3	0,69	2,07
woning 80 tot 130 m ² bvo: sociale huur of middenhuur	bewoners	11	0,49	5,39
woning 80 tot 130 m ² bvo	bewoners	25	0,72	18,00
woningen bezoekers	bezoekers	102	0,20	20,40
supermarkt	personeel	1.250 m ²	0,03	0,43
	bezoekers	bvo	0,65	8,08
detailhandel	personeel	465,4 m ²	0,23	1,07
	bezoekers	bvo	2,07	9,63
café/bar/cafetaria/restaurant	personeel	185,1 m ²	0,30	0,56
	bezoekers	bvo	2,70	5,00
subtotaal	bewoners			49,31
	personeel			2,05
	bezoekers			43,11
totaal zonder reducties				94,47
reductie deelauto (-25%)	reductie			-12,33
	aantal deelauto's			3,00
reductie extra fietsparkeerplaatsen (-15%)	reductie			-14,17
subtotaal	bewoners			32,59
	personeel			1,74
	bezoekers			36,64
totaal met reducties				70,97

Tabel 2.4: Ongewogen parkeerbehoefte

Uit de tabel blijkt het volgende:

- Conform gemeentelijk beleid zijn er 94 parkeerplaatsen nodig, uitgaand van een ongewogen parkeerbehoefte;
- Er worden twee mobiliteitsreducties toegepast:
 - 12 parkeerplaatsen minder in ruil voor 3 deelauto's/deelmobiliteitsplekken.
 - 14 parkeerplaatsen minder in ruil voor 21 extra fietsparkeerplaatsen.
- Wanneer de mobiliteitsreducties doorgerekend worden daalt de ongewogen parkeerbehoefte van 94 naar 71 parkeerplaatsen.

2.3 Parkeerbalans (gewogen – met dubbelgebruik)

In tabel 2.5 is de parkeerbehoefte met aanwezigheidspercentages vertaald naar een parkeerbehoefte per moment van de week. De voorwaarde voor dit dubbelgebruik is dat alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn en niet 1 op 1 toegewezen worden.

functie	doelgroep	Parkeerbehoefte per moment van de week (dubbelgebruik)							
		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woning tot 55 m ² bvo	bewoners	2,76	2,76	4,97	5,52	4,42	3,31	4,42	3,86
woning 55 tot 80 m ² bvo: sociale huur of middenhuur	bewoners	9,17	9,17	16,50	18,33	14,66	11,00	14,66	12,83
woning 55 tot 80 m ² bvo	bewoners	1,04	1,04	1,86	2,07	1,66	1,24	1,66	1,45
woning 80 tot 130 m ² bvo: sociale huur of middenhuur	bewoners	2,70	2,70	4,85	5,39	4,31	3,23	4,31	3,77
woning 80 tot 130 m ² bvo	bewoners	9,00	9,00	16,20	18,00	14,40	10,80	14,40	12,60
woningen bezoekers	bezoekers	2,04	4,08	16,32	0,00	14,28	12,24	20,40	14,28
supermarkt	personeel	0,13	0,26	0,17	0,00	0,34	0,43	0,17	0,00
	bezoekers	2,42	4,85	3,23	0,00	6,46	8,08	3,23	0,00
detailhandel	personeel	0,32	0,64	0,11	0,00	0,80	1,07	0,00	0,00
	bezoekers	2,89	5,78	0,96	0,00	7,23	9,63	0,00	0,00
café/bar/cafetaria/restaurant	personeel	0,17	0,22	0,50	0,00	0,53	0,39	0,56	0,22
	bezoekers	1,50	2,00	4,50	0,00	4,75	3,50	5,00	2,00
subtotaal	bewoners	24,66	24,66	44,38	49,31	39,45	29,59	39,45	34,52
	personeel	0,62	1,12	0,78	0,00	1,67	1,88	0,73	0,22
	bezoekers	8,85	16,70	25,01	0,00	32,71	33,45	28,63	16,28
totaal zonder reducties		34,12	42,48	70,17	49,31	73,83	64,92	68,80	51,02
reductie deelmobiliteit (-25%)	reductie	-6,16	-6,16	-11,09	-12,33	-9,86	-7,40	-9,86	-8,63
	deelmobiliteit	+3,00	+3,00	+3,00	+3,00	+3,00	+3,00	+3,00	+3,00
reductie extra fietsparkeerplaatsen (-15%)	reductie	-5,12	-6,37	-10,53	-7,40	-11,07	-9,74	-10,32	-7,65
subtotaal	bewoners	14,79	14,79	26,63	29,59	23,67	17,75	23,67	20,71
	personeel	0,52	0,95	0,66	0,00	1,42	1,60	0,62	0,19
	bezoekers	7,52	14,20	21,26	0,00	27,81	28,43	24,33	13,84
	deelmobiliteit	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
totaal nodig in de parkeergarage		23	30	49	30	53	48	49	35
totaal deelauto/deelmobiliteitsplek		3	3	3	3	3	3	3	3

Tabel 2.5: Parkeerbehoefte o.b.v. dubbelgebruik en reducties

Uit de tabel blijkt dat de parkeerbehoefte op basis van dubbelgebruik maximaal 74 parkeerplaatsen is op het maatgevende moment (koopavond). Na toepassing van de mobiliteitscorrecties daalt de maatgevende parkeerbehoefte naar (afgerond) 53 parkeerplaatsen op de koopavond, aangevuld met 2 deelauto's en één deelmobiliteitsplek. Daarmee ontstaat een tekort van 3 parkeerplaatsen in de parkeergarage.

2.4 Parkeerbalans maatwerk

In de aanwezigheidspercentages van de gemeente Utrecht is de koopavond als apart moment opgenomen. Deze aanwezigheidspercentages zijn afkomstig uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. In deze publicatie bij het moment 'koopavond' een voetnoot opgenomen met de toelichting: 'indien sprake van een traditionele koopavond'. Op deze locatie is in de huidige situatie geen sprake van een traditionele koopavond, maar mogen winkels wel geopend zijn. Uit een analyse met Google druktebeelden is in afstemming met de gemeente overeengekomen dat voor de detailhandelsfuncties en de supermarkt een aanwezigheidspercentage van 60% gehanteerd mag worden, vergelijkbaar met een het moment 'werkdagavond'.

In tabel 2.6 is de parkeerbehoefte met aanwezigheidspercentages hierop aangepast en zijn de wijzigingen ten opzichte van tabel 2.5 weergegeven in de rode cellen.

functie	doelgroep	Parkeerbehoefte per moment van de week (dubbelgebruik)							
		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woning tot 55 m ² bvo	bewoners	2,76	2,76	4,97	5,52	4,42	3,31	4,42	3,86
woning 55 tot 80 m ² bvo: sociale huur of middenhuur	bewoners	9,17	9,17	16,50	18,33	14,66	11,00	14,66	12,83
woning 55 tot 80 m ² bvo	bewoners	1,04	1,04	1,86	2,07	1,66	1,24	1,66	1,45
woning 80 tot 130 m ² bvo: sociale huur of middenhuur	bewoners	2,70	2,70	4,85	5,39	4,31	3,23	4,31	3,77
woning 80 tot 130 m ² bvo	bewoners	9,00	9,00	16,20	18,00	14,40	10,80	14,40	12,60
woningen bezoekers	bezoekers	2,04	4,08	16,32	0,00	14,28	12,24	20,40	14,28
supermarkt	personeel	0,13	0,26	0,17	0,00	0,26	0,43	0,17	0,00
	bezoekers	2,42	4,85	3,23	0,00	4,85	8,08	3,23	0,00
detailhandel	personeel	0,32	0,64	0,11	0,00	0,64	1,07	0,00	0,00
	bezoekers	2,89	5,78	0,96	0,00	5,78	9,63	0,00	0,00
café/bar/cafetaria/restaurant	personeel	0,17	0,22	0,50	0,00	0,53	0,39	0,56	0,22
	bezoekers	1,50	2,00	4,50	0,00	4,75	3,50	5,00	2,00
subtotaal	bewoners	24,66	24,66	44,38	49,31	39,45	29,59	39,45	34,52
	personeel	0,62	1,12	0,78	0,00	1,42	1,88	0,73	0,22
	bezoekers	8,85	16,70	25,01	0,00	29,65	33,45	28,63	16,28
totaal zonder reducties		34,12	42,48	70,17	49,31	70,53	64,92	68,80	51,02
reductie deelmobiliteit (-25%)	reductie	-6,16	-6,16	-11,09	-12,33	-9,86	-7,40	-9,86	-8,63
	deelmobiliteit	+3,00	+3,00	+3,00	+3,00	+3,00	+3,00	+3,00	+3,00
reductie extra fietsparkeerplaatsen (-15%)	reductie	-5,12	-6,37	-10,53	-7,40	-10,58	-9,74	-10,32	-7,65
subtotaal	bewoners	14,79	14,79	26,63	29,59	23,67	17,75	23,67	20,71
	personeel	0,52	0,95	0,66	0,00	1,21	1,60	0,62	0,19
	bezoekers	7,52	14,20	21,26	0,00	25,21	28,43	24,33	13,84
	deelmobiliteit	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
totaal nodig in de parkeergarage		23	30	49	30	50	48	49	35
totaal deelauto/deelmobiliteitsplek		3	3	3	3	3	3	3	3

Tabel 2.6: Parkeerbehoefte o.b.v. dubbelgebruik en reducties

Uit de tabel blijkt dat de parkeerbehoefte, door aanpassing van de aanwezigheidspercentages daalt van 53 parkeerplaatsen in de parkeergarage naar 50 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er nog drie deelauto's/deelmobiliteitsplekken nodig, die worden ingevuld met één deelmobiliteitsplek in het gebouw bij de entree van de woningen en twee deelauto's in de openbare ruimte.

2.5 Mobiliteitsbeheerplan

Om af te kunnen wijken van het gemeentelijk parkeerbeleid is een mobiliteitsbeheerplan nodig, waarbij enkele vragen beantwoord dienen te worden. Hierna zijn de vragen weergegeven en voorzien van een antwoord.

1. *Hoeveel parkeerplaatsen er beschikbaar zijn voor de bouwontwikkeling, welke doelgroep in aanmerking komt voor een parkeerplaats en hoe de toewijzing/verdeling plaatsvindt, waarbij o.a. rekening wordt gehouden met gehandicaptenparkeerplaatsen?*

Er worden 50 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd als onderdeel van de bouwontwikkeling. Alle doelgroepen binnen de ontwikkeling komen in aanmerking om deze parkeerplaatsen te gebruiken. Hierbij worden maximaal 32 (30 voor bewoners en 2 voor personeel) garageabonnementen voor een zwerfplek uitgegeven. De garageabonnementen voor bewoners worden verdeeld over de verschillende woningtypen, waarbij iedere doelgroep (sociale huur, middenhuur, vrije sector) maximaal 10 garageabonnementen kan afnemen. Hierbij geldt een op=op regeling, waarbij bewoners en gebruikers nooit de garantie krijgen op een eigen parkeerplaats. De betaalbaarheid van de abonnementen wordt gewaarborgd door marktconforme tarieven te vragen voor de middenhuur en vrije sector woningen, waarbij gekeken wordt naar abonnementstarieven in de gemeentelijke parkeergarages op vergelijkbare locaties. De dichtstbijzijnde gemeentelijke parkeergarage is de Parkeergarage Grifthoek, waarbij een 7-dagen jaarkaart voor een jaar omgerekend per maand iets meer dan €200 kost (prijsspeil 2025). Bij dit abonnementstarief wordt aansluiting gezocht in dit plan. Voor de sociale huurwoningen wordt een tarief van ongeveer €115 per maand (prijsspeil 2025) gevraagd.

Het restant van de parkeerplaatsen kan gebruikt worden door bezoekers op de momenten dat deze vrij zijn. De parkeertarieven per uur worden hierbij gelijkgesteld aan de parkeertarieven op straat (in 2025 €5,22 per uur). Hierbij wordt optimaal dubbelgebruik nagestreefd tussen alle doelgroepen. Een goede communicatie over de te verwachten parkeersituatie wordt gewaarborgd. Bewoners en werknemers worden vooraf geïnformeerd over de beperkte mogelijkheden om te parkeren. Ook worden zij geïnformeerd over het feit dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning in de openbare ruimte. Daarnaast wordt in de buitenruimte zichtbaar gecommuniceerd over de beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de parkeergarage. Hier wordt een parkeerbeheersysteem voor ingezet, waarmee de parkeersituatie met slimme software te beheersen is. Dit parkeerbeheersysteem zorgt ook voor een veilige situatie in de nachtelijk uren, waarbij het inrijden van de parkeergarage voor bezoekers niet meer mogelijk is, maar wel voor abonnementhouders.

Binnen de parkeergarage zijn 2 gehandicaptenparkeerplaatsen ingetekend, die voldoen aan de ruimere afmetingen die voor dit type parkeerplaats worden gesteld.

2. Welke andere mobiliteitsvoorzieningen zoals deelauto's, extra fietsparkeerplekken, plekken voor bijzondere fietsen, specifieke OV-voorzieningen beschikbaar worden gesteld voor bewoners, bedrijven en bezoekers aan het gebied?

Onderdeel van het plan zijn twee deelauto's die gestald worden in de openbare ruimte. Het gemeentelijk beleid biedt hier ruimte voor wanneer er geen deelmobiliteitshub binnen 250 meter aanwezig is. Naast het stallen van deelauto's worden ook 21 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd voor bewoners (11), personeel (0) en bezoekers (10) en wordt één deelmobiliteitsplek voorzien.

3. Waarom de gekozen afwijking(en) passend is/zijn voor deze bouwontwikkeling?

De gekozen afwijkingen passen goed bij de ontwikkeling. Het plan is gelegen in betaald parkeren gebied en gebruikers worden uitgesloten van aanvraag van een parkeervergunning. Hierdoor zijn de uitwijkmogelijkheden beperkt. Aangezien de parkeernorm lager is dan 1 parkeerplaats per woning, zal een groot deel van de verplaatsingen per fiets en openbaar vervoer plaatsvinden. Voor deze doelgroep zijn deelauto's (voor langere verplaatsingen of moeilijk bereikbare bestemmingen) en extra fietsparkeerplaatsen een welkome aanvulling.

4. Hoe de uiteindelijke gebruiker, voorafgaand aan het afsluiten van een huurcontract of koopcontract, op de hoogte wordt gesteld dat hij niet in aanmerking komt voor een parkeervergunning en of hij en/of zijn bezoekers de mogelijkheid hebben om hun eigen auto te parkeren bij de bouwontwikkeling of binnen of buiten loopafstand daarvan;

Toekomstige gebruikers worden vooraf op de hoogte gesteld van de mogelijkheden voor mobiliteit binnen het plan. Dat wil zeggen dat er geen garantie op een (eigen) parkeerplaats wordt toegezegd en dat wordt gecommuniceerd dat bewoners/gebruikers niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat. Ook wordt actief gecommuniceerd welke alternatieven er wel zijn: gebruik van de fiets (goede fietsvoorzieningen), goede OV-bereikbaarheid (Utrecht Centraal binnen 8 minuten fietsen) en deelauto's in de openbare ruimte op loopafstand.

3. Fietsparkeren

3.1 Aanpak en uitgangspunten

Net als bij voor het autoparkeren zijn ook voorzieningen voor de fiets nodig. De gemeente Utrecht heeft in haar 'BIJLAGE 1 Fietsparkeren woningbouw bij Beleidsregels parkeernormen fiets' fietsparkeernormen opgenomen. Deze fietsparkeernormen worden toegepast op het aantal woningen of op de omvang van een niet-woonfunctie. Het resultaat van deze berekening is het aantal fietsparkeerplaatsen dat nodig is. Hierna zijn het functieprogramma en de fietsparkeernormen weergegeven. Beide zijn als uitgangspunt genomen voor de berekening van het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen.

Functieprogramma

In tabel 3.1 is het functieprogramma specifiek gemaakt voor het fietsparkeren.

functie gemeentelijk beleid	aantal / omvang
<50 m ² GO	58
50 – 75 m ² GO	19
75 – 100 m ² GO	25
supermarkt	1.250 m ² bvo
detailhandel	465,4 m ² bvo
restaurant / café	185,1 m ² bvo

Tabel 3.1: Functieprogramma fietsparkeren

Aanbod fietsparkeren

In tabel 3.2 is het fietsparkeeraanbod opgenomen, met daarin fietsplekken voor bewoners.

locatie	type	aantal
fietsenkelder	reguliere fietsplekken (laag)	211
	bijzondere fietsplekken (bijv. mountainbike)	20
begane grond (Park)	scootmobielplekken	7
begane grond (Kardinaal de Jongweg)	bakfietsplekken (1,0 * 3,0 m)	4
	scooterplekken (1,0 * 1,80 m)	8
	elektrische fiets (2,0 * 0,65 m)	3
begane grond (Huizingalaan)	reguliere fietsplekken (laag)	27
	reguliere fietsplekken (hoog)	27
totaal plan		307

Tabel 3.2: Fietsparkeeraanbod

In totaal zijn er 307 fietsparkeerplaatsen beschikbaar in het pand, waarvan er 42 geschikt zijn voor voertuigen met een afwijkende maat. De fietsenstalling kan als volgt bereikt worden:

- Via de hellingbaan, waar ook gemotoriseerd verkeer gebruik van maakt.
- Via de trap (met goot) die naast de hellingbaan ligt.

- Via de lift (ruim gedimensioneerd), waardoor ook zwaardere fietsen of scootmobiel in de fietsenstalling kunnen komen.

Om het gebruik van de fietsenstalling te stimuleren worden elektronische deuren gerealiseerd, die automatisch of met een handknop geopend kunnen worden. Vanuit de fietsenstalling kunnen bewoners via de lift of trap naar bovengelegen bouwdelen komen.

Fietsparkeernormen

De fietsparkeernormen van de gemeente Utrecht maken onderscheid naar ligging. De planlocatie is gelegen in gebied B1. In tabel 3.3 zijn de parkeernormen weergegeven.

functie beleid	doelgroep	fietsparkeernorm
<50 m ² GO	bewoners	2,0 fpp / woning
50 – 75 m ² GO	bewoners	3,0 fpp / woning
75 – 100 m ² GO	bewoners	4,0 fpp / woning
bezoekers woningen	bezoekers	0,5 voor eerste 20 woningen, 0,25 vanaf de 21 ^e woning
supermarkt	personeel	0,265 fpp/100 m ² bvo (5%)
	bezoekers	5,035 fpp/100 m ² bvo (95%)
detailhandel	personeel	0,34 fpp/100 m ² bvo (10%)
	bezoekers	3,06 fpp/100 m ² bvo (90%)
restaurant / café	personeel	2,35 fpp/100 m ² bvo (10%)
	bezoekers	21,15 fpp/100 m ² bvo (90%)

Tabel 3.3: Toegepaste fietsparkeernormen

3.2 Resultaat

In tabel 3.4 is per functie de fietsparkeerbehoefte bepaald.

functie beleid	doelgroep	omvang	fietsparkeernorm	parkeerbehoefte
<50 m ² GO	bewoners	58	2,0 fpp / woning	116
50 – 75 m ² GO	bewoners	19	3,0 fpp / woning	57
75 – 100 m ² GO	bewoners	25	4,0 fpp / woning	100
bezoekers woningen	bezoekers	102	0,5 voor eerste 20 woningen, 0,25 vanaf de 21 ^e woning	(20*0,5=) 10 (82*0,25=) 20,5 totaal 31
supermarkt	personeel	1.250 m ² bvo	0,265 fpp/100 m ² bvo (5%)	3,3
	bezoekers		5,035 fpp/100 m ² bvo (95%)	62,9
detailhandel	personeel	465,4 m ² bvo	0,34 fpp/100 m ² bvo (10%)	1,6
	bezoekers		3,06 fpp/100 m ² bvo (90%)	14,2
restaurant / café	personeel	185,1 m ² bvo	2,35 fpp/100 m ² bvo (10%)	4,3
	bezoekers		21,15 fpp/100 m ² bvo (90%)	39,1
totaal	bewoners			273
	personeel			9
	bezoekers			147

Tabel 3.4: Fietsparkeerbehoefte zonder dubbelgebruik

Uit de tabel blijkt dat er 273 fietsparkeerplaatsen nodig zijn voor bewoners. Vanuit de reductie autoparkeren wordt dit aantal uitgebreid met 11 extra fietsparkeerplaatsen voor bewoners. Dit brengt het totaal op 284 benodigde fietsparkeerplaatsen. Binnen het plan zijn 307 in pandige fietsparkeerplaatsen opgenomen, waarmee de parkeerbalans sluitend is. Deze fietsparkeerplaatsen worden dicht bij de entrees van de woningen gerealiseerd, zodat laagdrempelig gebruik van de stallingen mogelijk is. Ook is in het fietsparkeeraanbod van 307 parkeerplaatsen rekening gehouden met bijzondere voertuigen als scootmobielen, scooters, bakfietsen en andere afwijken voertuigen. Voor deze doelgroepen zijn 42 plekken ontworpen.

Bij het fietsparkeren voor **bezoekers en personeel** kan dubbelgebruik worden toegepast. In tabel 3.5 is dit dubbelgebruik inzichtelijk gemaakt op basis van dezelfde aanwezigheidspercentages als voor het autoparkeren.

functie	doelgroep	Parkeerbehoefte per moment van de week (dubbelgebruik)						
		werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen bezoekers	bezoekers	3,10	6,20	24,80	0,00	18,60	31,00	21,70
supermarkt	personeel	0,99	1,98	1,32	0,00	3,30	1,32	0,00
	bezoekers	18,87	37,74	25,16	0,00	62,90	25,16	0,00
detailhandel	personeel	0,48	0,96	0,16	0,00	1,60	0,00	0,00
	bezoekers	4,26	8,52	1,42	0,00	14,20	0,00	0,00
café/bar/cafetaria/restaurant	personeel	1,29	1,72	3,87	0,00	3,01	4,30	1,72
	bezoekers	11,73	15,64	35,19	0,00	27,37	39,10	15,64
subtotaal	personeel	3,0	5,0	5,0	0,0	8,0	6,0	2,0
	bezoekers	38,0	68,1	86,6	0,0	123,1	95,3	37,3
totaal personeel en bezoek		41	73	92	0	131	101	39

Tabel 3.5: Fietsparkeerbehoefte met dubbelgebruik

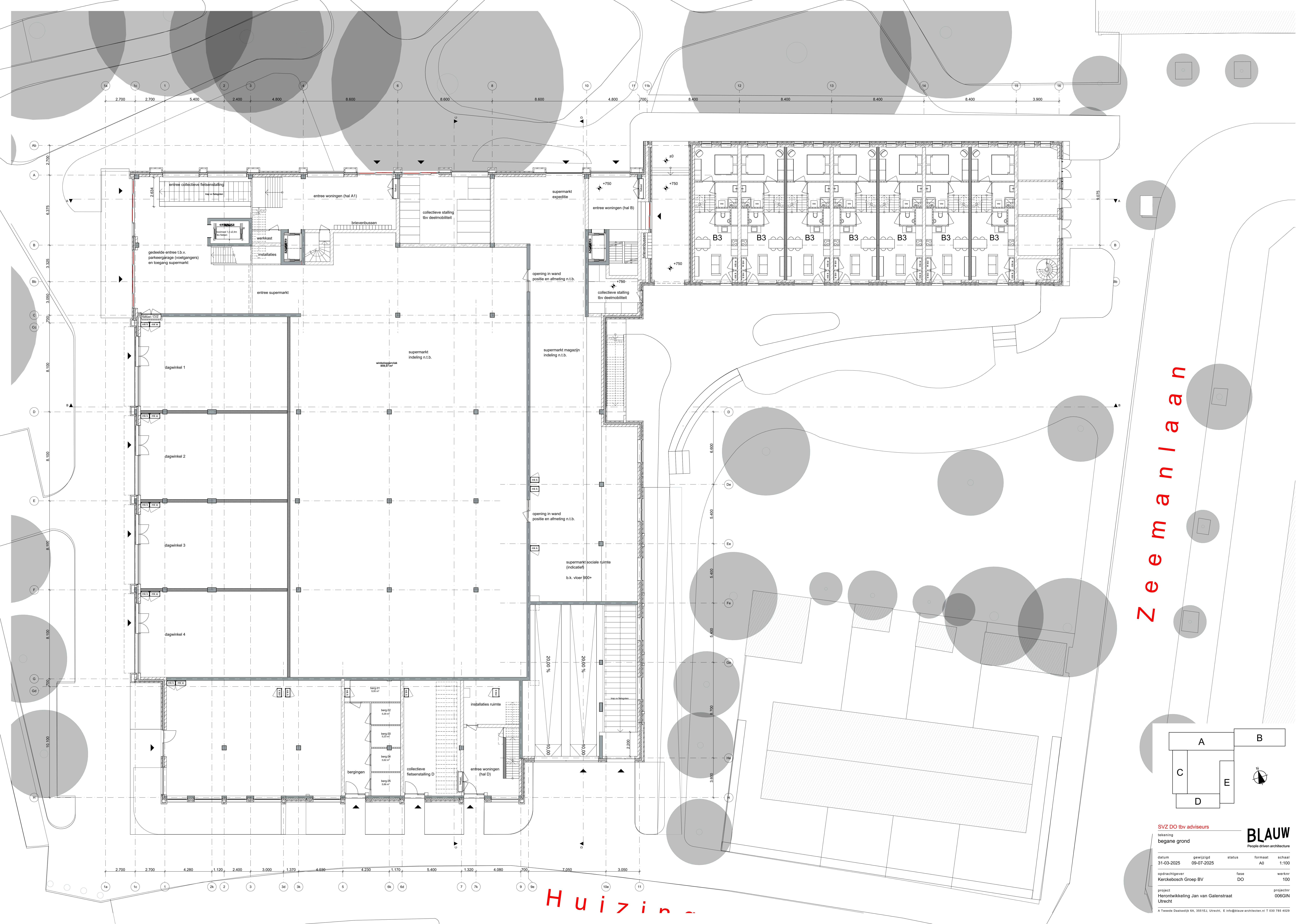
Uit de tabel blijkt dat het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen in openbaar gebied afneemt als dubbelgebruik wordt toegepast. Er zijn dan op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) 131 fietsparkeerplaatsen nodig. Vanuit de toegepaste reductie (realiseren van extra fietsparkeerplaatsen) bij het autoparkeren zijn daarnaast nog 10 extra fietsparkeerplaatsen nodig. Dit brengt het totaal op 141 fietsparkeerplaatsen. Deze fietsparkeerplaatsen worden nabij de entrees gerealiseerd.

4. Conclusies

Het gehouden onderzoek leidt tot de volgende conclusies:

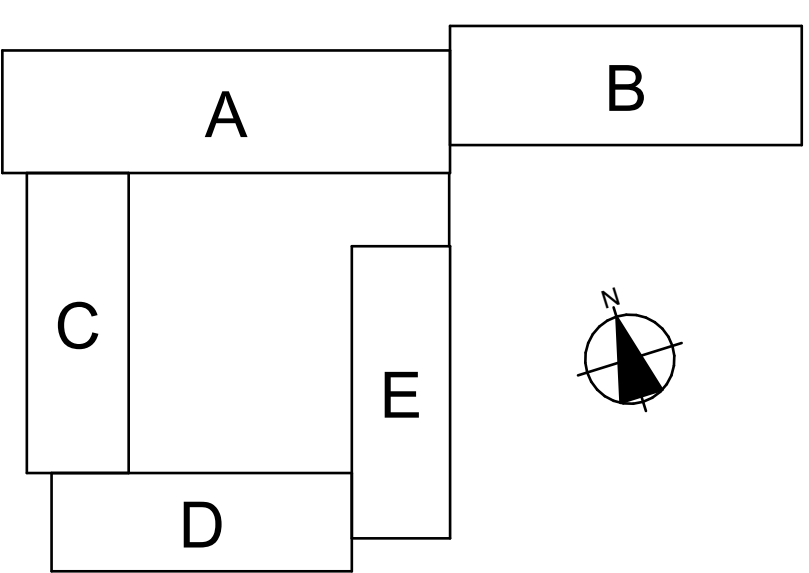
- Kerckebosch Ezelsdijk BV ontwikkelt 102 woningen en commerciële voorzieningen in de plint aan de Jan van Galenstraat te Utrecht.
- Als onderdeel van dit plan worden een parkeergarage met 50 parkeerplaatsen en een inpandige fietsenstalling met 307 fietsplekken gerealiseerd.
- Ook wordt een deelmobiliteitsplek in het gebouw voorzien en worden twee deelauto's in de buitenruimte op twee nieuw te realiseren parkeerplaatsen voorzien.
- De autoparkeerbehoefte van het plan bedraagt:
 - Ongewogen en zonder reducties 95 parkeerplaatsen
 - Na toepassing van de reductiemogelijkheden en dubbelgebruik daalt de parkeerbehoefte tot 50 parkeerplaatsen, aangevuld met 2 deelauto's en 1 deelmobiliteitsplek. Om deze reductie te bewerkstelligen moeten daarnaast nog 21 extra fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Daarmee is de parkeerbalans sluitend.
- De fietsparkeerbehoefte van bewoners is 273 parkeerplaatsen.
- Wanneer de 11 extra fietsparkeerplaatsen vanuit de autoparkeerbalans worden toegevoegd zijn 284 fietsparkeerplaatsen nodig. Dit past ruimschoots binnen het beschikbare fietsparkeeraanbod van 307 fietsparkeerplaatsen.
- In de openbare ruimte worden fietsparkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd. Hier zijn 141 fietsparkeerplaatsen nodig uitgaand van dubbelgebruik tussen bezoekers en personeel. Binnen deze 141 fietsparkeerplaatsen zijn ook de 10 extra fietsparkeerplaatsen (vanuit de autoparkeerbalans) opgenomen.

Bijlage 1 Plattegronden



Zeemanlaan

Huis



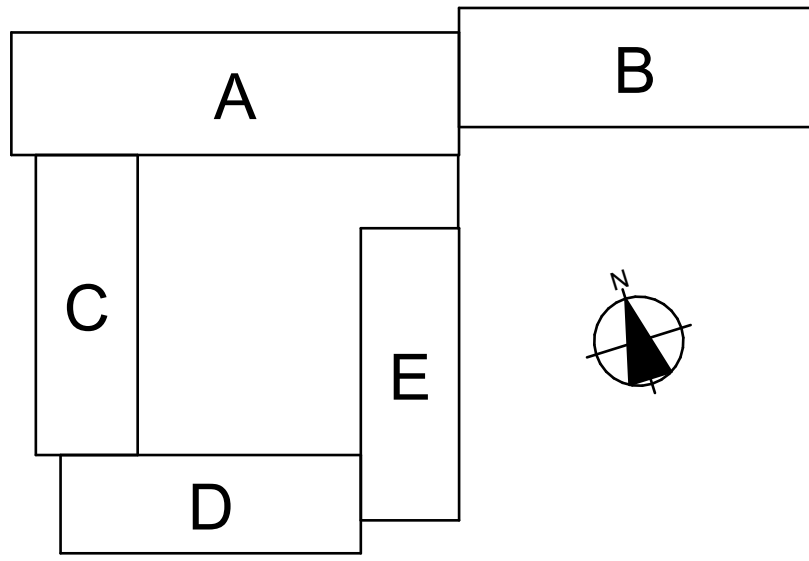
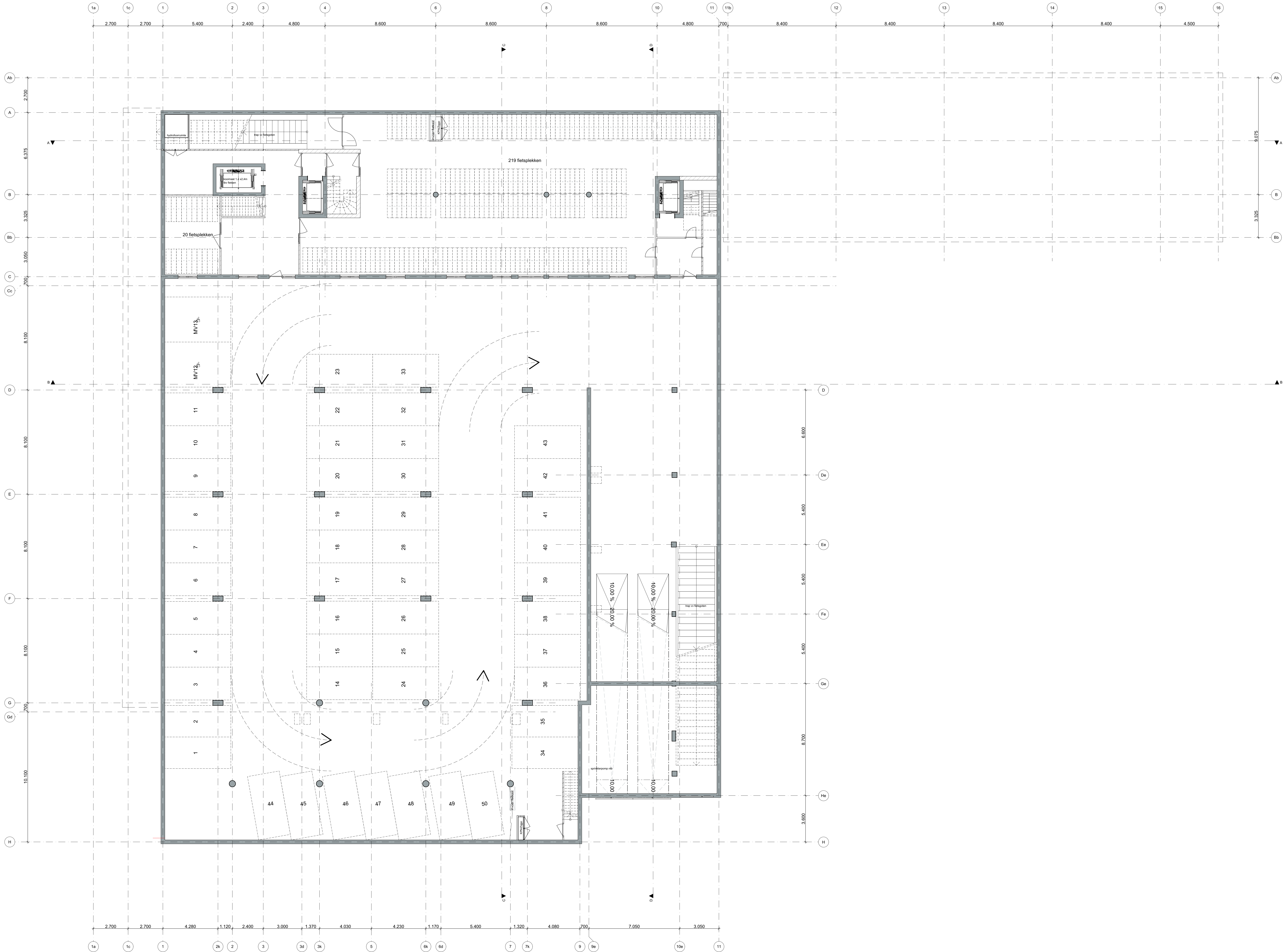
SVZ DO tbv adviseurs

tekening
begane grond

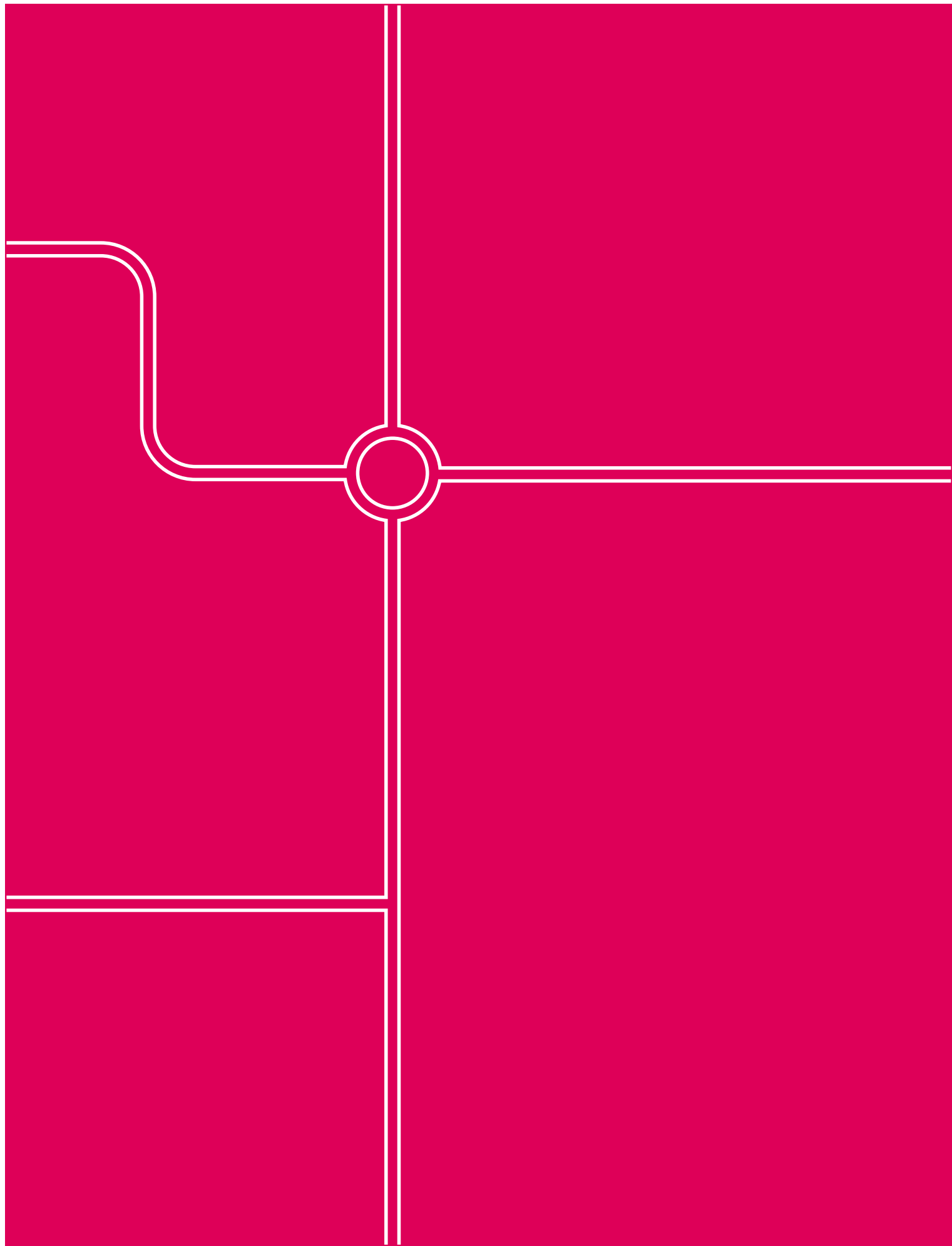
BLAUW
People driven architecture

datum	gewijzigd	status	formaat	schaal
31-03-2025	09-07-2025		A0	1:100
opdrachtgever		fase	DO	werknr
Kerckebosch Groep BV				100
project				projectnr
Herontwikkeling Jan van Galenstraat Utrecht				006GIN

A Tweede Daatsteijk 8A, 3551EJ, Utrecht, E info@blauw-architecten.nl T 030 785 4029



SVZ DO tbv adviseurs				
tekening				
kelder				
BLAUW				
People driven architecture				
datum	gewijzigd	status	formaat	schaal
31-03-2025	09-07-2025		A0	1:100
opdrachtgever		fase	werknr	
Kerckebosch Groep BV		DO	1K1	
project				projectnr
Herontwikkeling Jan van Galenstraat				006GIN
Utrecht				



Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32

Bijlage 14 Memo waterberging

Memo waterberging

datum: 25 maart 2025

projectmedewerker: Dhr. [REDACTED]

t.a.v.: Gemeente Utrecht

project: Hoek Jan van Galenstraat – Kardinaal de Jongweg

Het klimaat verandert, wat vooral gevolgen heeft voor de stedelijke omgeving. Wateroverlast komt frequenter voor en piektemperaturen bij hittegolven worden langduriger. Daarmee neemt de kans op hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen toe. Om schade en slachtoffers te voorkomen, moet de mens zich aanpassen aan het veranderende klimaat. Bij ontwikkelingen zijn klimaatadaptieve maatregelen noodzakelijk om bij klimaatverandering te voldoen aan de veiligheidseisen. Tevens kunnen klimaatadaptieve maatregelen op particuliere percelen, zoals het bergen van hemelwater, bijdragen aan het ontlasten en versterken van openbare en collectieve groen- en watervoorzieningen.

De ambitie uit de visie Water en Riolering van de gemeente Utrecht is om minimaal 90% van het water dat jaarrond valt te infiltreren voor de niet te ontwikkelen verharde oppervlakken. Dit betekent gemiddeld genomen dat een infiltratievoorziening met een waterbergend vermogen van 15 mm benodigd is. Bij een hogere infiltratiecapaciteit kan hiervan afgeweken worden. Vanuit het oogpunt van klimaatrobustheid is 45 mm berging bij herontwikkeling het uitgangspunt, mits hier redelijkerwijs op een doelmatige wijze invulling aan gegeven kan worden. Dit draagt ook bij aan de doelstelling om wateroverlast bij extreme neerslag (80 mm in één uur) te voorkomen.

Het plangebied wordt volledig herontwikkeld, waardoor 45 mm berging het uitgangspunt is. In het noordelijke en westelijke deel van het plangebied is in verhouding meer groen aanwezig in de nieuwe situatie. Hier zijn voldoende mogelijkheden om 45 mm waterberging in te passen.

Het gebouw wordt ten opzichte van de huidige situatie uitgebreid. Het krijgt een oppervlakte 3.233,9 m². Dit leidt tot een berging van (3.233,9 m²*45 mm=) 145,5 m³ berging.

Mogelijke invulling waterberging

Uit een verkennend bodemonderzoek (Grondslag, 39276, d.d. 9 januari 2025) blijkt dat de bovenste aardlaag bestaat uit matig grof, zwak siltig zand. Het grondwater fluctueert tussen 1 en 1,5 m onder het maaiveld. Daarmee is de bodem kansrijk voor infiltratie.

Voor de wijze van invulling van de watergingsopgave houdt de gemeente Utrecht de volgende voorkeursvolgorde aan:

1. Vasthouden op daken en in regentonnen en nuttig gebruiken
 - a. Groene daken die het hemelwater kunnen bufferen.
2. Op maaiveld infiltreren
 - a. Maximaal vergroenen, groenvoorzieningen worden zoveel als mogelijk lager aangelegd dan de omgeving en hebben een dubbelfunctie voor het bergen en infiltreren van hemelwater.
3. Ondergronds infiltreren via een voorziening
4. Verwerken in het oppervlaktewater.
 - a. Het hemelwater wat niet geïnfiltreerd kan worden wordt waar mogelijk afgevoerd naar het oppervlaktewater, gebruik makend van de bestaande hemelwaterstructuur (VGS)
5. Afvoer naar de rioolwaterzuivering
 - a. Waar nog niet doelmatig aangesloten kan worden op de hemelwaterstructuur (afkoppelen) blijft het hemelwater vooralsnog aangesloten op het gemengde riool.

Mogelijkheden invulling

Om aan te tonen dat de uitgangspunten voor waterberging passen in de planontwikkeling zijn de uitgangspunten uitgewerkt in een rekentool (bijlage 1). De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- De openbare ruimte rondom het gebouw wordt grotendeels groen. Het groen zorgt voor de vereiste berging voor het hemelwater dat van de maaiveldverharding afstroomt. Daarmee houdt de openbare ruimte 'haar eigen broek op'.
- Het hemelwater dat op het nieuwe gebouw valt dient conform de voorkeursvolgorde zoveel mogelijk vastgehouden te worden. Hiervoor wordt een daktuin met retentielaag aangelegd. Een deel van het hemelwater kan hier gebruikt worden voor het bewateren van het aanwezige groen, maar in de berekening is geen rekening gehouden met het hergebruik van hemelwater.
- Het overige deel van het hemelwater kan worden vastgehouden in infiltratiekratten (retentiekralen) of andere infiltratievoorzieningen (bijvoorbeeld regenwaterputten), die onder het maaiveld op de begane grond worden aangebracht.



Bijlage 1 – Berekening rekentool

Groenblauwe Netwerken Rekenhulp

Aangemaakt op 25-3-2025 om 15:10 uur / tool versie 1.0 / [link](#)

Projectgegevens

Kaveloppervlakte	3.234 m ²
Wateropgave	45 l/m ²

Wat zijn de kenmerken van het ontwerp?

Dak

Traditioneel dak

Naam	Gebouw	Resultaat
Oppervlakte	2.354 m ²	0 m ³ waterberging 0 m ³ wateropbrengst
Dakbedekking	☐ Pannen ☒ Plat ☐ Plat met grind	
Bestemd voor regenwatergebruik?	☒ Nee ☐ Ja	

Groendak

Naam	Daktuin	Resultaat
Oppervlakte	880 m ²	39,6 m ³ waterberging 0 m ³ wateropbrengst
Waterbergingscapaciteit	60 mm	

Maaiveld

Er zijn nog geen oppervlakken op maaiveld beschreven.

Regenwatergebruik

De totale wateropbrengst is **0 m³** per jaar.

Er is nog geen regenwatergebruik beschreven.

De totale wateropbrengst is **0 m³** per jaar.
Het totale regenwatergebruik is **0 m³** per jaar.
De beste watertankgrootte is afgerond **0 m³**.
Deze watertank kan **0 m³** water bergen.

Tijdelijke wateropslag

Infiltratiekragen

Naam	Infiltratiekragen	Resultaat
Oppervlakte	177 m ²	106,2 m ³ waterberging
Hoogte	60 cm	

Anders

Naam		Resultaat
Volume	0 m ³	0 m ³ waterberging
Beschrijving		

Resultaat

3.234 van 3.234 m² beschreven
Nog te beschrijven: 0 m²

145,8 van 145,53 m³ waterberging
Nog te bergen: 0 m³



Bijlage 15 Aanmeldnotitie mer-beoordeling

Aanmeldnotitie mer-beoordeling

Hoek Jan van Galenstraat – Kardinaal de Jongweg

Gemeente Utrecht



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam: Hoek Jan van Galenstraat – Kardinaal de Jongweg
Datum: 11 november 2025
Projectnummer Buro SRO: SR230184

Gegevens projectbetrokkenen

Opdrachtgever: Kerckebosch Groep

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres: 't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
Telefoon: 030-2679198
E-mail: utrecht@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl



1 Inleiding

1.1 Beschrijving activiteit

De initiatiefnemer, Kerckebosch Groep, is voornemens de gronden op de hoek van de Jan van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg te Utrecht opnieuw in te richten. De planlocatie heeft een oppervlakte van ca. 6.000 m². De bestaande bebouwing wordt met de beoogde ontwikkeling gesloopt en hiervoor in de plaats worden nieuwe woningen in combinatie met een (mandjes)supermarkt, enkele dagwinkels en een horecafunctie gerealiseerd. In totaal wordt in 102 nieuwe woningen voorzien. Onder de toekomstige bebouwing komt een parkeerkelder. De voorgenomen ontwikkeling wordt derhalve aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' als bedoeld in onderdeel J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

1.2 Waarom een project-mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een mer is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vorm-vrije mer-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een mer-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een mer-beoordelingsplicht.

Een mer-beoordeling bestaat uit 2 verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage

De initiatiefnemer van een mer-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is in beginsel vormvrij, maar er zijn wel eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan, zoals voorliggend stuk, een aparte aanmeldnotitie zijn.

Voorliggende aanmeldnotitie heeft betrekking op een plan, zoals bedoeld in artikel 16.34, tweede lid, van de Omgevingswet. Desalniettemin is gekozen voor een project-mer-beoordeling, zoals bedoeld onder b van bovenstaande opsomming. De reden hiervoor is dat het plan geen kaderstellend plan is (zoals bedoeld in artikel 16.36, eerste lid, van de Omgevingswet), maar de ontwikkeling rechtstreeks mogelijk maakt. Er dient daarom te worden gezien of er wordt voldaan aan de beoordelingscriteria van bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de mer-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de mer-richtlijn (richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (PbEU



2012, L 26)). Deze eisen zijn omgezet naar artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. De 3 navolgende hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. kenmerken van de projecten;
2. plaats van de projecten;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

1.3 Leeswijzer

In het vervolg van voorliggende aanmeldnotitie komen de kenmerken van het project (h2), de plaats van het project h3 en de kenmerken van het project (h4) aan bod. In hoofdstuk 5 komt in de conclusie aan bod op basis van voorliggend aanmeldnotitie een MER nodig is of dat hiervan af kan worden gezien.



2 Kenmerken van het project

2.1 Omvang van het project

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bestaande terrein opnieuw ingericht. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden in totaal 102 woningen, een (mandjes)supermarkt, aantal dagwinkels en een horecafunctie gerealiseerd. De navolgende afbeelding toont een situatietekening van de beoogde ontwikkeling, afkomstig uit het stedenbouwkundig programma van eisen van de gemeente Utrecht.



Stedenbouwkundige randvoorwaarden planlocatie (bron: Gemeente Utrecht)

Zoals te zien is op de uitsnede uit het SPvE varieert het beoogde gebouw tussen 1 en 6 bouwlagen. Het hoogste bouwdeel komt uit op een bouwhoogte van ca. 20 m. Conform de NEN8100 is bij gebouwen hoger dan 30 m onderzoek naar het windklimaat altijd nodig. Bij beschut gelegen gebouwen dient vanaf een hoogte van 15 m beoordeeld te worden of windonderzoek nodig is. Omdat onderhavig plan betrekking heeft op een massa die zich als een getrapte 'wand' presenteert ontstaan er geen openingen die een aanzuigende werking hebben. Negatieve effecten van wind op maaiveldniveau zijn gelet op dit feit, en het feit dat de hoogte ruimschoots onder 30 m blijft, dan ook uit te sluiten.

2.2 Cumulatie met andere projecten

De voorgenomen ontwikkeling is een opzichzelfstaand project in Utrecht. Er vinden in de directe omgeving van het plangebied geen andere ontwikkelingen plaats. Derhalve is er geen sprake van een cumulatie met andere projecten in de omgeving van het plangebied.

2.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

In de aanlegfase, bij de graafwerkzaamheden, wordt voor het aanleggen van de parkeergarage en funderingen zand uit de bodem onttrokken. Voor de bouw worden de reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (hout, beton, metaal). Er zijn geen andere natuurlijke hulpbronnen in het gebied aanwezig die invloed ondervinden van de voorgenomen activiteit.

Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Daarbij worden geen uitlogende materialen toegepast. Het gescheiden afvoeren van hemelwater zorgt voor een minder grote belasting van de riolering en draagt bij aan een duurzaam waterbeheer.

2.4 Productie van afvalstoffen

Als gevolg van het project zal er een tijdelijke toename van de productie van afvalstoffen ontstaan tijdens de sloop- en aanlegfase. Het afval dat in deze fase vrijkomt zal conform geldende wet- en regelgeving afgevoerd worden. Bij de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame en waar mogelijk circulaire materialen. Hiermee wordt de productie van afval zoveel mogelijk voorkomen. Er zijn daarom geen bijzondere kenmerken betreffende dit aspect.

Na realisatie ontstaat een stroom van afvalstoffen behorende bij het gebruik van de gronden als regulier woon- en werkgebied.

2.5 Verontreiniging en hinder

Met het initiatief worden geen bedrijven of inrichtingen gerealiseerd die kunnen leiden tot verontreiniging van de bodem en of het grondwater. Hinder wordt voorkomen door de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk gedurende kantoor tijden plaats te laten vinden. De omgeving zal hierdoor minimale hinder ondervinden van geluid- en trillingsoverlast en geen slaapverstoring ondervinden.

In de toekomstige situatie vindt het laden en lossen ten behoeve van de mandjessupermarkt plaats aan de noordzijde van het plangebied. Daarmee wordt geluidhinder voor omwonenden door het laden en lossen voorkomen.

2.6 Het risico van ongevallen of rampen

De stoffen en technologieën die toegepast worden bij de aanlegwerkzaamheden brengen geen verhoogd risico op ongevallen, anders dan de gebruikelijke risico's bij bouwwerkzaamheden, met zich mee. Het project heeft geen betrekking op het mogelijk maken van een risicovolle inrichting. Er worden namelijk woningen met een beperkt niet-woonprogramma gerealiseerd. Het niet-woonprogramma bestaat uit een mandjessupermarkt, dagwinkels en horecafunctie.

2.7 De risico's voor de menselijke gezondheid

Door het gebruik van modern materieel tijdens de aanlegfase zijn de effecten voor de luchtkwaliteit beperkt. Omwonenden kunnen hinder ondervinden door de geluidproductie en hun gezondheid kan hieronder leiden. De geluidproductie zal tijdens de gehele aanlegfase variëren in intensiteit en veelal doordeweeks tijdens werktijden



plaatsvinden. Doordat de werkzaamheden niet 's nachts plaatsvinden zijn de gevolgen voor de gezondheid (door verstoring van slaap) nihil. Het gebruik van de beoogde woningen en de overige functies brengt verder geen significante risico's voor de menselijke gezondheid met zich mee.

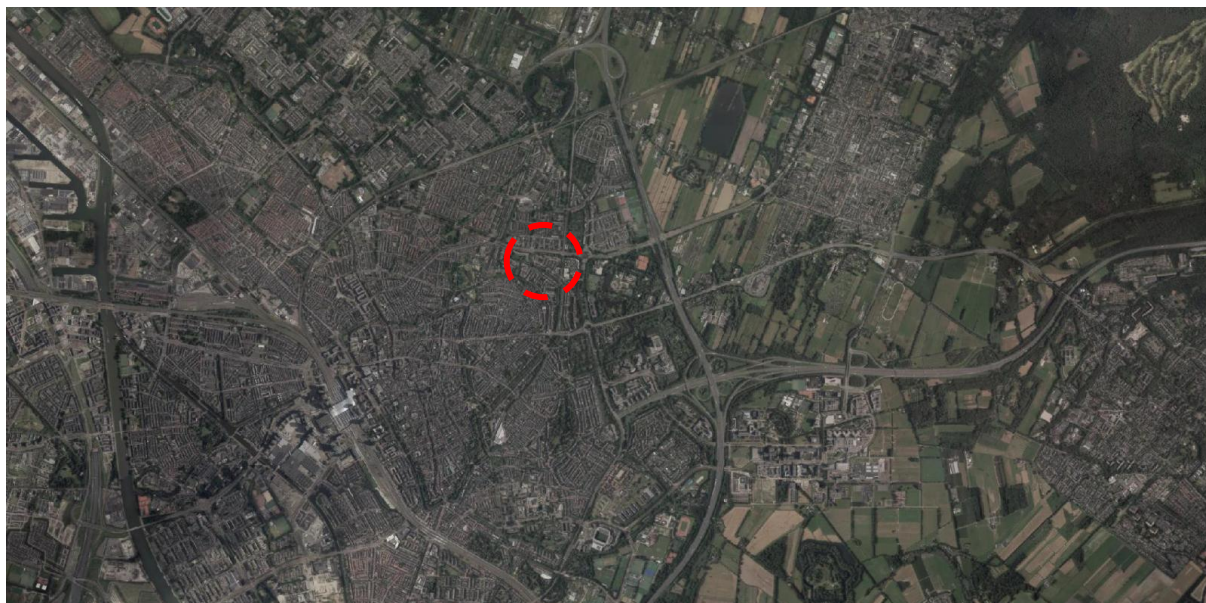


3 Plaats van het project

Voorafgaand aan de gewenste ontwikkeling dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden of dat het initiatief een negatieve invloed heeft op het milieu in de omgeving.

3.1 Plaats van de activiteit

Het plangebied is gelegen in de Huizingabuurt, in de wijk Noordoost in de stad Utrecht. In het plangebied staan twee gebouwen die worden gesloopt. Aan de noordzijde bevindt zich een brede groenstrook met bomen. Aan de westzijde bevindt zich een breed trottoir. Onderstaande figuren geven de ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Globale ligging plangebied (bron: Pdokviewer)



Globale begrenzing plangebied (bron: SPvE Jan van Galenstraat, gemeente Utrecht)

3.2 Bestaand grondgebruik

Het gebouw aan de Jan van Galenstraat heeft op de begane grond acht winkels met kelders. Aan de zijkant van dit gebouw bevindt zich aan de Huizingalaan de opgang naar negen bovenwoningen en een bedrijfsunit. Het gebouw aan de Kardinaal de Jongweg bestaat uit 31 woningen, verdeeld over vier bouwlagen. De openbare ruimte rondom de twee gebouwen is onderdeel van de planontwikkeling. Deze is op dit moment ingericht met een parkeerplaats en een omheinde speeltuin.

3.3 Relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en de ondergrond ervan

In het plangebied zijn geen bijzondere natuurlijke hulpbronnen aanwezig die van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling. Het ontbreken van deze bijzondere natuurlijke hulpbronnen vergemakkelijkt de uitvoering van het project en vermindert eventuele ecologische risico's die gepaard zouden kunnen gaan met de planontwikkeling.

3.4 Opnamevermogen van het natuurlijke milieu

De locatie bevindt zich niet in beschermde natuurgebieden of in een gebied waar milieunormen worden overschreden, zoals Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland. Er zijn geen effecten ten aanzien van het natuurlijke milieu te verwachten. Wel zijn potentiële externe effecten op Natura 2000-gebieden relevant. Dit komt aan bod in paragraaf 4.5.

4 Kenmerken van de potentiële effecten

Bij aanzienlijke potentiële effecten van het project moet in het bijzonder de samenhang tussen de criteria genoemd in de punten 1 en 2 uit de mer-richtlijn in overweging worden genomen. Bij de besluitvorming is het daarmee mogelijk het milieueffect mee te wegen als één van de belangen.

Middels gespecialiseerde onderzoeken en bronnen zijn de belangrijkste effecten ten aanzien van aspecten als ecologie, geluid, luchtkwaliteit en bodem in kaart gebracht. Aan de hand van deze informatie kan het effect van het project ingeschat worden en een gewogen oordeel gegeven worden of er sprake is van een significant negatief effect.

Navolgend worden de belangrijkste resultaten van de relevante milieuaspecten uiteengezet.

4.1 Water

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is de weging van het waterbelang aan de orde. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het gebied. De ambitie uit de visie Water en Riolering van de gemeente Utrecht is om minimaal 90% van het water dat jaarrond valt te infiltreren voor de niet te ontwikkelen verharde oppervlakken. Dit betekent gemiddeld genomen dat een infiltratievoorziening met een waterbergend vermogen van 15 mm benodigd is. Bij een hogere infiltratiecapaciteit kan hiervan afgeweken worden. Vanuit het oogpunt van klimaatrobustheid is 45 mm berging bij herontwikkeling het uitgangspunt, mits hier redelijkerwijs op een doelmatige wijze invulling aan gegeven kan worden. Deze berging wordt binnen het plangebied gerealiseerd in infiltratievoorzieningen waaronder groenstroken, retentielagen op de daken en infiltratievoorzieningen in de bodem. De openbare ruimte en het hemelwatersysteem zijn zo vormgegeven dat er bij buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur (kans 1 x/100 jaar) geen schade optreedt aan de bebouwing en infrastructuur. Verder ligt het plangebied niet binnen de beschermingszone van een waterkering en wordt er geen oppervlaktewater gedempt. Deze waterschapsbelangen worden daarmee niet geschaad.

Gelet op het voorgaande wordt voldoende rekening gehouden met het aspect water. In het vervolg zal de bergingscapaciteit van het initiatief verder uitgewerkt worden. Gelet op de bodemopbouw en de vormgeving van het gebouw zijn er voldoende mogelijkheden tot goede afvoer en infiltratie van het hemelwater. Aanzienlijke milieueffecten in verband met het aspect water zijn daarmee uitgesloten.

Uit een bodemonderzoek (Grondslag, 39276, d.d. 9 januari 2025) bleek dat het grondwater zich op dat moment op 130 cm onder maaiveldniveau bevond. Het Blik Waterdashboard van de provincie Utrecht bevestigt dit beeld met een meetpunt nabij de planlocatie. Voor de beoogde parkeergarage zijn ontgravingen tot ca. 3 m -Mv nodig. Dat betekent dat de parkeergarage zich deels onder grondwatervniveau gaat bevinden. Gelet op de goede waterdoorlatendheid van de bodem ter plaatse worden grondwaterstromen niet gehinderd door de parkeergarage; het kan er immers langs en onderdoor stromen.

Voor de realisatie van de parkeergarage is een tijdelijke bemaling nodig. Deze bemaling heeft een beperkte duur. Grondwaterstromen worden grotendeels bepaald door langjarige factoren zoals neerslag, kwel, ondergrondopbouw en regionale stromingspatronen. Door de beperkte bemalingsperiode is er onvoldoende tijd om structurele verschuivingen in deze patronen te veroorzaken. De invloed van een bemaling is daarnaast lokaal van aard.



Het plan heeft geen aanzienlijk milieueffect ten aanzien van water.

4.2 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er voor de beoogde ontwikkeling een bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag, 39276, d.d. 9 januari 2025). Er is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit (interventiewaarde). In het grondwater is geen overschrijding van de signaleringsparameter gemeten. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

In de toplaag van het asfalt is PAK aangetoond. Het PAK-houdend asfalt zal gescheiden worden verwijderd en afgevoerd naar een verwerker voor reiniging. Ter plaatse van de toekomstige parkeergarage is een verhardingslaag aangetroffen van slakken. Het puin is indicatief beoordeeld als niet toepasbaar (niet geschikt voor hergebruik). Ook dit materiaal zal afgevoerd worden naar een reiniger of stort.

De beoogde realisatie van de woningen en overige functies heeft geen negatief effect op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Op voorhand kan gesteld worden dat aanzienlijke milieueffecten in verband met het aspect bodem uitgesloten zijn.

Het plan heeft geen aanzienlijk milieueffect ten aanzien van bodemverontreiniging.

4.3 Geluid

De woningen en overige functies zijn geen geluidbronnen als bedoeld in Bijlage 1 van het Bkl. Daarnaast blijkt uit akoestisch onderzoek (Akoestisch bureau Tideman, 25.033.01, d.d. 21 augustus 2025) dat ook de mandjessupermarkt geen geluidhinder veroorzaakt voor omliggende woningen en woningen binnen het plangebied. Verder is het geluid dat in de aanlegfase ontstaat van tijdelijke aard.

In de omgeving van het plangebied liggen diverse wegen. Om de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op het nieuwe gebouw in beeld te brengen is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (Adviesbureau VanderBoom, 24-228, d.d. 7 januari 2025). Uit dit onderzoek blijkt dat de standaardwaarde (53 dB) op diverse rekenpunten wordt overschreden. De Utrechtse-grenswaarde (68 dB) wordt niet overschreden. Bij een overschrijding van de standaardwaarde stelt de gemeente Utrecht eisen aan een geluidluwe gevel en buitenruimte. De woongebouwen worden zodanig ingedeeld dat aan de eisen van het gemeentelijke geluidbeleid wordt voldaan.

Gelet op de lage geluidbelasting door bedrijvigheid in het plan wordt de geluidbelasting bepaald door het wegverkeer. Het gecumuleerde geluid is dan ook niet hoger dan het geluid door wegverkeer.

Het plan heeft geen aanzienlijk milieueffect ten aanzien van geluid.

4.4 Geur

In het plan wordt een horecafunctie mogelijk gemaakt. Dergelijke functies kunnen bakdampen met zich meebrengen, die geuroverlast kunnen veroorzaken. Geuroverlast bij de woningen is uit te sluiten, omdat de



afzuiging van de horecafunctie moet voldoen aan de eisen van artikel 22.199 uit het omgevingsplan gemeente Utrecht.

Het plan heeft geen aanzienlijk milieueffect ten aanzien van geur.

4.5 Luchtkwaliteit

Voor dit project is sprake van een project dat niet in betekende mate (<1.500 woningen) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Desondanks is luchtkwaliteit in en rond het plangebied onderzocht middels de NIBM-tool. Hier is, als worstcasebenadering, de volledige verkeersgeneratie van de toekomstige situatie ingevoerd (dus niet de toename ten opzichte van de huidige situatie). Navolgend staat de ingevulde NIBM-tool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024		
Jaar van planrealisatie		2028
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		670,5
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,23
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Hieruit blijkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De totale concentraties (receptor 30280353_615043) over 2023 van fijnstof (PM10), fijnstof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) in de nabijheid van het plangebied bedragen respectievelijk 17,2 µg/m³, 9,3 µg/m³ en 21,4 µg/m³. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland allemaal worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof in 2030. In het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn ook de verwachte waarden voor 2030 opgenomen. De totale concentraties (receptor 30280353_615043) over 2030 van fijnstof (PM10), fijnstof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) in de nabijheid van het plangebied bedragen respectievelijk 16 µg/m³, 8,3 µg/m³ en 16,5 µg/m³. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke normen, maar de advieswaarden van de WHO niet gehaald. Echter zijn de overschrijdingen van de advieswaarden niet zodanig dat dit afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat.



Op basis van de resultaten kan gesteld worden dat het project geen aanzienlijk milieueffect betreffende het aspect luchtkwaliteit.

4.6 Natuur

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van bestaande bebouwing. Dit heeft mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten en gebieden. Derhalve is er voor de planlocatie een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie ligt niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. De onderzoekslocatie is ook niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Oostelijke Vechtplassen', bevindt zich op circa 5 km ten noorden van de onderzoekslocatie. Gezien deze afstand is een significant negatief effect op dit Natura 2000-gebied niet uit sluiten. In dat kader is een AERIUS-berekening met de AERIUS Calculator uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 28 oktober 2025). Uit de berekening volgt dat er voor de aanleg- en gebruiksfase geen sprake van resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de omliggende Natura 2000-gebieden zijn. Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied bevinden zich locaties die geschikt zijn als potentiële verblijfplaats van vleermuizen, zo blijkt uit een quickscan natuur (Blom Ecologie, 2023-0382, d.d. 21 april 2023, actualisatie 24 oktober 2025). Derhalve is er voor de beoogde ontwikkeling nader vleermuisonderzoek uitgevoerd (Blom Ecologie, 2023-0550, 30 augustus 2024). Met dit aanvullende onderzoek is vastgesteld dat de bebouwing in het plangebied een functie heeft voor de gewone dwergvleermuis als paarverblijfplaats. Deze verblijfplaats wordt bij de beoogde ingreep weggenomen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied.

De beoogde ingreep leidt tot overtreding van een schadelijke handeling als bedoeld onder Bal artikel 11.37 lid b (verstoren vleermuizen) en lid d (wegnemen 1 verblijfplaats). Er dient ten aanzien van gewone dwergvleermuis een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voorhanden te zijn alvorens de bebouwing met vleermuisverblijfplaatsen gesloopt kunnen worden. In overleg met Gemeente Utrecht is besloten dit project via het reguliere vergunningstraject te laten lopen omdat het Soortmanagementplan op korte termijn nog niet inzetbaar is voor projectontwikkelaars. Daarom is er voor de beoogde ontwikkeling een Mitigatieplan opgesteld voor een aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. Door goede mitigatiemaatregelen wordt schade aan de beschermde soort voorkomen.

4.7 Bomen

In de huidige situatie beschikt de planlocatie over meerdere bomen die met de voorgenomen ontwikkeling verwijderd zullen worden. Om de te verwijderen bomen en de waarden hiervan inzichtelijk te maken is voor de beoogde ontwikkeling een bomeneffectanalyse uitgevoerd (Tree-o-logic, 24414, d.d. 31 maart 2025). Uit dit onderzoek blijkt dat het grootste deel van de bomen met randvoorwaarden te behouden is. Enkele bomen zullen verwijderd moeten worden.



4.8 Omgevingsveiligheid

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen van deze risicobronnen, waardoor de werkzaamheden geen gevolgen aanzienlijk milieueffect voor risicobronnen kunnen hebben.

4.9 Cultureel erfgoed

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Utrecht geldt voor het plangebied een Waarde – Archeologie Hoog. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m² en die dieper reiken dan 30 cm -Mv een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1 ha. Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze grenzen wel overschreden. In dat kader is archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, 24100089, d.d. 7 oktober 2025). Uit dit onderzoek blijkt dat de archeologische verwachting naar laag kan worden bijgesteld. Effecten op archeologische waarden zijn daarmee uit te sluiten (behoudens toevalsvondsten).

De planlocatie beschikt niet over monumentale gebouwen of objecten. Ook andere cultuurhistorisch waardevolle elementen ontbreken. Een negatief effect op cultuurhistorische waarden is daarmee uit te sluiten.

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen aanzienlijke milieueffecten heeft op archeologische of cultuurhistorische waarden.

4.10 Bezonnning

Vanuit de Stendebouwvisie 2040 van de gemeente Utrecht is vereist dat bij elke een ontwikkeling een bezonningsstudie moet worden uitgevoerd. Gelet op deze eis is een bezonningsstudie uitgevoerd (VDNDP, 24-1294, d.d. 25 september 2025). Hieruit blijkt dat de schaduwwerking op omliggende woningen niet zodanig is dat niet langer voldaan wordt aan de lichte TNO-norm (ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam).

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 102 nieuwe woningen en een niet-woonprogramma bestaande uit een supermarkt, dagwinkels en horecafunctie gerealiseerd. De gemeente Utrecht heeft op basis van de Utrechtse kencijfers een berekening van de verkeersgeneratie gemaakt. Uit deze berekening blijkt een verkeersgeneratie van ca. 670,5 verkeersbewegingen inclusief vrachtwagenbewegingen (6,5 verkeersbewegingen). In een onderzoek van Royal Haskoning (29 september 2021) naar een eerdere variant van het plan bleek dat een toename van 440 verkeersbewegingen nog goed verwerkt kon worden op de omliggende wegen. De toename van de verkeersgeneratie van het huidige model bedraagt minder dan 440 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie (50 woningen). De verkeersgeneratie leidt dan ook niet tot aanzienlijke milieueffecten op de omliggende wegen.

Parkeren

Als gevolg van de beoogde herinrichting van het plangebied verdwijnen de bestaande parkeerplaatsen aan de Van Ginnekenlaan. Daarnaast zal de parkeervraag als gevolg van de toename van het woningaantal groter worden. De



initiatiefnemer beoogt 50 parkeerplaatsen in een verdiepte en overbouwde parkeergarage aan te leggen. Uit een mobiliteitsonderzoek (Goudappel, 020073.20250711.R1.04, d.d. 11 november 2025) blijkt dat er met dit aantal parkeerplaatsen sprake is van een parkeersituatie die niet leidt tot parkeerproblematiek in de omgeving.



5 Conclusie

Op basis van deze aanmeldnotitie kan geconcludeerd worden dat het project niet gepaard gaat met activiteiten die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten, mits enkele mitigerende maatregelen worden getroffen. Om significante milieueffecten te voorkomen dienen de volgende maatregelen te worden getroffen:

- Er moeten waterbergende voorzieningen worden gerealiseerd.
- Het PAK-houdend asfalt dient gescheiden afgevoerd te worden.
- Bij de indeling van het gebouw moet rekening worden gehouden met geluidluwe gevels en/of buitenruimten.
- Er dienen nestkasten in de omgeving te worden opgehangen voor het wegnemen van de verblijfsplaats van dwergvleermuizen.

Omdat aanzienlijke milieueffecten kunnen worden uitgesloten hoeft geen milieueffectrapportage opgesteld te worden.

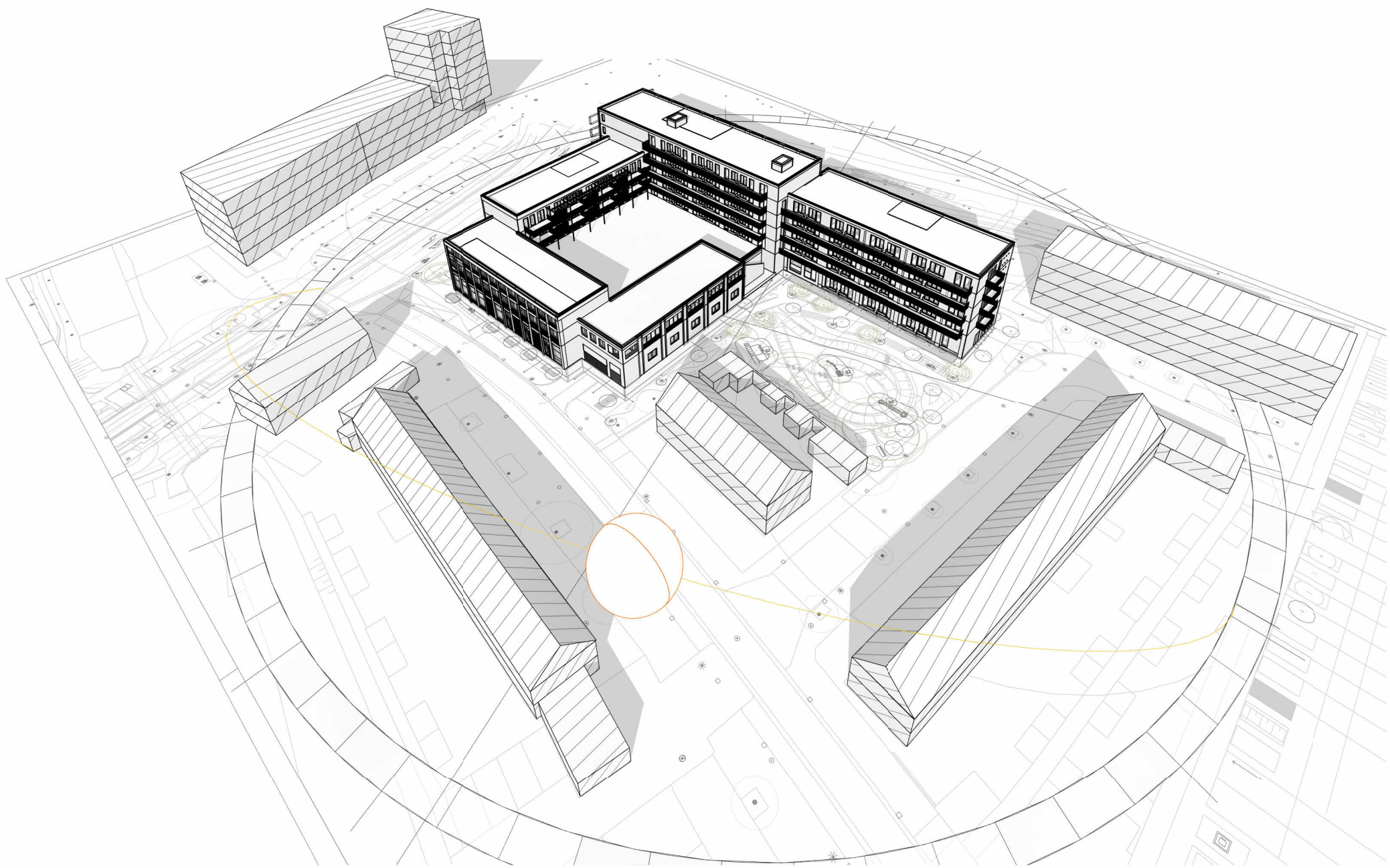




Bijlage 16 Bezonning

JAN VAN GALENSTRAAT

ZONNESTUDIE



Project

**Herontwikkeling Jan van
Galenstraat**
Utrecht, Netherlands

Fase

DO

Projectnummer

24-1294

(Formaat)Schaal

(A3)1:300

Projectleider

[Redacted]

Datum

25-09-2025

Wijziging

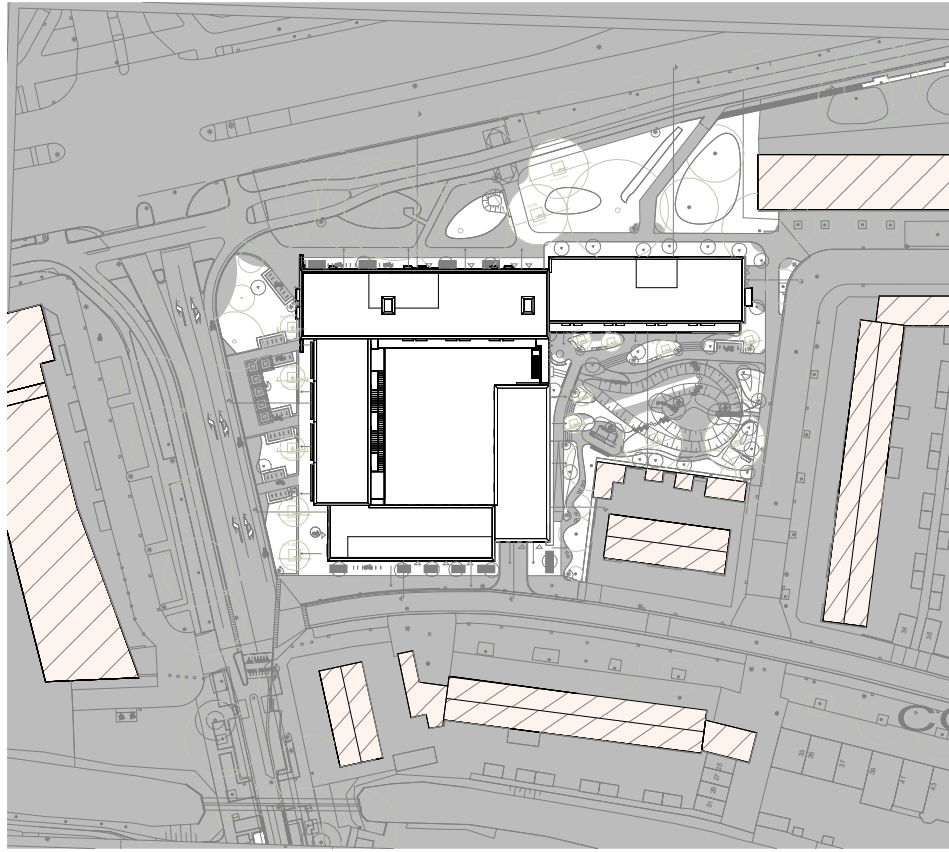
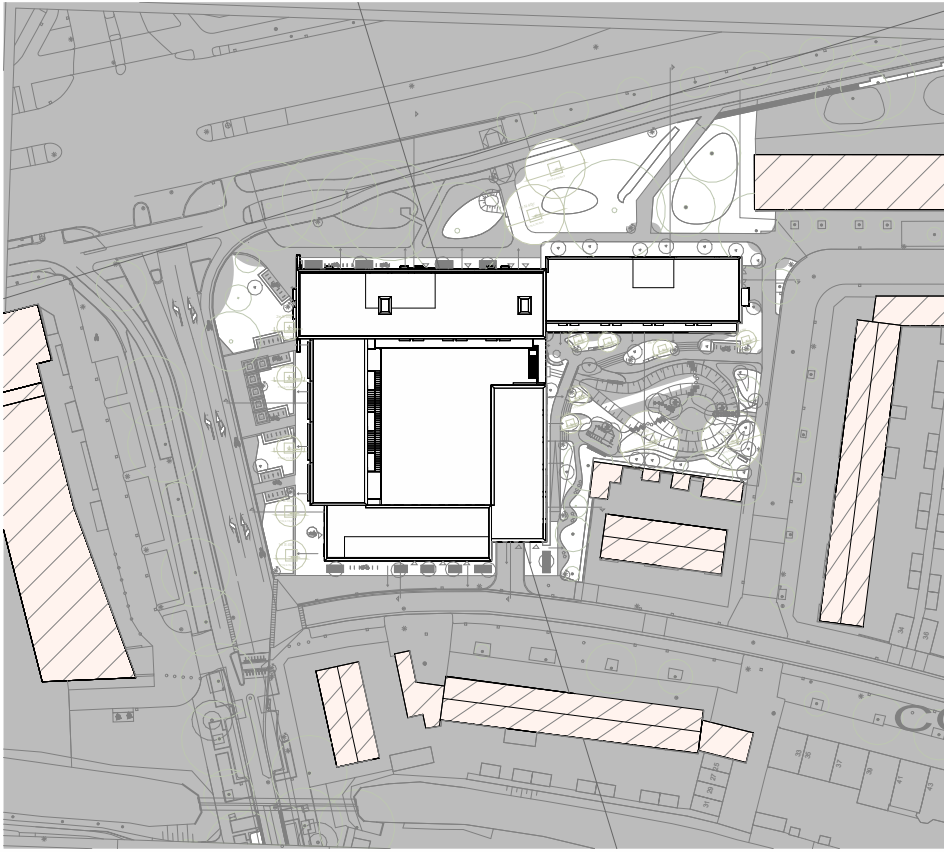
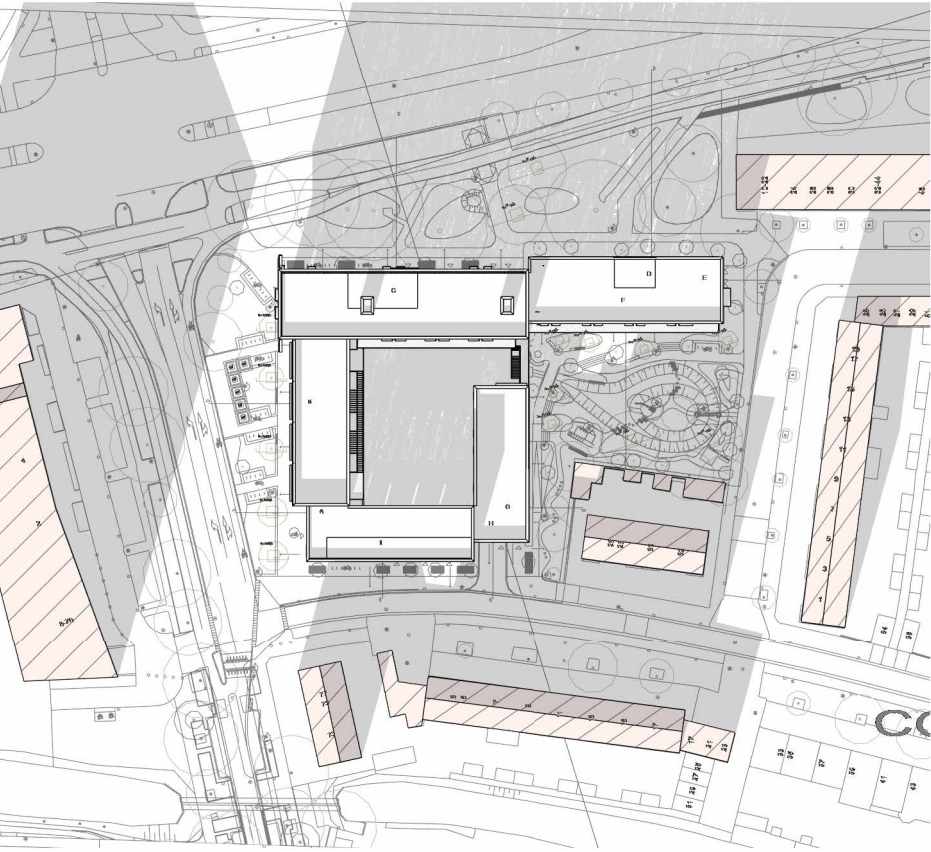
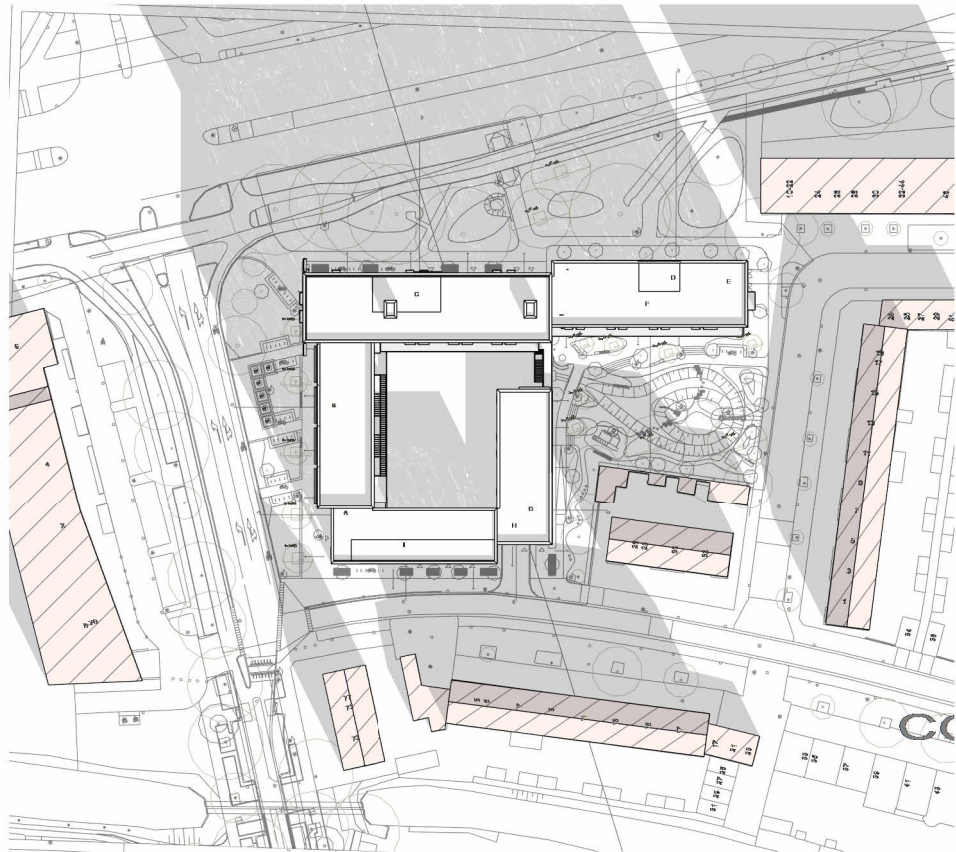
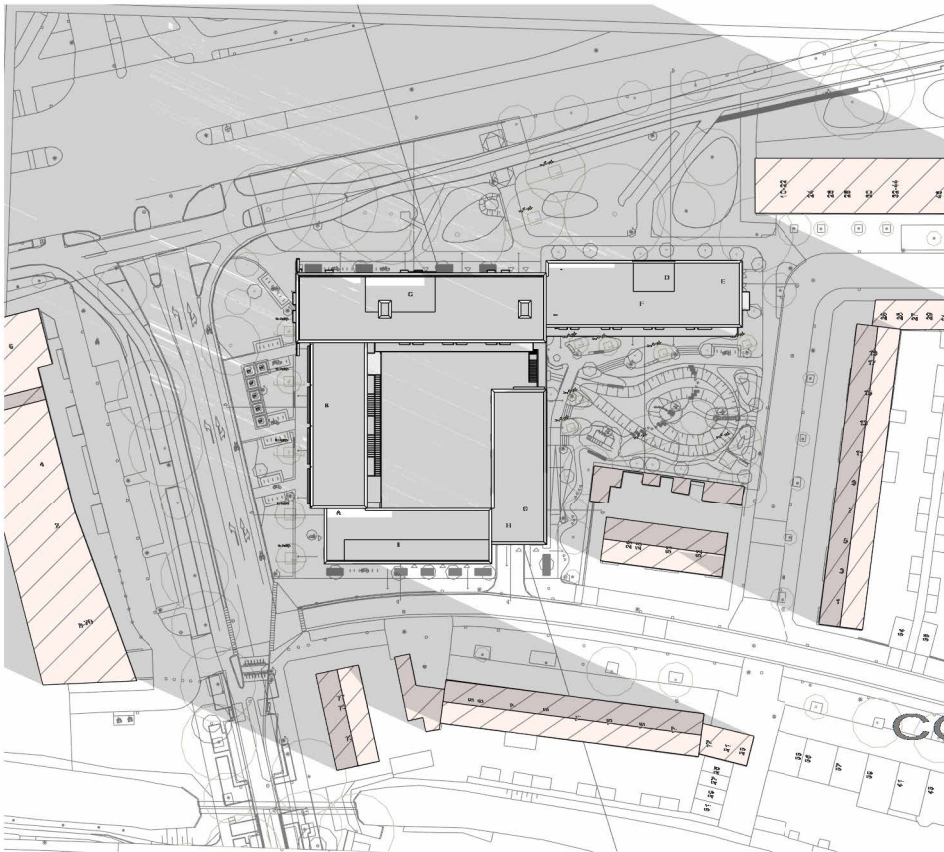
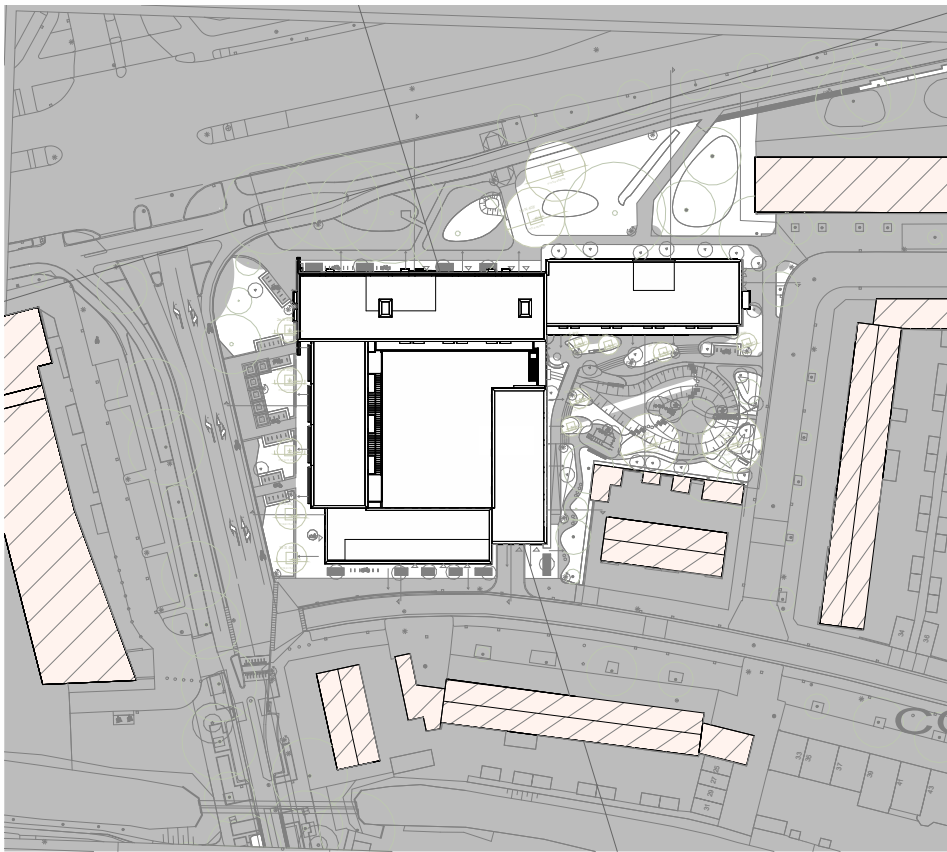
-



CONCEPT

BD-ZON-900

ZONNESTUDIE



Dec 8u

Dec 9u

Dec 12u

Dec 15u

Dec 18u

Dec 20u

ZONNESTUDIE
21 DECEMBER



Project **Herontwikkeling Jan van Galenstraat**
Utrecht, Netherlands

Projectnummer **24-1294**

Projectleider **[Redacted]**

Fase **DO**
(Formaat)Schaal **(A3)1:300**

Datum **25-09-2025**

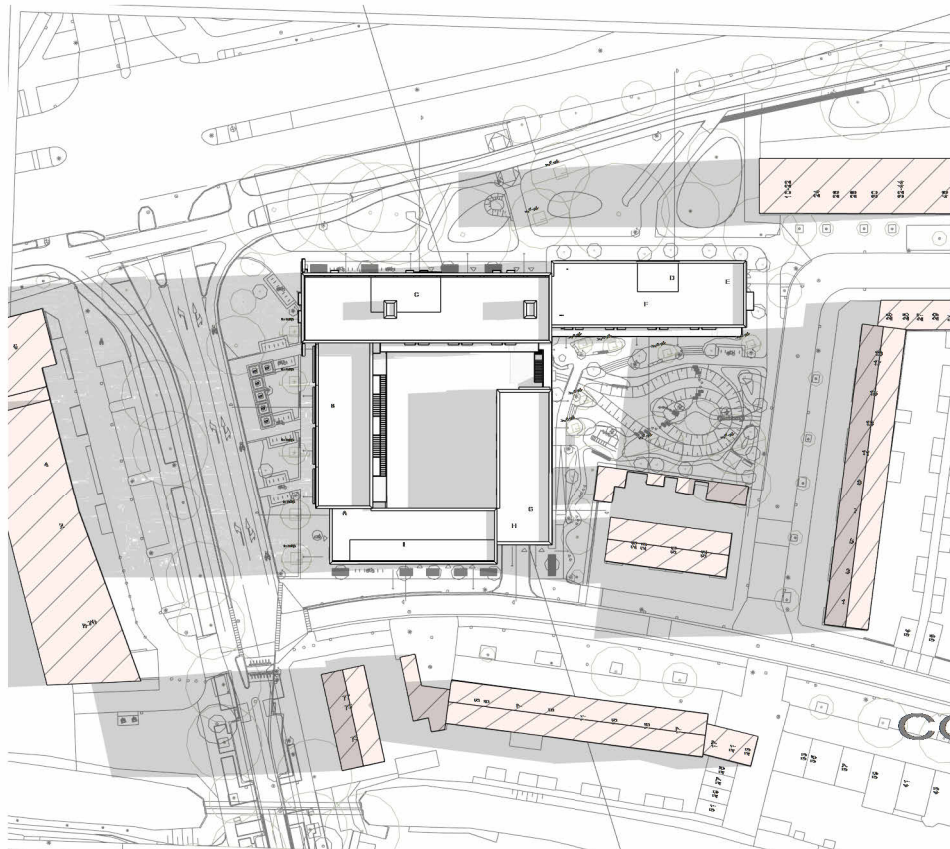
Wijziging **-**



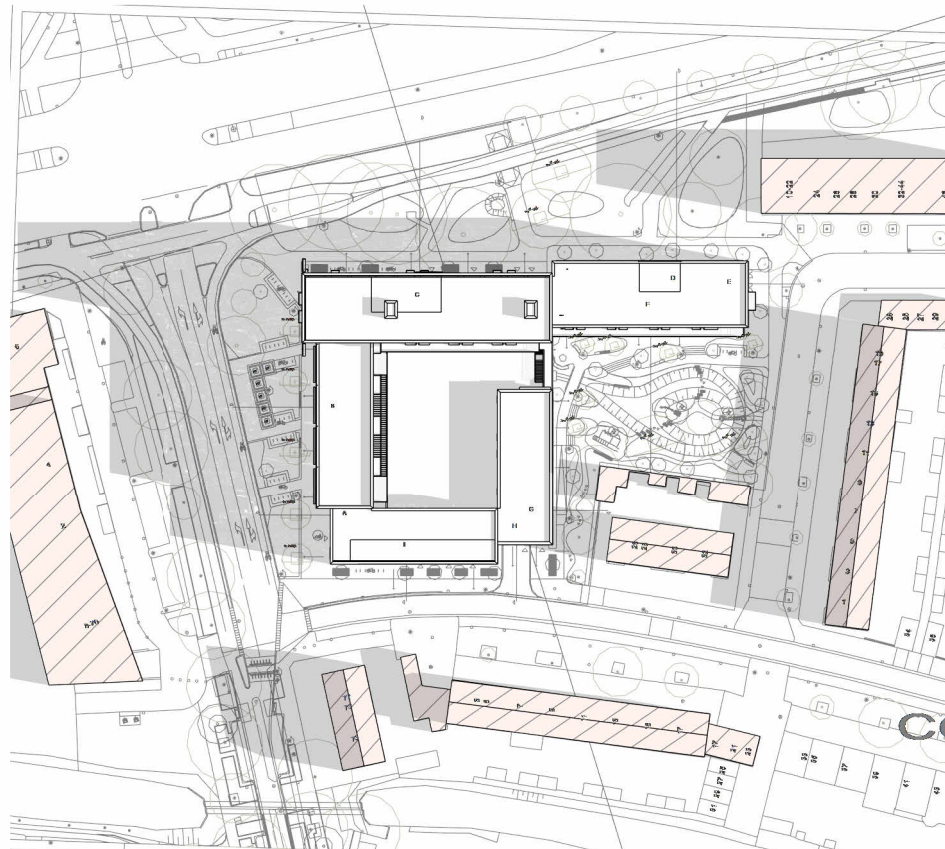
CONCEPT

BD-ZON-901

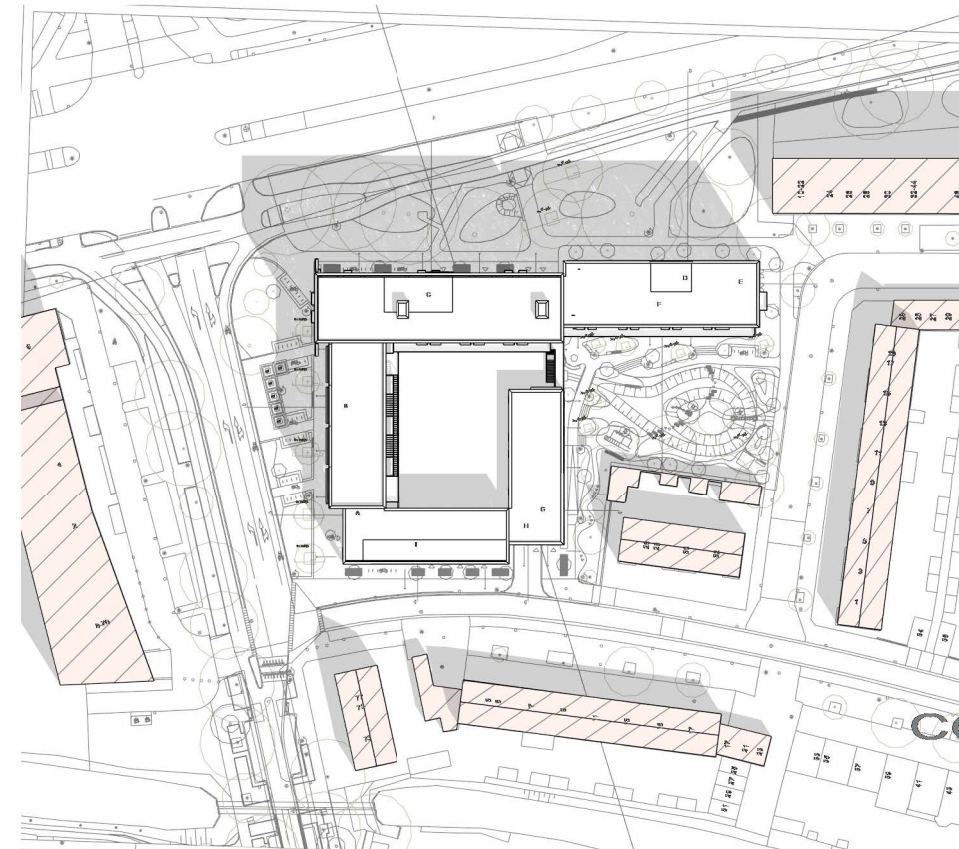
21 dec



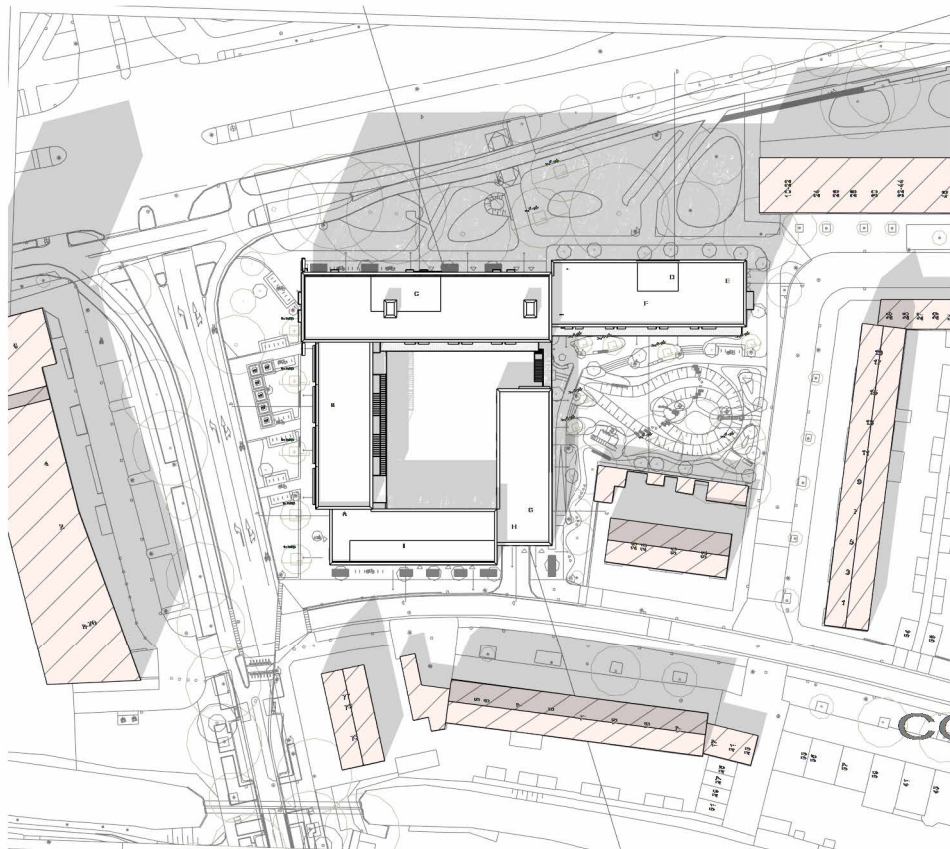
mrt 8u



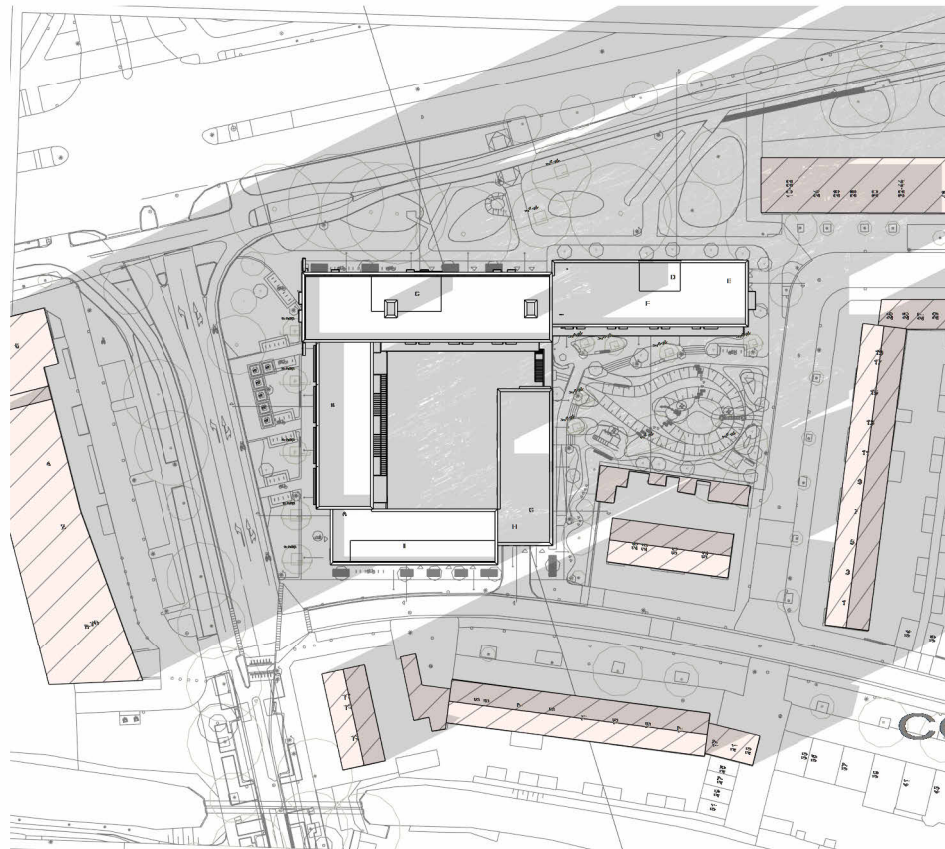
mrt 9u



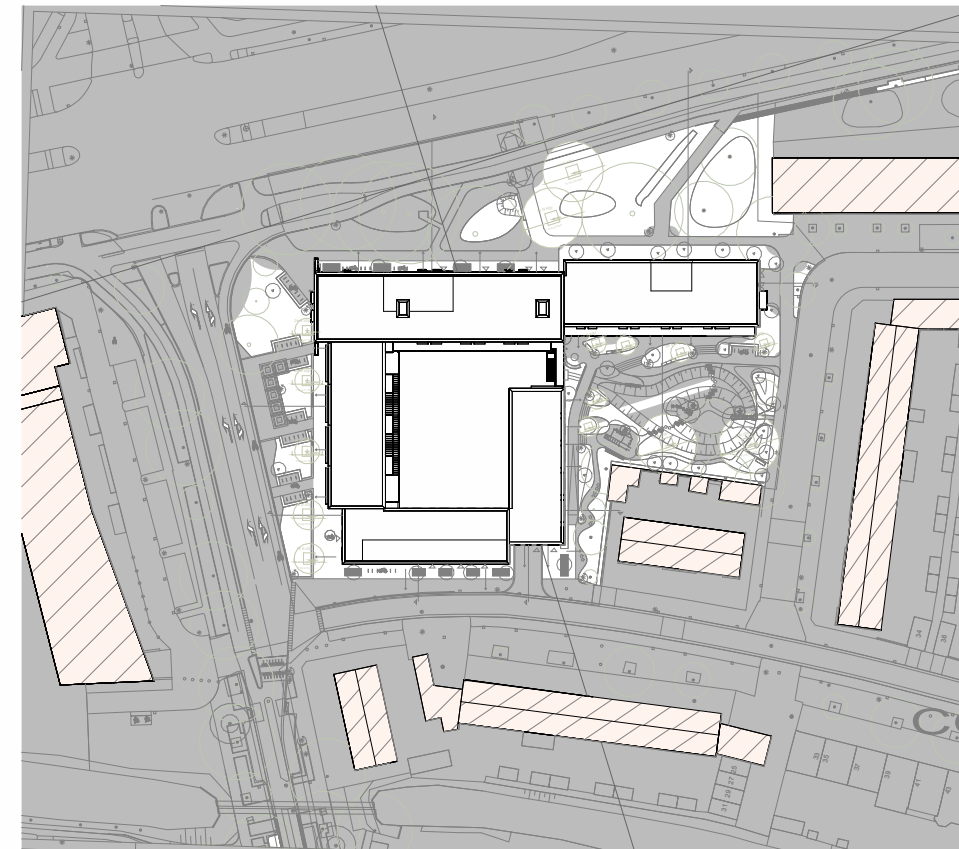
mrt 12u



mrt 15u



mrt 18u



mrt 20u

ZONNESTUDIE 21 MAART



Project **Herontwikkeling Jan van Galenstraat**
Utrecht, Netherlands

Projectnummer **24-1294**

Projectleider **[Redacted]**

Fase **DO**
(Formaat)Schaal **(A3)1:300**

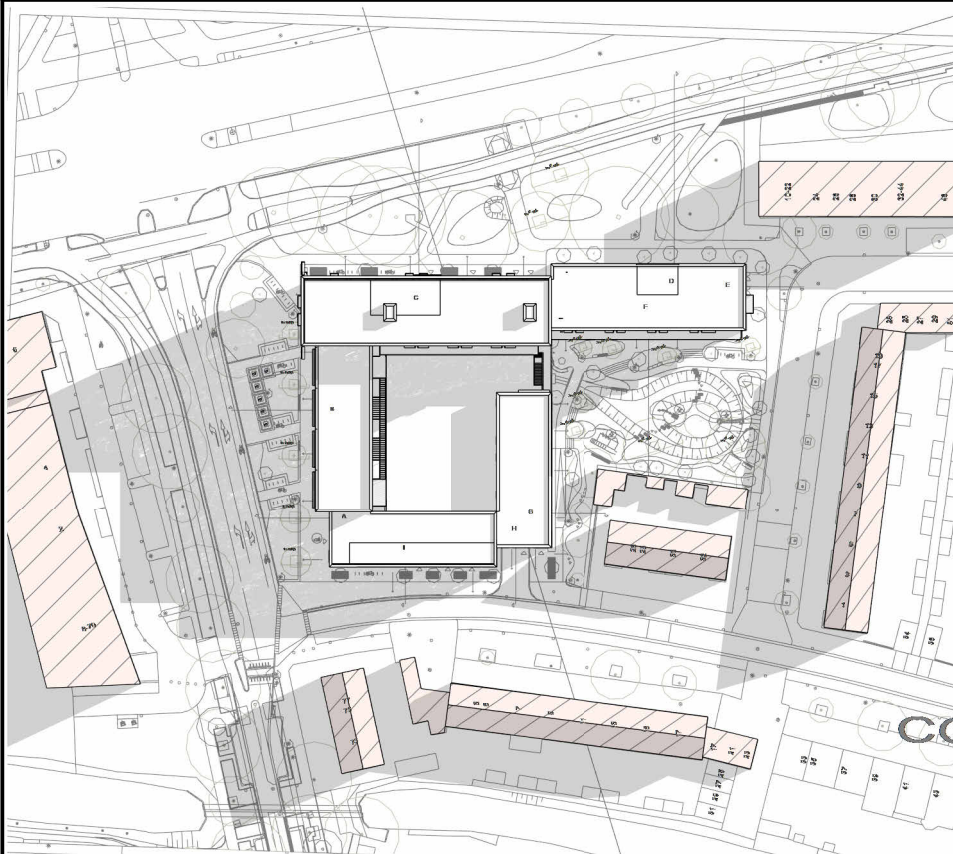
Datum **25-09-2025**

Wijziging **-**

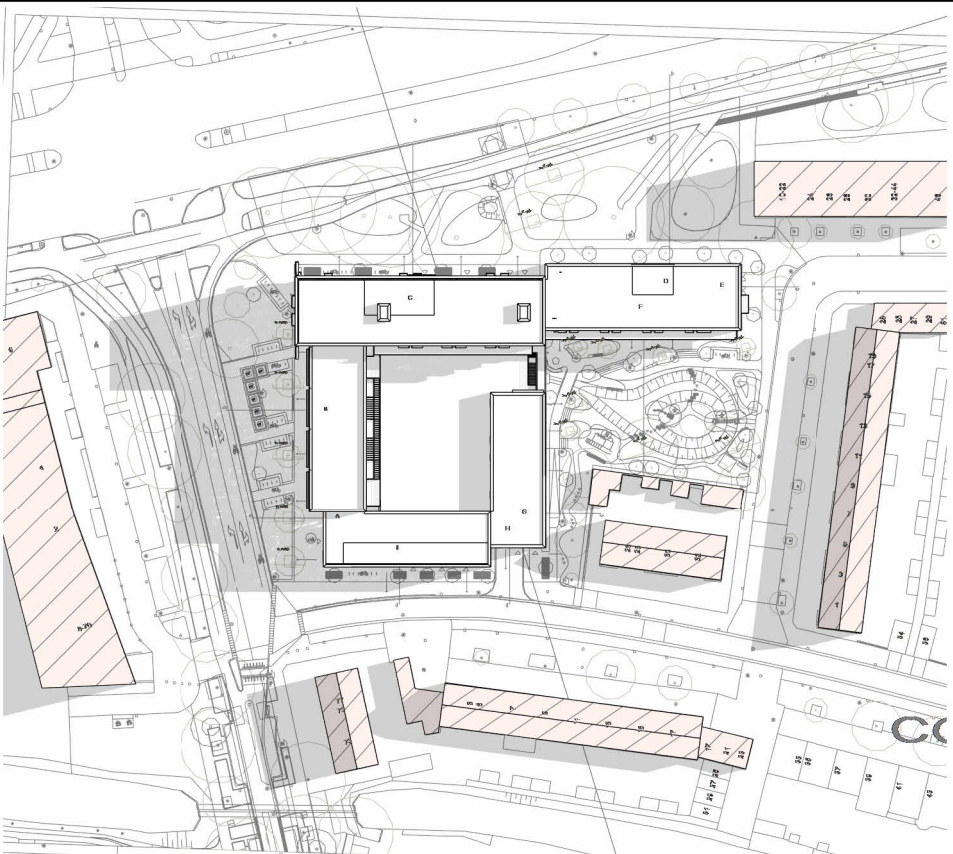


BD-ZON-902

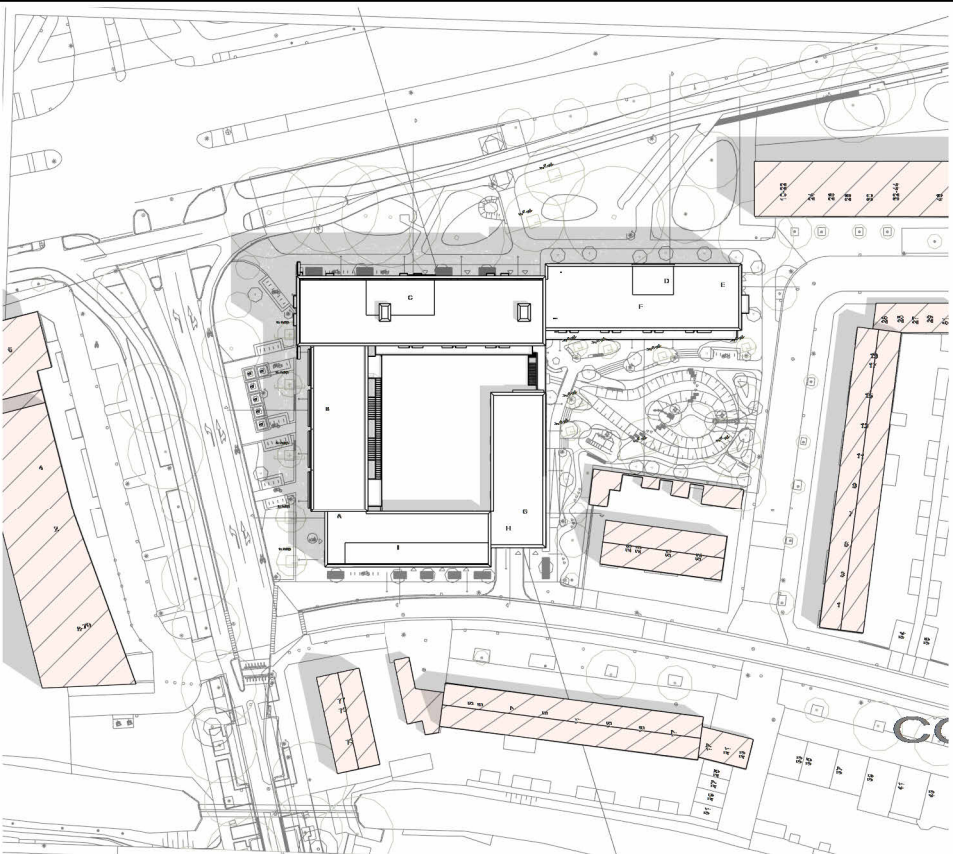
CONCEPT



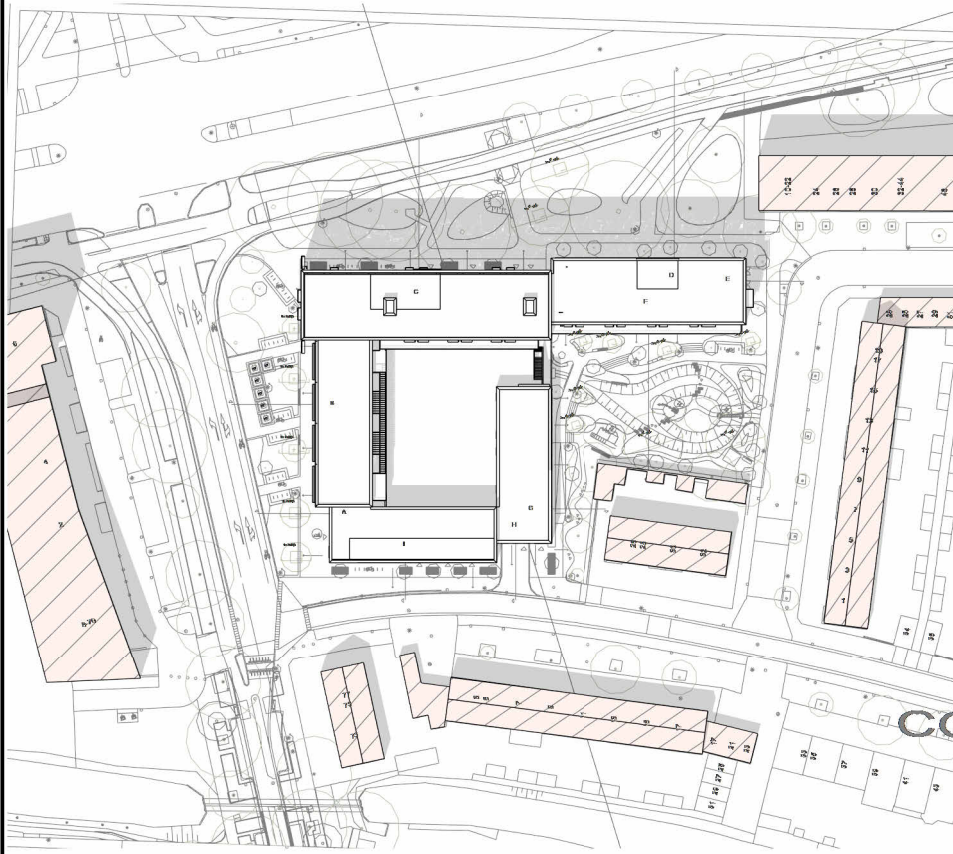
mei 8u



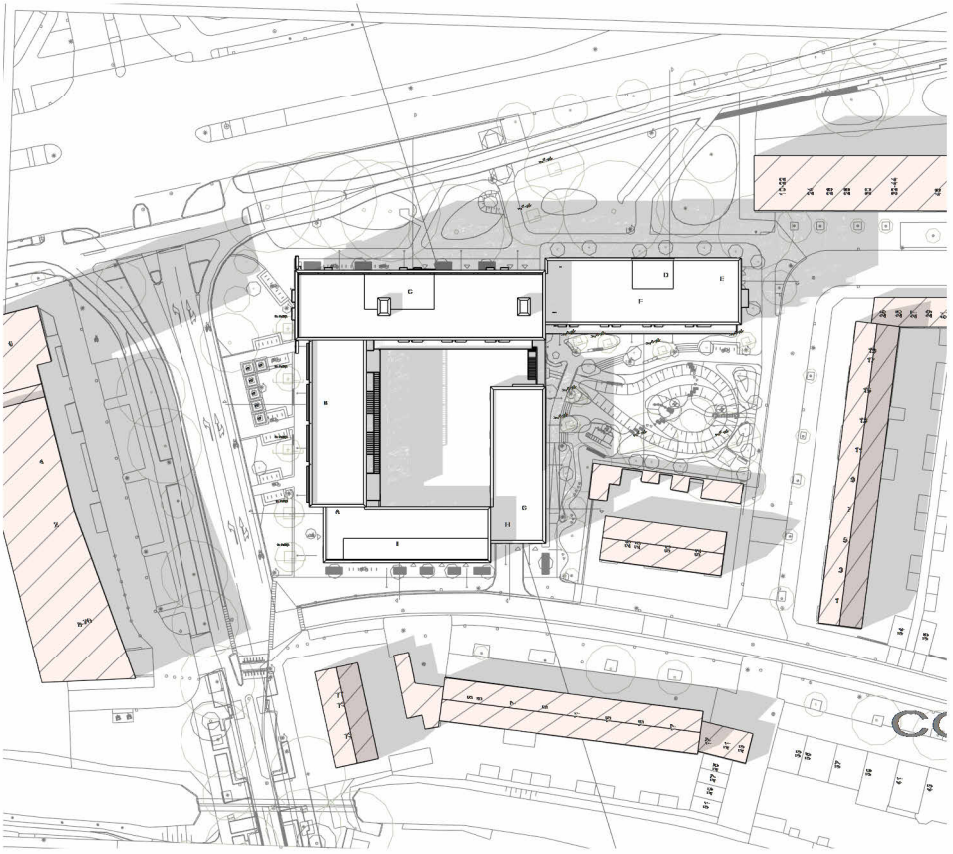
mei 9u



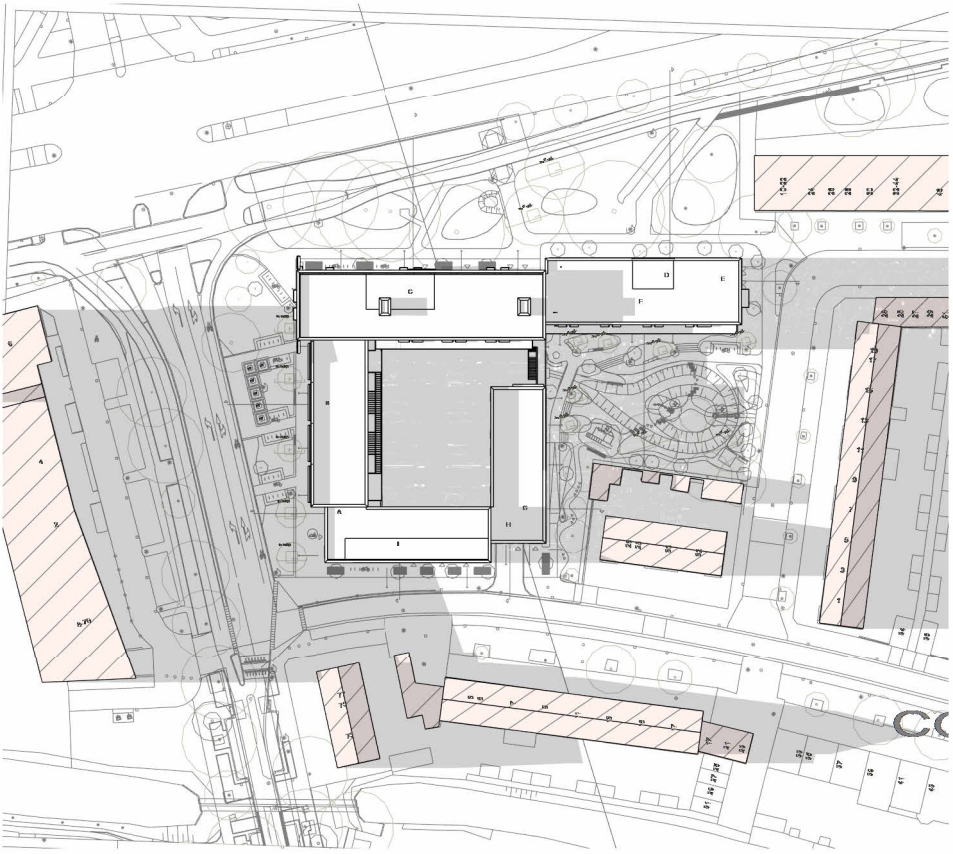
mei 12u



mei 15u



mei 18u



mei 20u

ZONNESTUDIE
21 MEI

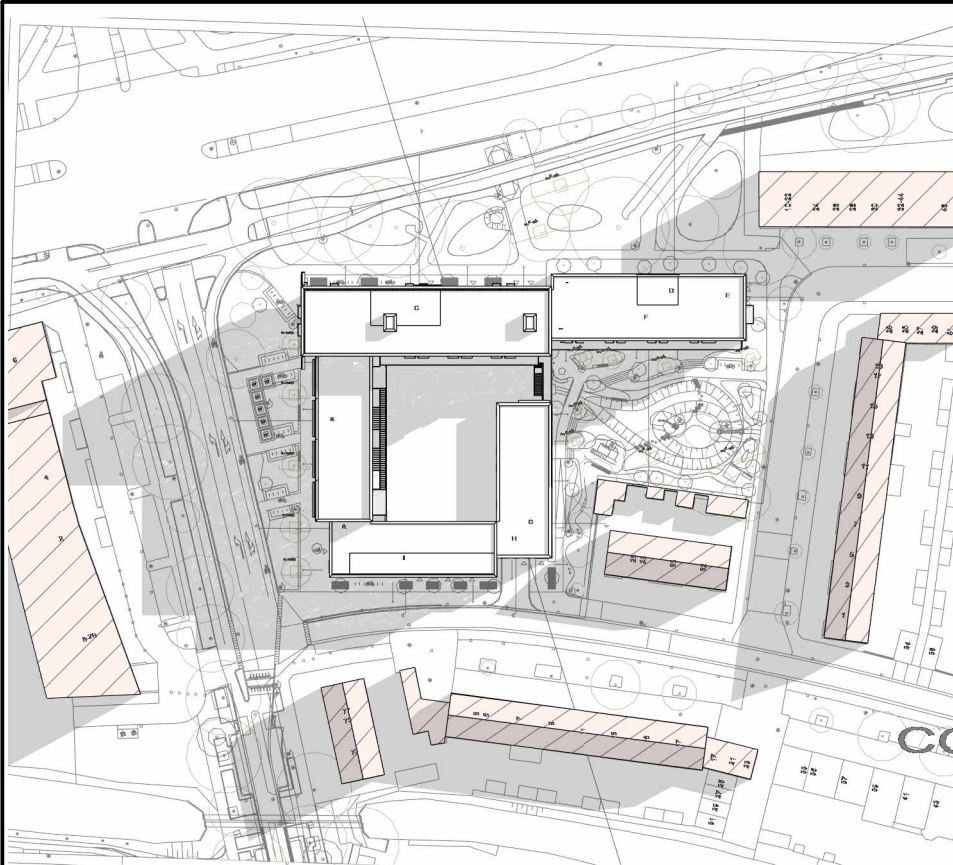


Project Herontwikkeling Jan van Galenstraat
Utrecht, Netherlands
Projectnummer 24-1294
Projectleider

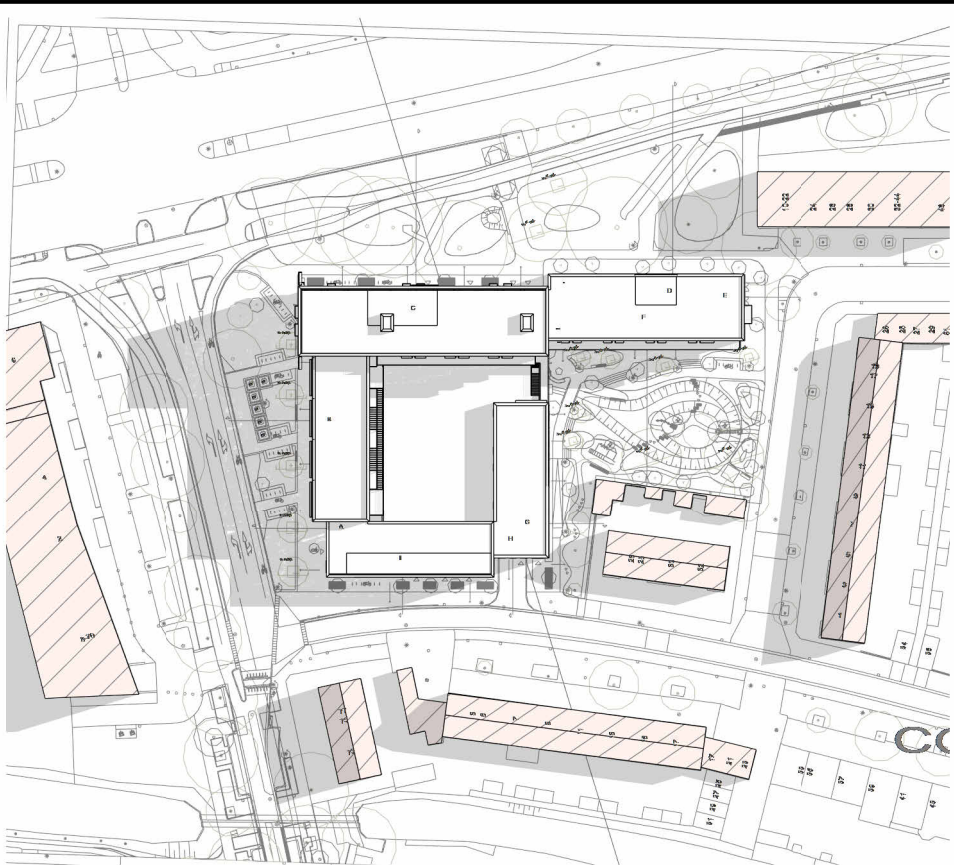
Fase DO
(Formaat)Schaal (A3)1:300
Datum 25-09-2025
Wijziging -



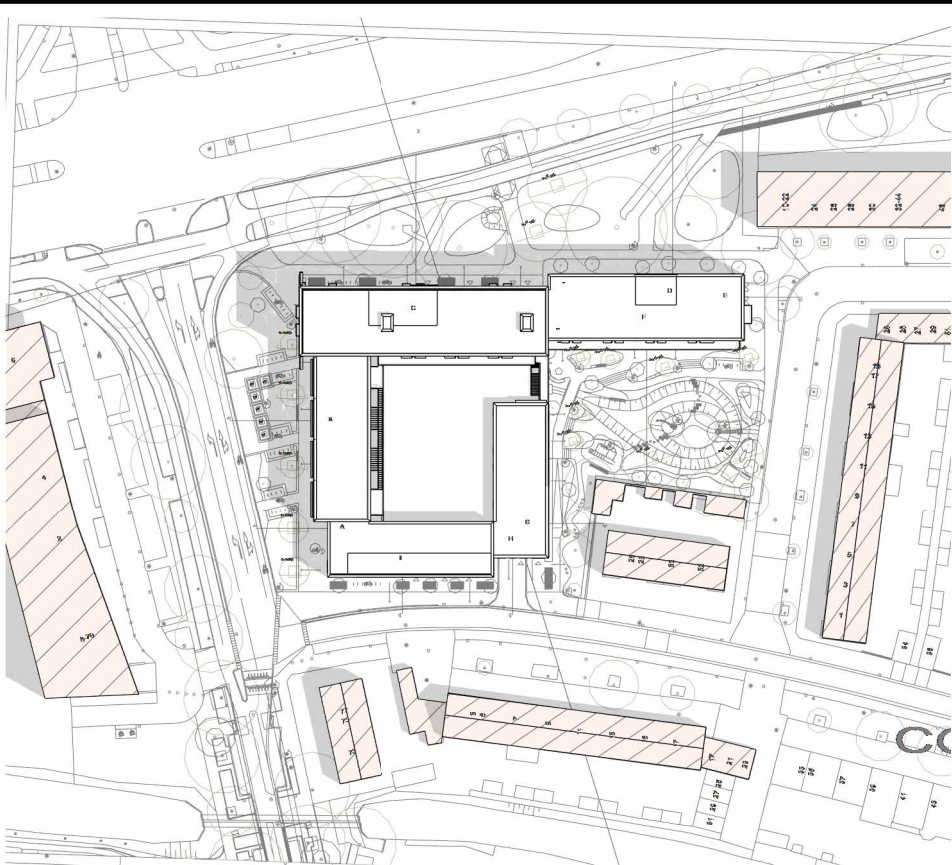
CONCEPT
BD-ZON-903
21 mei



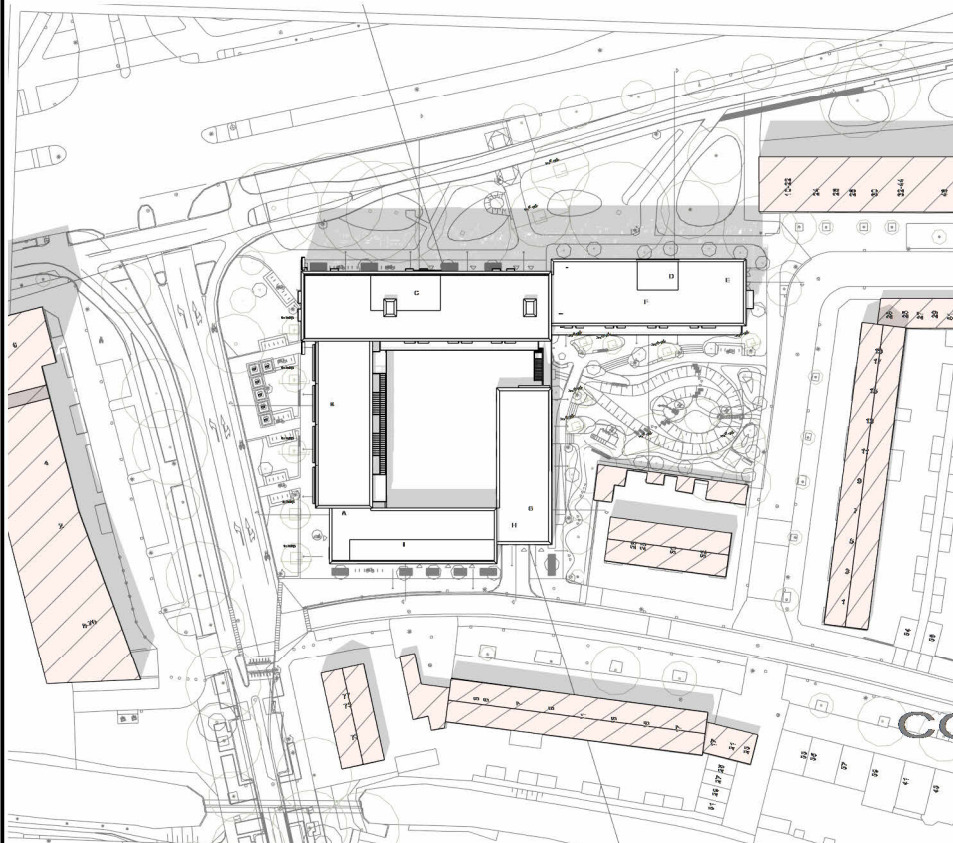
Juni 8u



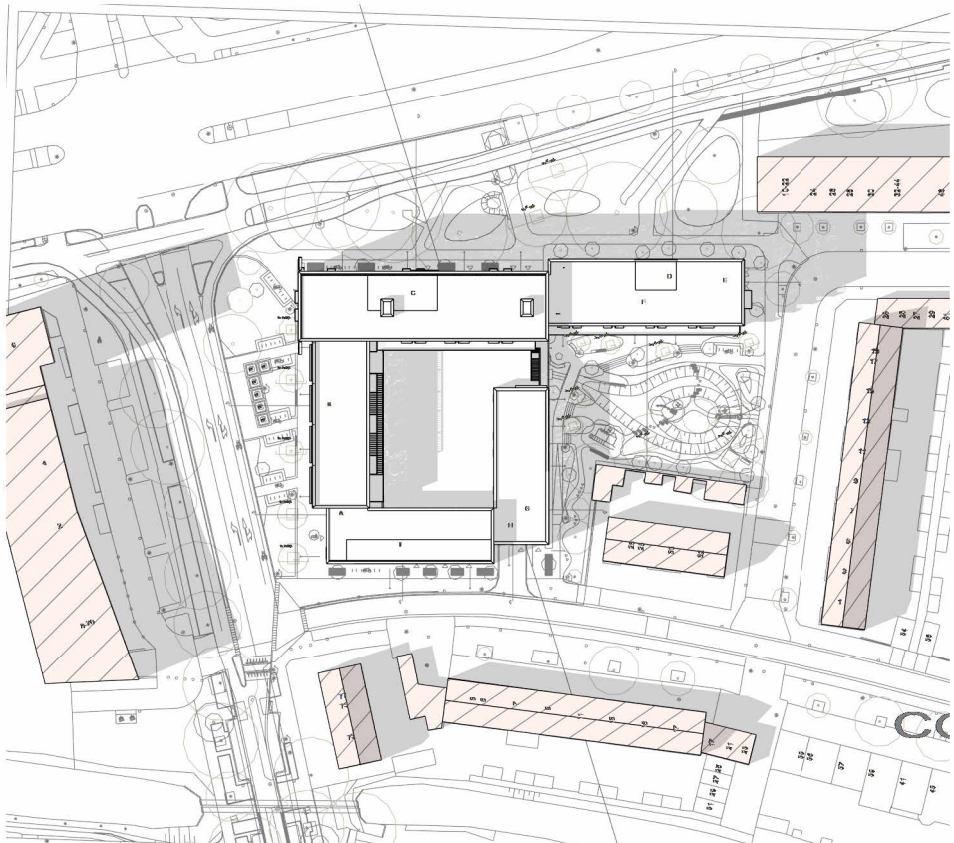
Juni 9u



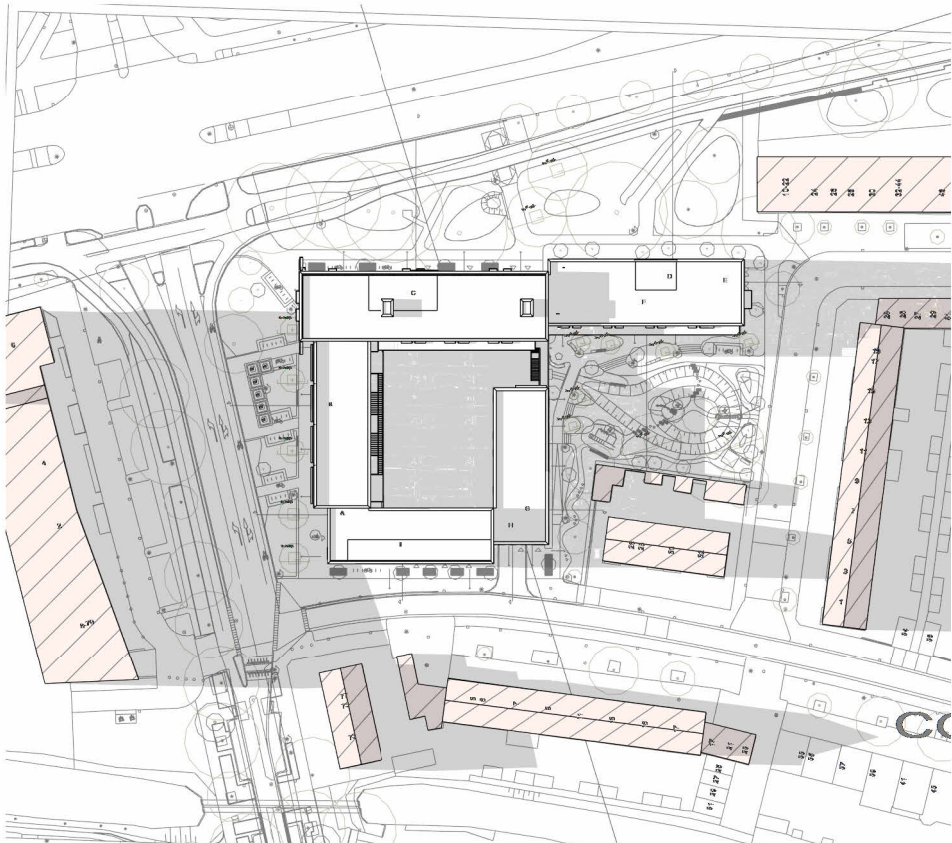
Juni 12u



Juni 15u



Juni 18u



Juni 20u

ZONNESTUDIE
21 JUNI



Project **Herontwikkeling Jan van Galenstraat**
Utrecht, Netherlands

Projectnummer **24-1294**

Projectleider 

Fase **DO**

(Formaat)Schaal **(A3)1:300**

Datum **25-09-2025**

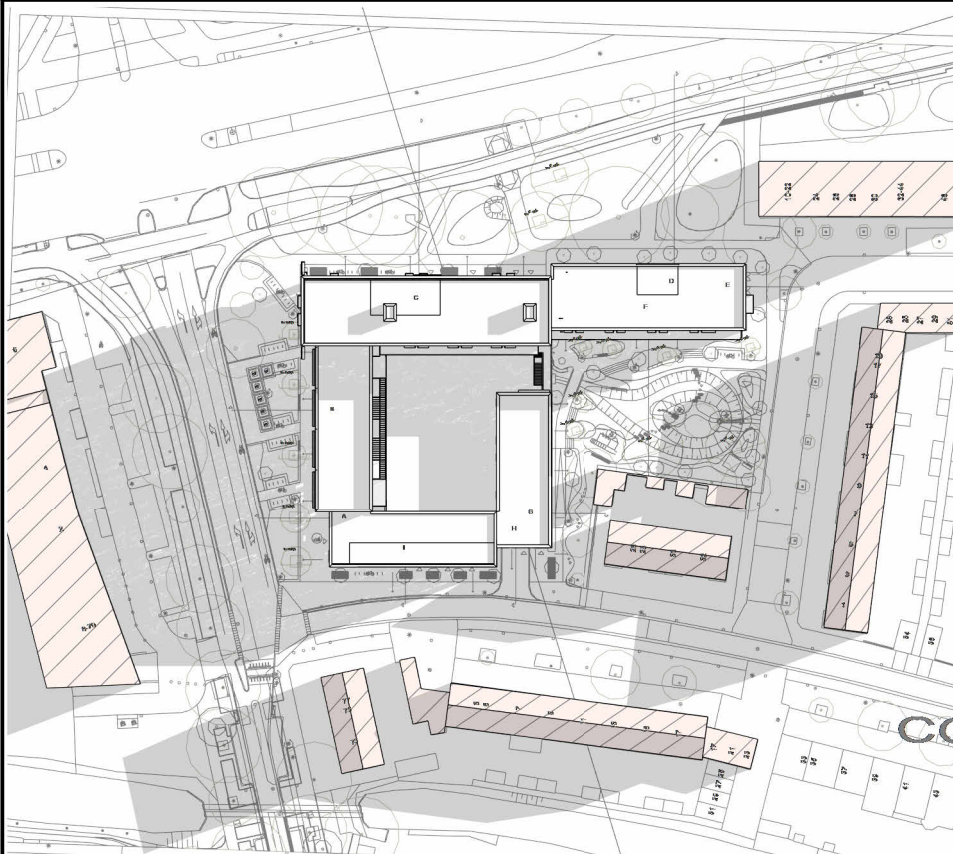
Wijziging **-**



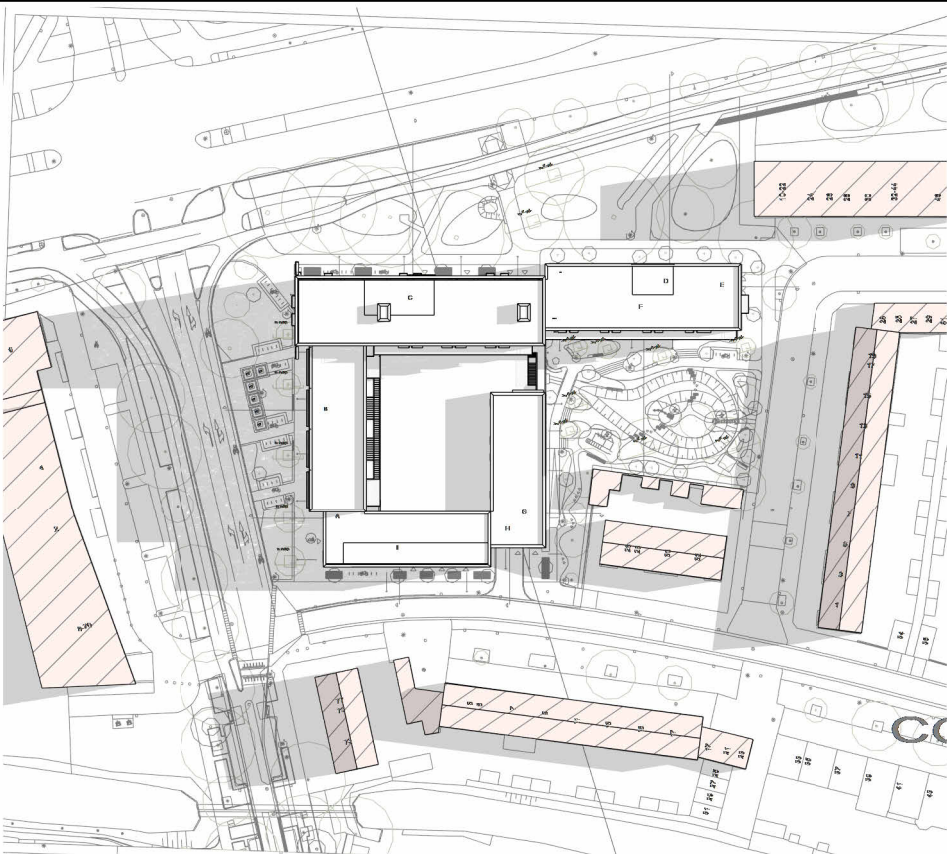
CONCEPT

BD-ZON-904

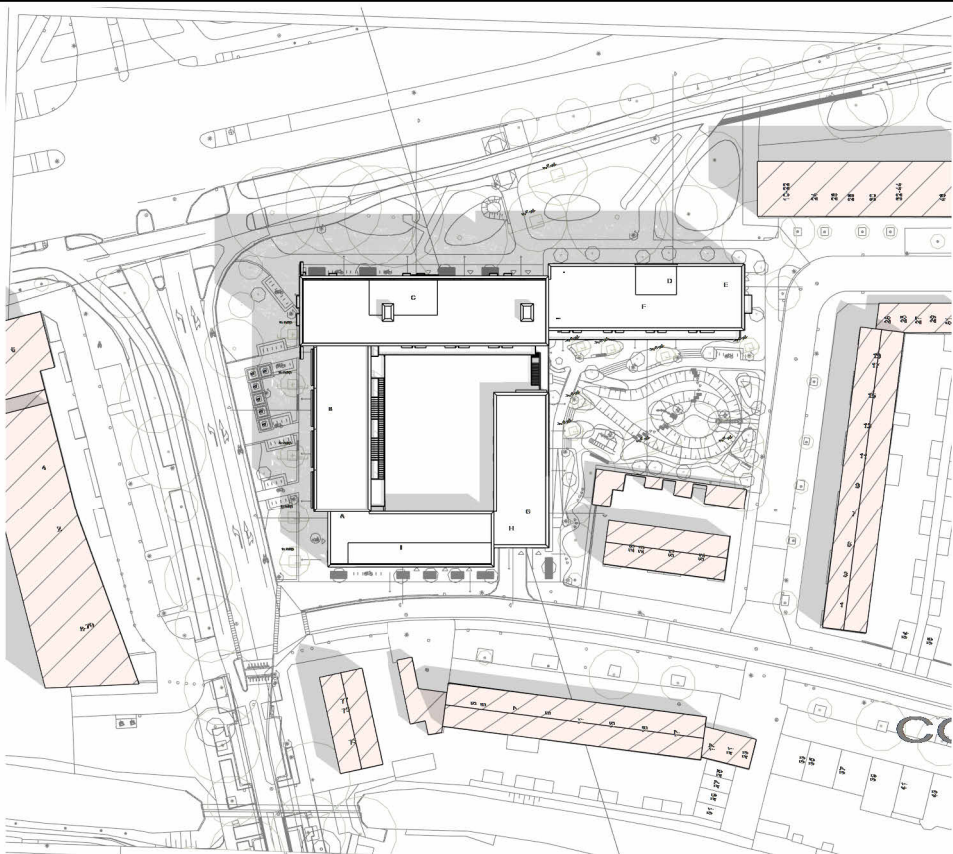
21 juni



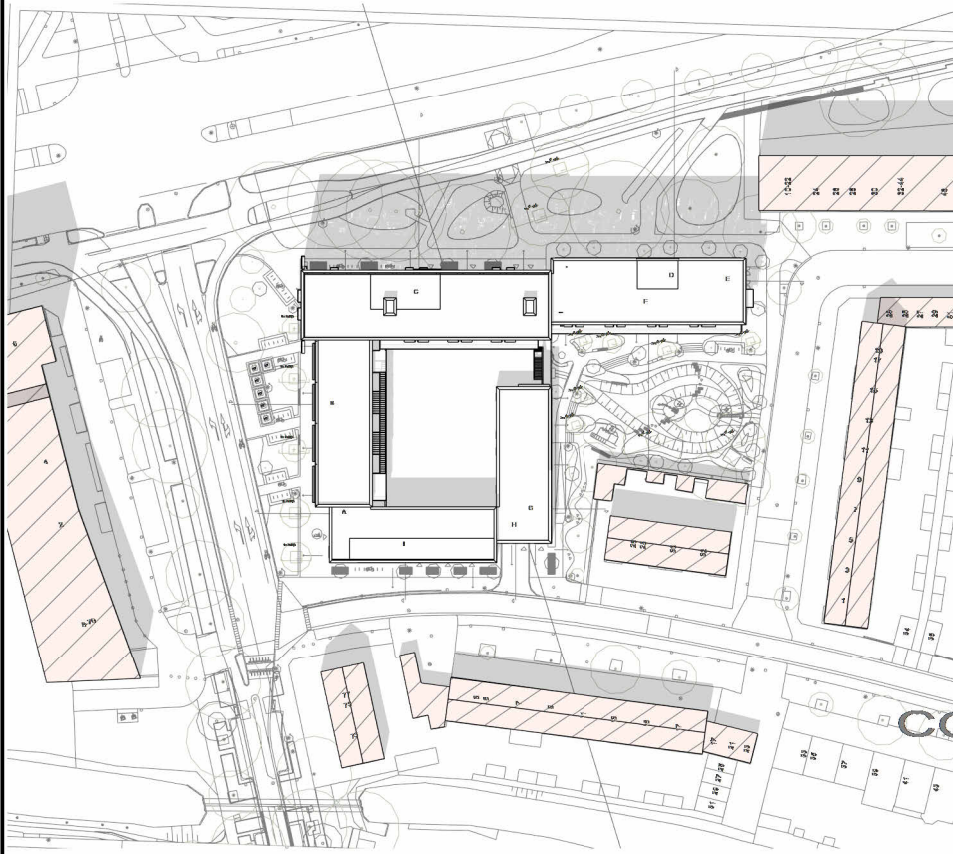
aug 8u



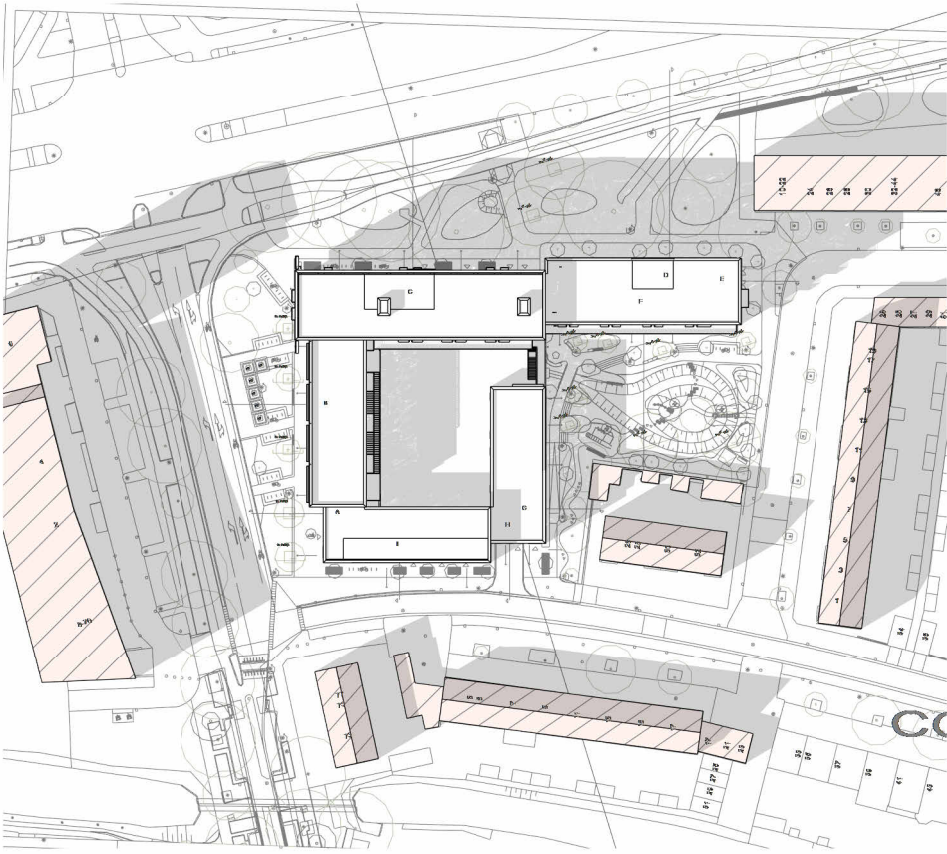
aug 9u



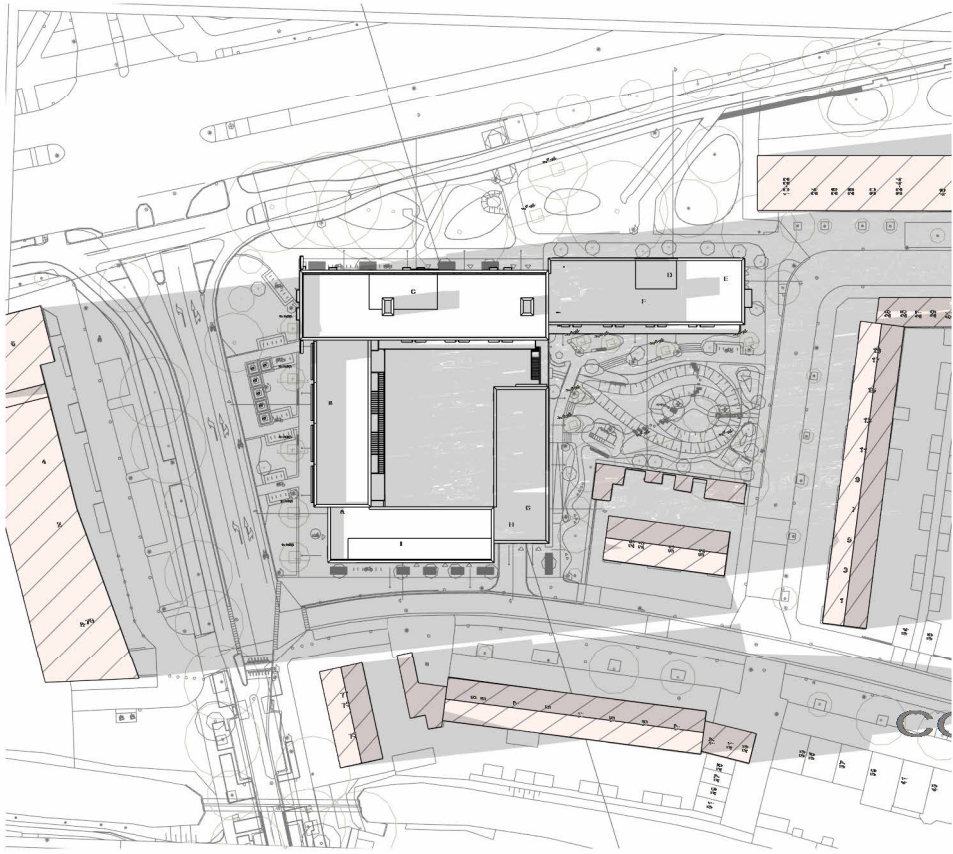
aug 12u



aug 15u



aug 18u



aug 20u

ZONNESTUDIE
21 AUGUSTUS



Project
Herontwikkeling Jan van
Galenstraat
Utrecht, Netherlands

Projectnummer
24-1294

Projectleider
[Redacted]

Fase
(Formaat)Schaal

Datum
25-09-2025

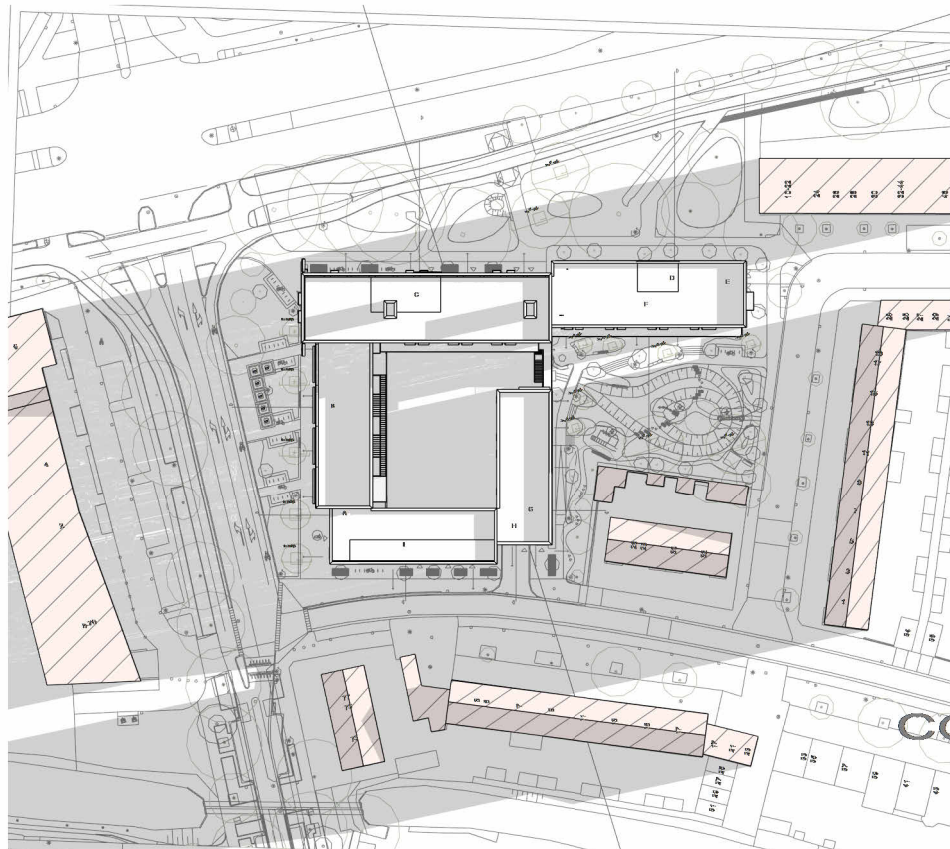
Wijziging
-



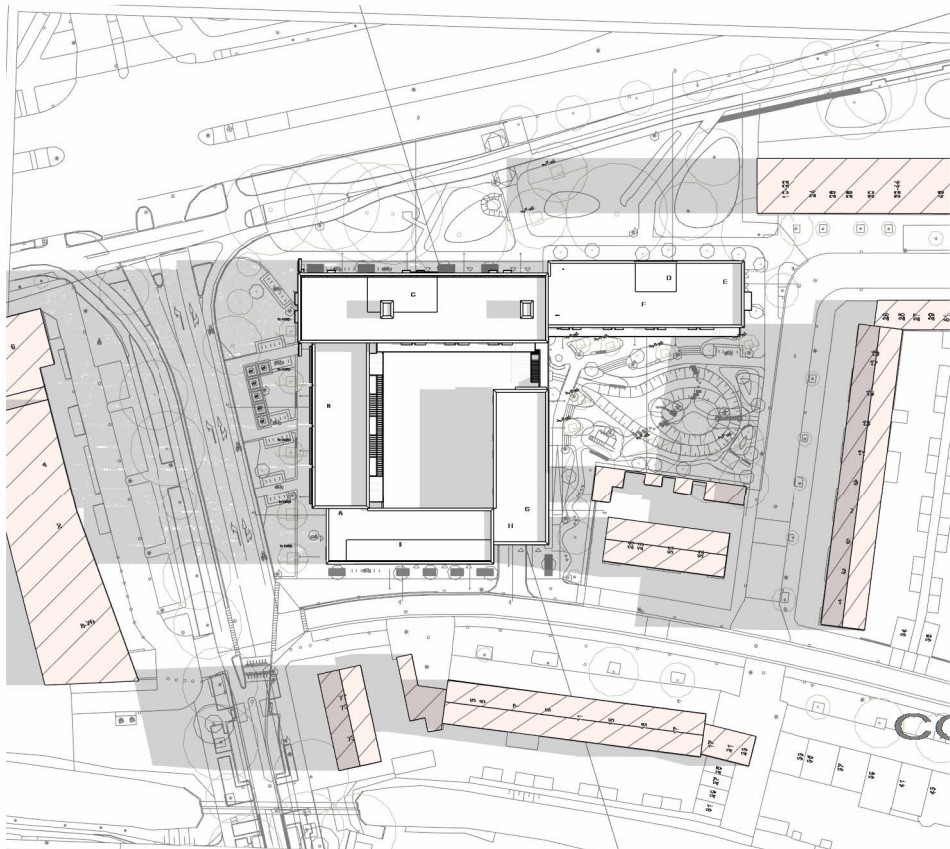
CONCEPT

BD-ZON-905

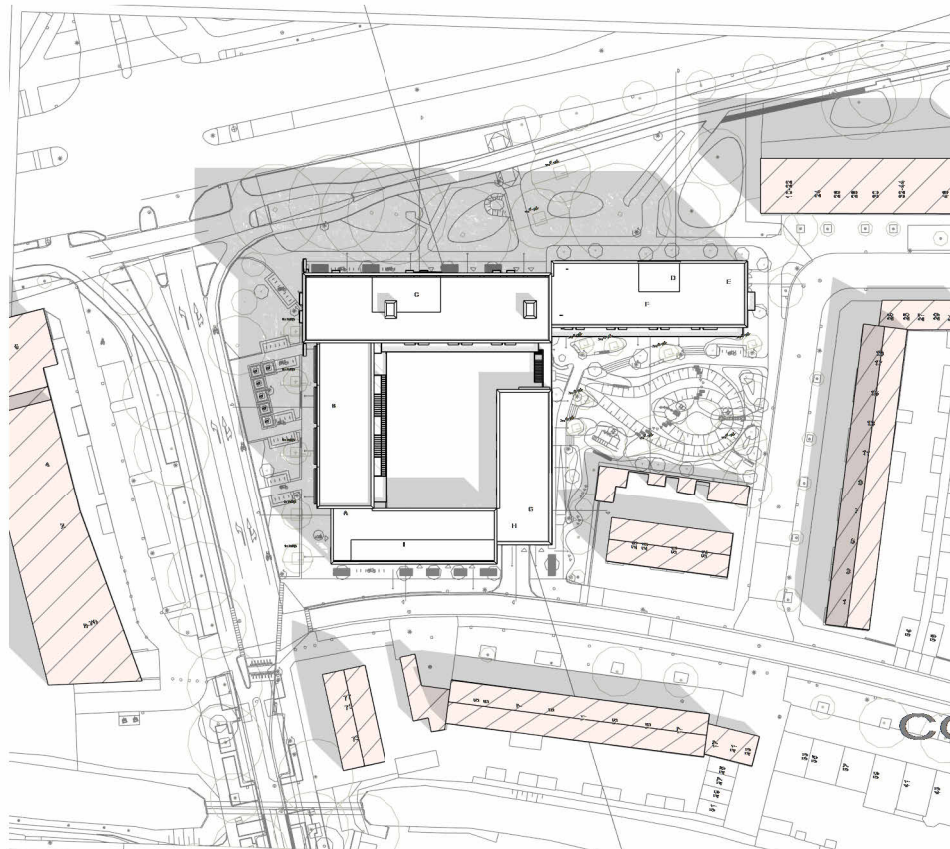
21 aug



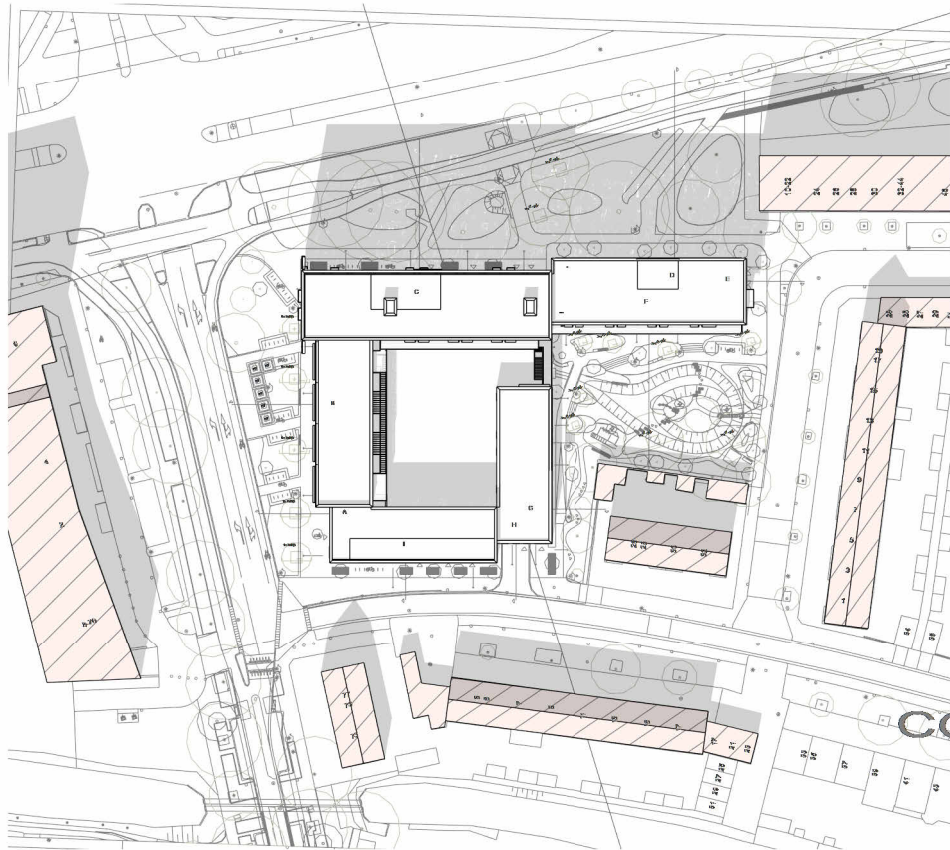
sep 8u



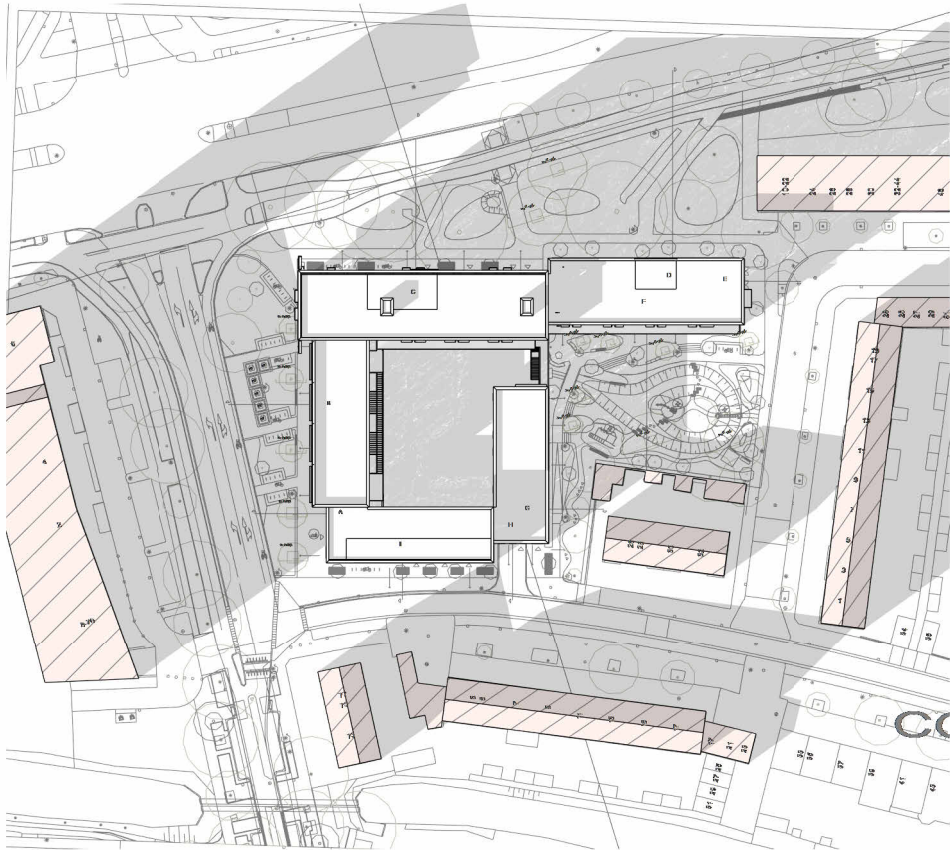
sep 9u



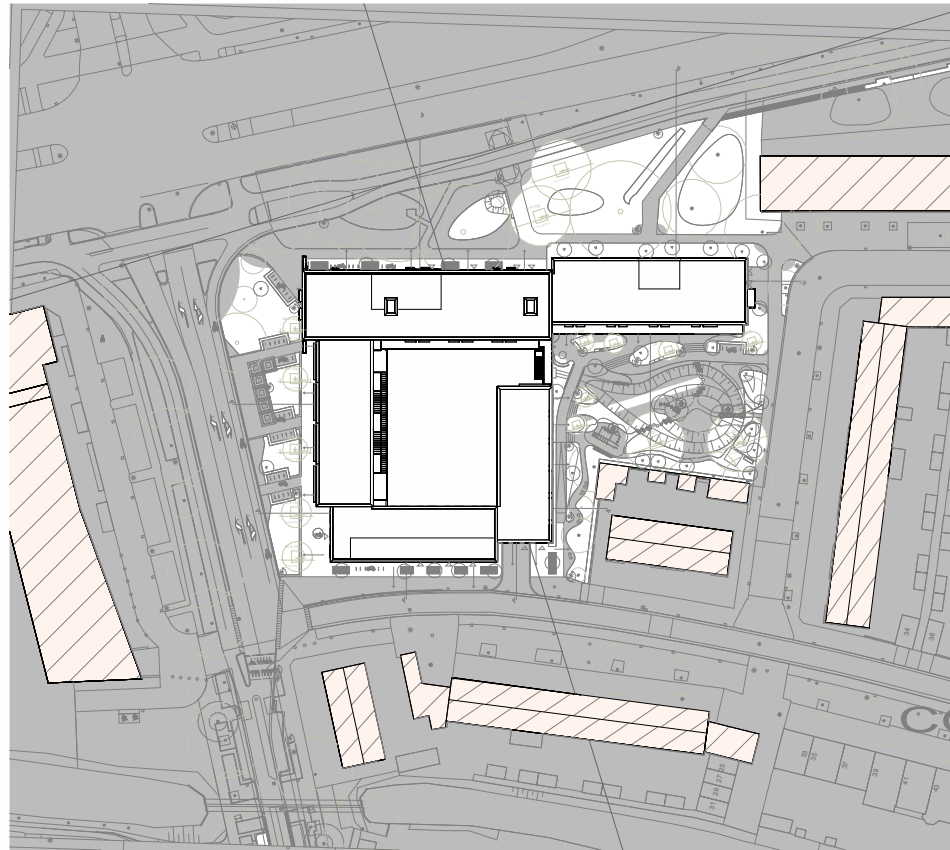
sep 12u



sep 15u



sep 18u



sep 20u

ZONNESTUDIE
21 SEPTEMBER



Project **Herontwikkeling Jan van Galenstraat**
Utrecht, Netherlands

Projectnummer **24-1294**

Projectleider **[Redacted]**

Fase **DO**
(Formaat)Schaal **(A3)1:300**

Datum **25-09-2025**

Wijziging **-**



CONCEPT

BD-ZON-906

21 sep

Bijlage 17 Scenarioanalyse retail Huizingalaan Utrecht

SCENARIOANALYSE INVULLING RETAIL HUIZINGALAAN UTRECHT

13 OKTOBER 2021



SCENARIOANALYSE INVULLING RETAIL HUIZINGALAAN UTRECHT

13 OKTOBER 2021

Status:
Definitief

Datum:
13 oktober 2021

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen
Drs. Femke Wokke
Lieke Korthout MSc

Voor meer informatie: Drs. Femke Wokke, fewo@stedplan.nl

In opdracht van:
Kerckebosch Groep en gemeente Utrecht

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210094
Referentie: 20210094 Kerckebosch Utrecht Huizingalaan

INLEIDING	6
1 CONTEXTANALYSE	10
1.1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT / VAN GINNEKENLAAN TE UTRECHT	
1.2 VRAAG- EN AANBODZIJDE VAN DE MARKT	
1.3 ALGEMENE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.4 RELEVANT BELEID	
2 TOEKOMSTSCENARIO'S INVULLING PLINT	23
2.1 SCENARIO'S	
3 BEHOEFTE ANALYSE	26
3.1 KWANTITATIEVE TOETSEN	
3.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS	
4 RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE EFFECTEN.....	32
4.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS	
4.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR	
4.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF-, EN ONDERNEMERSKLIMAAT	
5 AFWEGING EN CONCLUSIE.....	38
5.1 AFWEGING SCENARIO'S	
5.2 CONCLUSIES SCENARIO'S	
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	
BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING	
BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE TOETSEN	

INLEIDING

AANLEIDING, DOEL EN VRAAGSTELLING >>

Kerckebosch Beleggingsmaatschappij is eigenaar van de winkelstrip en appartementen aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Ginnekenlaan in Utrecht. De winkelstrip en bovengelegen woningen zijn verouderd en de eigenaar heeft de ambitie hier een sloop-nieuwbouwplan te realiseren waarbij nieuwe en moderne woningen en winkels/voorzieningen worden gerealiseerd.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT TE UTRECHT

Bron: PDOK: Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Tijdens het eerste participatie moment (10 minutengesprekken) van het richtinggevend programma bleek dat het voornemen om een discounter van ongeveer 1.800 m² bvo te realiseren geen draagvlak in de buurt heeft. De bewoners vinden deze niet passen bij de buurt en ze vrezen overlast van autoverkeer. De buurt heeft aangegeven voorkeur te hebben voor een buurtsupermarkt van een kleinere omvang en in het speciaal segment.

Kerckebosch Beleggingsmaatschappij heeft daarom aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd te onderzoeken of dit mogelijk is en aan te geven wat dit betekent voor de winkelstrip als geheel.

In dit onderzoek worden drie scenario's onderzocht:

1. Realisatie van een grote discounter
2. Realisatie van een kleine buurtsupermarkt (regulier of speciaal segment)
3. Geen supermarkt

Het eerste scenario is eerder uitvoerig onderzocht.¹ In onderhavig rapport zijn delen uit dit eerdere onderzoek meegenomen.

De scenario's worden beoordeeld op economische haalbaarheid en wenselijkheid (voor omwonenden).

SAMENVATTING EN CONCLUSIES >>

Huidige winkelstrip projectlocatie kampt met leegstand en is toe aan een kwaliteitsimpuls

- De projectlocatie betreft een winkelstrip met bovengelegen woningen aan Jan van Galenstraat, Huizingalaan en de Van Ginnekenlaan. Het aanbod detailhandel is beperkt in de winkelstrip en er staan twee units leeg.
- De woningen zijn verouderd en allemaal huurwoningen voornamelijk in de sociale sector.
- De nieuwe situatie betreft een herontwikkeling en zal worden gerealiseerd door middel van sloop nieuwbouw. Het woningaanbod zal sterk worden verdicht. De economische haalbare en wenselijke invulling van de plint is onderdeel van voorliggend onderzoek.

Het huidige supermarktaanbod in Utrecht Noordoost is ondergemiddeld waardoor er kwantitatieve uitbreidingsruimte bestaat

- De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de wijk Noordoost in Utrecht, waar 39.680 mensen wonen. Het draagvlak groeit de komende jaren.
- Voor scenario 1, met de grote discountmarkt, gaan we uit van het totale verzorgingsbereik van de 39.680 inwoners, terwijl we in scenario 2 en 3 uitgaan van een kleiner verzorgingsbereik. Het primaire verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling omvat grofweg het gebied binnen de 500-meter straal waar 12.435 inwoners wonen.
- In scenario 1 is er uitbreidingsruimte in het verzorgingsgebied voor circa 530 tot 2.350 m² wvo supermarkten in 2030. Dit betreft circa 660 tot 2.940 m² bvo.² Een discountsupermarkt zorgt voor een hogere koopkrachtbinding en -toevloeiing waardoor de distributieve ruimte toeneemt.
- In scenario 2 nemen de koopkrachtbinding en -toevloeiing minder hard toe, omdat het een kleinere supermarkt betreft. De distributieve ruimte betreft dan 194 m² tot 626 m² wvo supermarktmeters in 2030. Dit betreft 240 tot 785 m² bvo.
- Ook voor dagwinkels en horeca bestaat kwantitatieve uitbreidingsruimte in het verzorgingsgebied. Naar de behoefte aan werklocaties en/of maatschappelijke voorzieningen is geen specifiek onderzoek gedaan.

¹ Behoeftte en effecten supermarkt Huizingalaan / Jan van Galenstraat te Utrecht, Bureau Stedelijke Planning, 4 november 2019

² Op basis van omrekenfactor 0,8 bvo/wvo

- Ook in kwalitatieve zin is er behoefte aan de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan, het geeft het gebied een betere uitstraling en bevordert de leefbaarheid.

Er is sprake van algehele structuurversterking waardoor negatieve effecten beperkt blijven

- Door de opwaardering van het kleine winkelgebied, is er in scenario 1 en 2 sprake van structuurversterking. Het huidige aanbod detailhandel is verouderd en minimaal.
- De omzeteffecten zullen in scenario 1 in absolute zin het grootst zijn, door het grotere metrage en nieuwe segment dat een discountsupermarkt toevoegt. De full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied zullen alle door de komst van een discountsupermarkt enig omzetverlies opmerken. Ook de enkele discount supermarkten buiten het verzorgingsgebied zullen enig omzetverlies kennen. Doordat het omzetverlies zich zal verspreiden over de verschillende supermarkten, en deze supermarkten momenteel gemiddeld (zeer) goed functioneren, zal er van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn.
- Bij vestiging van een kleinere buurtsuper zal het omzeteffect afhankelijk van de overlap in formule meer geconcentreerd (bij Albert Heijn) in winkelcentrum De Gaard terecht komen. Het omzeteffect op de bestaande structuur is hierdoor groter. Van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal in ook in dit scenario geen sprake zijn, aangezien de supermarkt momenteel gemiddeld (zeer) goed functioneert.

Vestiging van een grote discountsupermarkt kent grootste economische haalbaarheid, vestiging van een buurtsupermarkt is meest wenselijke scenario

- **Scenario 1** is het scenario dat het hoogst scoort op economische haalbaarheid. Er is zowel in kwantitatieve- als kwalitatieve zin behoefte aan een (discount) supermarkt binnen het verzorgingsgebied. De toevoeging van een supermarkt vanuit een ander segment maakt het aanbod binnen een verzorgingsgebied aantrekkelijk. Ook het overig aanbod aan de Jan van Galenstraat zal profiteren van de bezoekersstroom waardoor een gezonde exploitatie mogelijk is en er sprake is van een toekomstbestendige ontwikkeling. Door het relatief grote metrage van de supermarkt is er minder (fysieke) ruimte en flexibiliteit binnen de plint. Vanuit omwonenden gezien is scenario 1 ook minder gewenst. De discounter zal een verkeersaantrekkende werking hebben op met name autoverkeer.
- **Scenario 2** is het scenario dat het hoogst scoort op wenselijkheid. Een buurtsupermarkt omringd door aantrekkelijk uitziende en kwalitatief hoogwaardige dagwinkels is vanuit bewoners gezien het gewenste scenario. Echter is de haalbaarheid van dit scenario minder gemakkelijk, vanwege het beperkte onderscheidende vermogen ten opzichte van het aanbod in winkelcentrum De Gaard. Wat betreft de supermarkt is het daarom een

randvoorwaarde binnen dit scenario dat deze wordt ingevuld door een nieuwe toetreder binnen Noord Oost Utrecht. De buurtsupers met een klein oppervlak staan daarnaast onder druk. Het risico dat de supermarkt net te weinig aanbod heeft om te concurreren met andere supermarkten dreigt. Wanneer er wordt gekozen voor dit scenario moet de maatvoering van de supermarkt aan de bovengrens zitten, wellicht met een opmaat naar 800 m² wvo. Ook voor de dagwinkels geldt dat ze onderscheidend moeten zijn ten opzichte van het aanbod in De Gaard, bij voorkeur gericht op biologisch dan wel het luxe segment. De locatie op de hoek van de Jan van Galenstraat en Huizingalaan, is geen high traffic locatie. Biologische winkels in het luxe segment zullen daarom minder snel toetreden op deze locatie. Concurrerende huurprijzen, een lagere huurprijs dan in De Gaard, kunnen dit stimuleren.

- Voor de haalbaarheid en wenselijkheid van Scenario 3 is nader onderzoek gewenst om meer richting te kunnen geven aan welke functies behoefte is en hoe deze afstralen op de buurt. Het is onvoldoende om de plint enkel cosmetisch een upgrade te geven om een aanbod van aantrekkelijke commerciële danwel maatschappelijke voorzieningen te creëren. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker en daarmee een bezoekersstroom.

1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de context van de strip Jan van Galenstraat / Huizingalaan geschetst. De projectlocatie aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan wordt beschreven, de vraag- en aanbodverhoudingen worden geschetst en het relevante beleid wordt nader geschetst.

1.1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT / VAN GINNEKENLAAN TE UTRECHT

HUIDIGE SITUATIE >>

De projectlocatie betreft een winkelstrip met bovengelegen woningen aan de Huizingalaan, Jan van Galenstraat en de Van Ginnekenlaan. In deel 1 van de projectlocatie (zie Figuur 2) bevinden zich acht winkels op de begane grond met negen woningen boven de winkels. Het aanbod detailhandel is beperkt in de winkelstrip. Unipart (witgoedsspecialist), Tweewielers Van Meerten, de Korenschoof Bloemwerk, Meneer en Mevrouw de Boer (vintage meubelwinkel), tabakszaak Vroon en een pizzeria. Daarnaast staan er twee winkelunits leeg. Er is momenteel circa 600 m² wvo aan commerciële gelegen aan de Jan van Galenstraat. In het andere deel van de projectlocatie zijn 31 woningen gelegen. De woningen in het project zijn allemaal huurwoningen, voornamelijk in de sociale sector. De consumenten en de bewoners maken beiden gebruik van de parkeerplaatsen tussen de Van Ginnekenlaan en de Huizingalaan.³

³ Bron: Werkboek Stedenbouwkundige Inpassing (11 maart 2019) BLAUW architecten

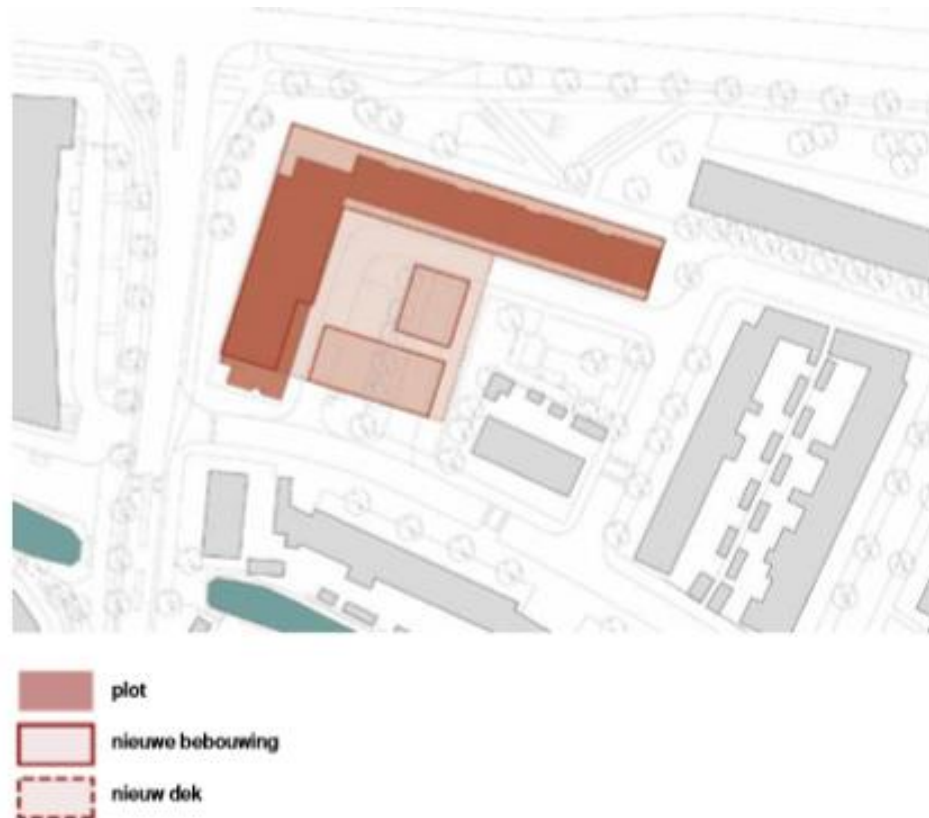


FIGUUR 2 HUIDIGE SITUATIE PROJECTLOCATIE

Bron: Achtergrondkaart: PDOK Luchtfoto; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

TOEKOMSTIGE SITUATIE >>

De nieuwe situatie betreft een herontwikkeling en zal worden gerealiseerd door middel van sloop nieuwbouw. Het woningaanbod wordt sterk verdicht, door circa 100 woningen toe te voegen aan het plan. Daarnaast is er ruimte gereserveerd in de plint voor retail. Om de parkeerdruk op te vangen, worden er daarnaast voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in de onder gelegen parkeerkelder.



FIGUUR 3 HUIDIGE SITUATIE TEN OPZICHTE VAN NIEUWE SITUATIE

Bron: Werkboek Stedenbouwkundige inpassing Blauw architecten (11 maart 2019)

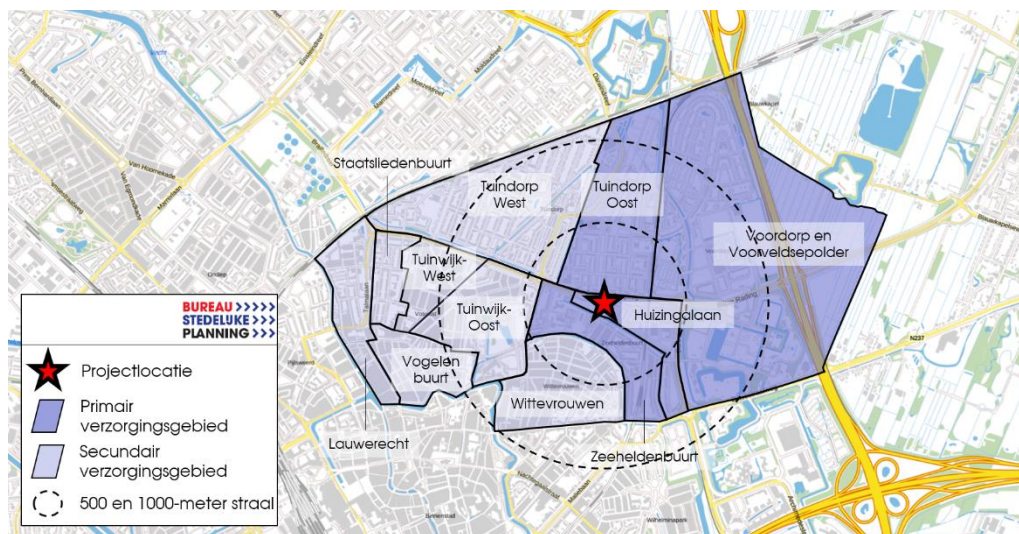
In de nieuwe situatie zal verdichting plaatsvinden doordat de huidige parkeerplaatsen worden bebouwd, waardoor een groter winkeloppervlakte kan ontstaan. Boven het winkeloppervlak wordt nieuwe bebouwing geplaatst om extra woonruimte te kunnen realiseren.

1.2 VRAAG- EN AANBODZIJDEN VAN DE MARKT

VRAAGZIJDEN VAN DE MARKT >>

- De projectlocatie bevindt zich in de wijk Noordoost in Utrecht. De projectlocatie ligt geografisch gezien centraal in de wijk en bevindt zich in de CBS buurt 'Huizingalaan, K. Doormanlaan en omgeving'.
- Het verzorgingsgebied wordt bepaald door de mate van concurrentie en de grootte van de te realiseren supermarkt. Wij gaan in het eerste scenario uit van een relatief grote discount supermarkt. Door de omvang en de lage discountdichtheid in Utrecht is het beoogde verzorgingsgebied in dit scenario daarom ook groter dan in de overige twee scenario's (met een kleinere – en geen supermarkt).
- Het primaire verzorgingsgebied van de projectlocatie omvat grofweg het gebied binnen de 500-meter straal waar circa 12.400 mensen wonen.

- De buurt 'Wittevrouwen' is meer georiënteerd op het oostelijk deel van de binnenstad en de Biltstraat en is daarom onderdeel van het secundaire verzorgingsgebied. Voordorp en de Voorveldsepolder hebben nauwelijks dagelijkse detailhandelsvoorzieningen en behoren daarom tot het primaire verzorgingsgebied.
- De Kardinaal de Jongweg is een belangrijke en drukke verkeersader die dwars door het verzorgingsgebied heen loopt. Deze weg zorgt enerzijds voor een goede bereikbaarheid maar vormt anderzijds een fysieke barrière. Toch is deze barrière niet onoverkomelijk voor toekomstige bezoekers van de projectlocatie.



FIGUUR 4 VERZORGINGSGEBIED BEOOGDE ONTWIKKELING

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- Binnen het verzorgingsgebied zijn circa 39.680 mensen woonachtig. De leeftijdsopbouw van deze mensen wijkt af van het landelijk gemiddelde. De groep 15 tot 25-jarigen is oververtegenwoordigd, met name in het secundair verzorgingsgebied. Dit wordt veroorzaakt door een aantal studentencomplexen gelegen in het verzorgingsgebied. Ook de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar is oververtegenwoordigd in vergelijking met het landelijk gemiddelde. De leeftijdsopbouw ligt wel in lijn met de Utrechtse leeftijdsopbouw waar de jongere leeftijdsgroepen dominanter zijn.

	INW	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Primair verzorgingsgebied	12.435	16	13	32	25	15	1,9	€ 34.100
Secundair verzorgingsgebied	27.220	16	18	35	22	9	1,8	€ 32.000
Totaal verzorgingsgebied	39.680	16	17	34	23	11	1,8	€ 32.600
Utrecht (gemeente)	357.597	17	15	37	21	10	1,9	€ 27.200
Nederland		16	12	25	28	19	2,1	€ 25.700

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGBIED

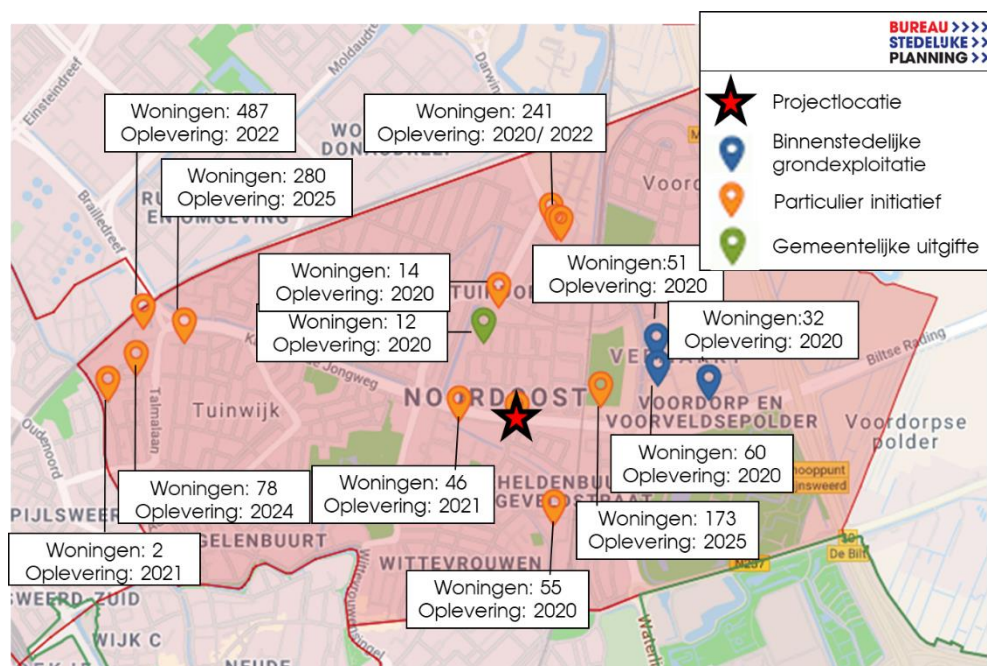
Bron: CBS Statline 2020, inkomen betreft 2017 (meest recente cijfers)

- De gemiddelde huishoudensgrootte is met 1,8 in het verzorgingsgebied lager dan het landelijk gemiddelde van 2,1. Dit duidt op aanwezigheid van veel eenpersoonshuishoudens.
- Het gemiddelde inkomen van de inwoners van het verzorgingsgebied is relatief hoog. Het inkomen ligt hoger dan het gemiddelde inkomen van een inwoner van Utrecht (+20%) en daarnaast ook hoger dan het inkomen van de gemiddelde Nederlander (+27%).
- Voor scenario 1, met de grote discountmarkt, gaan we uit van het totale verzorgingsbereik van de 39.680 inwoners, terwijl we in scenario 2 en 3 uitgaan van een kleiner verzorgingsbereik, het primaire verzorgingsgebied met 12.435 inwoners.

BEVOLKINGSPROGNOSE EN WONINGBOUW >>

- Utrecht is een sterk groeiende gemeente en staat voor een majeure opgave als het gaat om woningbouw om de grote bevolkingsgroei op te kunnen vangen. De gemeente Utrecht heeft bevolkingsprognoses⁴ gepubliceerd waaruit blijkt dat de gemeente in 2030 circa 422.500 inwoners zal tellen, dit is een toename ten opzichte van 2020 van maar liefst 18%. In 2040 zal het aantal inwoners zelfs zijn toegenomen tot 27% ten opzichte van 2020.
- De gemeente publiceert daarnaast prognoses per wijk in Utrecht. Hieruit blijkt ook dat het inwoneraantal van de wijk Noordoost de komende tijd ook zal toenemen. In 2030 wonen er 42.505 mensen in de wijk, een toename van circa 7,1% ten opzichte van 2020. In 2040 zullen er 42.552 mensen in Noordoost wonen (+7,2%).
- Deze toename in aantal inwoners zal deels voor rekening komen van huishoudensverdunning (opdelen van woningen in kleinere appartementen), maar ook deels door de woningbouwprojecten die binnen het verzorgingsgebied gepland zijn. Zie onderstaande kaart voor een overzicht.

⁴ Bron: Bevolkingsprognoses 2020 Gemeente Utrecht



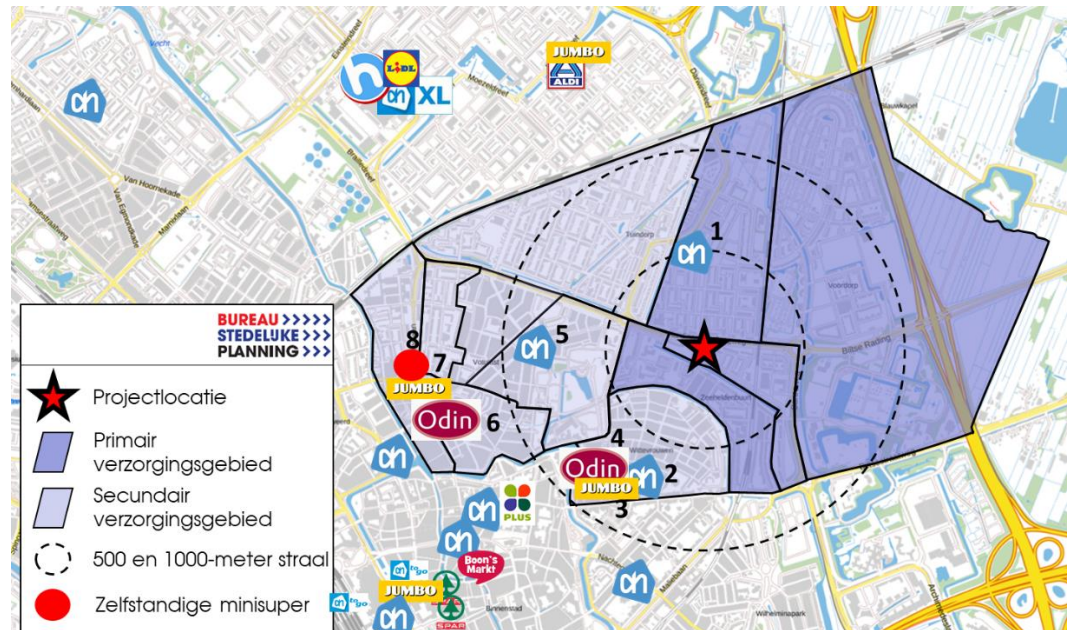
FIGUUR 5 WONINGBOUWLOCATIES UTRECHT

Bron: <https://www.ruimtelijkeprojectenutrecht.nl/p33957/kaart>; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

AANBODZIJD VAN DE MARKT >>>

- Binnen het primaire verzorgingsgebied is slechts één supermarkt gelegen, een Albert Heijn. Deze Albert Heijn (1) bevindt zich net binnen de 500-meter straal en is gelegen in het winkelcentrum De Gaard. Dit winkelcentrum heeft een transformatie ondergaan waar het de omvang bijna verdubbeld is en er ook horeca, (sport)voorzieningen, woningen, parkeerruimte en de openbare ruimte is aangepast.⁵ De Albert Heijn was voorheen ca. 1.150 m² wvo. In de nieuwe situatie meet de supermarkt 2.522 m² wvo⁶. Deze uitbreiding van de formule is gewenst omdat de winkel een zeer succesvolle is. De inwoners van de wijken rondom zijn in hoge mate georiënteerd op de Albert Heijn en passen qua klantprofiel bij de formule.

⁵ <https://vormvastgoed.nl/gebouw/winkelcentrum-de-gaard-utrecht/>⁶ Bron: Locatus augustus 2020



FIGUUR 6 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING PROJECTLOCATIE (CIJFERS KOMEN OVEREEN MET TABEL IN DE BIJLAGE)

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De Biltstraat, ten zuiden van het verzorgingsgebied, huisvest drie supermarkten: Jumbo (3), Albert Heijn (2) en Odin (4). Jumbo is lange tijd de belangrijkste supermarkt geweest voor de buurt Wittevrouwen. Deze winkel (waar voorheen de Super de Boer was gevestigd) heeft een goede maatvoering voor een stadswinkel. De lay-out van de winkel is echter suboptimaal, waardoor tijdens piekmomenten drukte wordt ervaren. Albert Heijn aan de Biltstraat is sinds februari 2018 de concurrent van de Jumbo. De huidige Albert Heijn is met 430 m² wvo veel kleiner dan Jumbo (ca. 770 m² wvo). De biologische supermarkt Odin is met een oppervlakte van ca. 123 m² wvo de kleinste. De Odin is gelegen naast de biologische slager.



FIGUUR 7 SUPERMARKTEN IN DE OMGEVING (MET DE KLOK MEE BEGINNEND LINKSBOVEN) JUMBO BILTSTRAAT, ALBERT HEIJN BILTSTRAAT, ALBERT HEIJN DE GAARD ACHTERKANT, ALBERT HEIJN DE GAARD VOORKANT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- De Albert Heijn aan het Willem van Noortplein is een typische stadswinkel van 860 m² vwo. De ondernemerswinkel functioneert goed door een sterke buurtfunctie voor de Vogelenbuurt. De meeste klanten komen te voet of met de fiets, want de parkeermogelijkheden zijn beperkt.
- In het westen van het verzorgingsgebied is een Jumbo gelegen, een kleine Odin en een zelfstandige supermarkt: Tulek Market. De Jumbo heeft een belangrijke functie voor de inwoners van Tuinwijk en de Vogelenbuurt en is een van de grotere supermarkten (qua omvang) in deze buurt.
- Buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied is een ruim supermarktaanbod. Kenmerkend voor grote steden is Albert Heijn de meest voorkomende formule. Zo zijn er in het centrum, maar ook op de Nachtegaalstraat, Burgemeester Reigerstraat en binnen stadsdeelcentrum Overvecht (o.a. Albert Heijn XL) een ruim aanbod supermarkten en versspecialzaken.

SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

- De Albert Heijn op de Biltstraat is begin 2019 geopend. De franchisenemer wenst de winkel te vergroten door enkele naastgelegen panden bij de winkel te voegen. Deze vergunningaanvraag ligt bij de gemeente Utrecht⁷.
- Daarnaast zijn er ontwikkelingen in Utrecht centrum. In Hoog Catharijne opende Jumbo een City vestiging in 2020. Jumbo opent binnenkort ook een City winkel in het voormalige pand van Coolcat en Kruidvat.
- In het voormalige postkantoor (De Post) op de Neude is een bijzondere Albert Heijn gerealiseerd in het souterrain. De winkel heeft een oppervlakte van 1.500 m² wvo.
- In het centrum is tevens de herontwikkeling gaande van 'de Planeet'. Het complex krijgt een nieuwe naam: House Modernes en supermarktketen Aldi zal hier een winkel openen. De winkel krijgt naar verwachting een oppervlakte van ruim 500 meter.⁸
- Jumbo opent daarnaast een nieuwe winkel op de Nachtegaalstraat waar voorheen Hema was gevestigd. De winkel opent naar verwachting in juni.⁹
- Lidl in Shopping Center Overvecht wordt herontwikkeld en tevens uitgebreid.
- Naar verluidt vestigt Ekoplaza zich binnenkort in winkelcentrum De Gaard, een officiële aankondiging is er echter nog niet.

DETAILHANDELSONTWIKKELINGEN >>

- Winkelcentrum De Gaard heeft de afgelopen jaren een transformatie ondergaan. Het winkelcentrum is vergroot tot ruim 8.000 m² bvo. Naast Albert Heijn bestaat het aanbod uit een compleet dagelijks cluster (o.a. slagerij, bakkerij, poelier, vishandel, drogist (2x)), frequent benodigd niet-dagelijks aanbod (o.a. boekhandel, opticien, bloemen) en horeca. Uitgaande van de eigen website van het winkelcentrum zijn er ook nog 8 units waarvoor nog geen huurders zijn vastgelegd.¹⁰

Bij ons zijn er verder geen concrete relevante detailhandelsontwikkelingen in of rondom het verzorgingsgebied bekend.

⁷ Bron: <https://www.bun.nl/nieuws/albert-heijn-biltstraat-heeft-haar-deuren-feestelijk-geopend>

⁸ Bron: <https://www.duic.nl/retail/aldi-en-solow-openen-deuren-in-house-modernes-in-hartje-utrecht/>

⁹ Bron: <https://www.duic.nl/retail/jumbo-opent-nieuwe-supermarkt-aan-nachtegalstraat-in-pand-hema/>

¹⁰ <http://winkelcentrumdegaard.nl/>

1.3 ALGEMENE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

DETAILHANDEL	
 FOOD WINT AAN BELANG Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.	 INHAALSLAG SUPERMARKT IN GROTE STEDEN Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een grootstedelijke variant van de supermarkten: kleiner, goed bereikbaar voor fietser en voetganger, met een assortiment dat aansloot bij de behoeften in de stad (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste (stads)concepten een inhaalslag.
 GROTE IMPACT E-COMMERCE In de Randstad wordt 3,1% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. In Utrecht ligt dit zelfs op 5,3%. Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze ook bedienen met een goede webshop.	 SUPERMARKT VS VERSSPECIAALZAAK • Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer aandacht wordt besteed aan versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg: de versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk.
 VERSCHUIVING DISCOUNTERS Naast grootschalige supermarkten zijn ook harddiscounters in opkomst (zoals Aldi en vooral Lidl). De discounters manoeuvreren zich steeds meer in de richting van een zogenaamde soft-discount supermarkt (het middensegment), met meer assortiment (vers), grotere oppervlaktes, introductie van A-merken maar met behoud van lage prijzen.	 SCHAALVERGROTING SUPERMARKTEN Minder, maar grotere supermarkten. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). De beperkte omvang van supermarkten in buurtstrips maakt dat deze supermarkten te weinig concurrentiekracht hebben om de strijd aan te gaan met grote supermarkten in bijvoorbeeld wijkwinkelcentra.

1.4 RELEVANT BELEID

RIJKSBELEID >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt:

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit jurisprudentie blijkt dat een nieuwvestiging of uitbreiding groter dan 500 m² bvo moet worden gemotiveerd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

PROVINCIAAL BELEID (RETAILVISIE PROVINCIE UTRECHT) >>

De provincie Utrecht heeft in haar retailvisie twee beleidsopgaven centraal gesteld:

- **De bestaande winkelstructuur.** Dit betekent concreet dat de provincie wil anticiperen op de afnemende winkelfunctie voor niet-dagelijkse goederen. Daarnaast geeft de provincie aan dat per type locatie het (economisch) perspectief anders is.
- **Vitale centra.** Veel middelgrote en kleine centra hebben primair een functie voor eigen bewoners. Boodschappen voor de eigen bewoners worden belangrijker als basis van centra, dit vraagt voornamelijk op gemeentelijk niveau aandacht voor ruimtelijke inpassing van supermarkten. Dit zijn dé dragers van deze centra.

De provincie faciliteert nieuwe ontwikkelingen vooral in bestaande centra, nieuwe winkelvoorzieningen buiten bestaande winkelgebieden worden afgeremd.

GEMEENTELIJK DETAILHANDELSBELEID (NOTITIE DETAILHANDEL UTRECHT 2015) >>

In de notitie detailhandel Utrecht worden de hoofdlijnen van het ontwikkelingskader detailhandel beschreven, waarin het detailhandelsbeleid is vastgelegd. De hoofdlijnen zijn:

- Concentratie van winkels in winkelgebieden;
- Utrecht Centrum als hart van de stad;

- Voltooien van voorzieningenstructuur in Leidsche Rijn/Vleuten de Meern met Leidsche Rijn Centrum als hart van Leidsche Rijn;
- Behouden van de fijnmazige winkelstructuur van buurten en wijken, waarbij rekening wordt gehouden met de trend van schaalvergroting van winkels, winkelgebieden en bijbehorende verzorgingsgebieden;
- De geplande winkelontwikkelingen (nieuw en in bestaande winkelgebieden) kritisch volgen en daar waar mogelijk faseren;
- Projectgerichte uitwerkingen en acties in de overige winkelgebieden om een gezonde continuïteit te waarborgen. Dit betekent in sommige situaties minder ruimte voor winkelmeters, in andere situaties is uitbreiding nodig om de gewenste attractiviteit te behouden.
- De kwaliteiten schoon, heel, veilig en attractief zijn voor alle winkelgebieden van essentieel belang.

De wijk Noordoost wordt ook uitgelicht in de notitie. Hier staat beschreven dat zowel het kleinschalige en beperkte aanbod ervoor zorgt dat zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel in de wijk achterblijft. Het buurtsteunpunt Jan van Galenstraat is kleinschalig en de supermarkt is verdwenen. Bij afnemende winkelfunctie moeten mogelijkheden voor invulling met andere (economische) functies worden bekeken.

RUIMTELIJKE STRATEGIE UTRECHT 2040 (RSU) >>

In april 2021 is het concept Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) gepubliceerd.¹¹ In de strategie wordt aangegeven hoe de stad wordt ingericht op de lange termijn. De belangrijkste punten zijn voor voorzieningen:

- Het realiseren van vitale winkelgebieden, door enerzijds te sturen op basis van de hoofdwinkelstructuur en anderzijds functionele verbreding met passende publieksgerichte functies, zoals horeca, cultuur, sport en maatschappelijk.
- De hoofdstructuur vormt de basis voor waar concentraties van voorzieningen worden toegestaan. Het cluster aan de Jan van Galenstraat wordt gedefinieerd als onderdeel van deze hoofdstructuur.
- Werken in wijken versterken: enerzijds door het behouden van de bestaande werkgelegenheid in de wijken en anderzijds door het toevoegen van meer werkfuncties waar mogelijk. Er is in toenemende mate behoefte aan werkplekken en ontmoetingsplekken op korte afstand van de woningen.
- Ook wijkgebonden maatschappelijke voorzieningen, de creatieve / lichte maakindustrie en start ups / scale ups laten zich goed mengen in de wijk.

¹¹ Bron: <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/de-koers/ruimtelijke-strategie-utrecht-2040/>

EERSTE TOETS AAN GEMEENTELIJK BELEID >>

- De beoogde ontwikkeling past in het detailhandelsbeleid van de gemeente Utrecht. De gemeente ziet erop toe dat bestaande fijnmazige winkelstructuur in stand blijft en winkelgebieden schoon, heel, veilig en attractief zijn. Daarnaast erkent de gemeente dat de wijk Noordoost een te beperkt aanbod heeft aan detailhandel. Toevoeging van extra detailhandelsmeters en het herontwikkelen van het bestaande winkelgebied past in het beleid.

2 TOEKOMSTSCENARIO'S INVULLING PLINT

In dit hoofdstuk worden drie mogelijke scenario's voor de Jan van Galenstraat / Huizingalaan uitgediept:

1. Realisatie van een grote discounter
2. Realisatie van een kleine buurtsupermarkt (regulier of speciaal segment)
3. Geen supermarkt

2.1 SCENARIO'S

De ontwikkelscenario's zijn bedoeld als input voor de mogelijke invulling van de ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan in de wijk Noordoost. Geen van de beschreven scenario's hoeft volledig werkelijkheid te worden. De verschillen in de scenario's zijn aangezet om scherpte te krijgen in de (noodzaak om scherpe) keuzes (te maken).

Scenario 1: Realisatie van een grote discounter

Het eerste scenario gaat uit van de realisatie van een grote discounter in de plint van de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan.

- De supermarkt heeft een oppervlakte van 1.200 tot 1.400 m² wvo.
- Het woningaanbod zal sterk worden verdicht ten opzichte van de huidige situatie.
- In de nieuwe ontwikkeling worden tevens enkele dagwinkels toegevoegd.
- De discounter is dominant in het gevelbeeld aanwezig.
- Door schaarste in het discount segment binnen en rondom het verzorgingsgebied heeft de winkel een (verkeers)aantrekkende werking, waarbij de auto het dominant vervoersmiddel is voor bezoekers.
- Een relatief groot aandeel bezoekers zal met de auto naar de winkel komen voor de grote boodschappen, naar verwachting met een lage bezoekfrequentie (wekelijks) en hoge gemiddelde besteding. Uiteraard zullen in deze stedelijke omgeving ook bezoekers met de fiets en te voet komen.



FIGUUR 8 REFERENTIES SCENARIO 1

Bron: Hoogvliet Badhuisstraat Scheveningen (hoogvlietbeheer.nl) en Lidl Rotterdam Slaakhuys (Vastgoedmarkt.nl)

Scenario 2: Realisatie van een kleine buurtsuper

Het tweede scenario gaat uit van de realisatie van een buurtsuper in de plint van de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan.

- De supermarkt heeft een oppervlakte van 600 tot 900 m² wvo.
- Het woningaanbod zal sterk worden verdicht ten opzichte van de huidige situatie, door woningen toe te voegen aan het plan.
- In de nieuwe ontwikkeling worden tevens enkele dagwinkels toegevoegd.
- De dagwinkels zullen dominant aanwezig zijn in het gevelbeeld met een aantrekkelijke uitstraling en de winkels worden frequent bezocht (op dagelijkse basis) door inwoners van het verzorgingsgebied, meestal te voet of met de fiets.
- Door de beperkte maatvoering van de supermarkt zal de supermarkt een zogenoemde 'mandjeswinkel' worden waar de consument per fiets of te voet naar toe komt. De bezoekfrequentie is naar verwachting hoog (dagelijks) met een lagere gemiddelde besteding per bezoek.



FIGUUR 9 REFERENTIES SCENARIO 2

Bron: Jumbo city Markelerbergpad Amsterdam(nieuws.jumbo.com), Le Fournil de Sébastien (zuidas magazine) en Peek & van Beurden delicatessen (ontdek-utrecht.nl)

Scenario 3: Geen supermarkt

In het derde scenario zal geen supermarkt ontwikkeld worden in de plint van de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan.

- Het woningaanbod wordt sterk verdicht ten opzichte van de huidige situatie, door woningen toe te voegen aan het plan.
- De plint huisvest (commerciële) voorzieningen waarbij dienstverlening (bijvoorbeeld kapper, nagelstudio, schoenmaker) dominant is dan bij de andere scenario's. Een trekker in de vorm van een supermarkt ontbreekt, waardoor de bezoekersstroom beperkt is en meer doelgericht.
- De voorzieningen zullen met name gebruikt worden door de consument per fiets of te voet.
- Alternatieve invullingen voor de plint, afgezonderd van commerciële voorzieningen, zijn werkplekken of maatschappelijke functies (zoals een gezondheidscentrum).¹²



FIGUUR 10 REFERENTIES SCENARIO 3

Bron: Plint Oudenoord (dienstverlening/horeca), Niasstraat 1 Utrecht, werken in de plint (Lautelager makelaars)

¹² Hier is door Bureau Stedelijke Planning geen behoefte onderzoek voor uitgevoerd, het betreffen suggesties.

3 BEHOEFTE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt zowel aan de hand van kwantitatieve toetsen als door middel van een kwalitatieve benadering geanalyseerd in hoeverre er behoefte is aan retail aan de Jan van Galenstraat/Huizingalaan. Deze kwantitatieve analyses dienen als input voor de economische haalbaarheid van de diverse scenario's.

3.1 KWANTITATIEVE TOETSEN

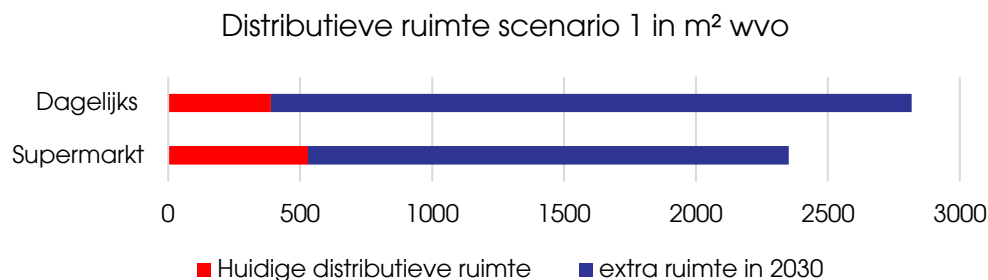
In deze paragraaf wordt de kwantitatieve behoefte van voorzieningen geanalyseerd in detailhandel, horeca en dienstverlening. Voor detailhandel wordt een distributieve berekening gemaakt. Deze berekening is gemaakt voor scenario 1, waar een grote discounter onderdeel wordt van de ontwikkeling en tevens voor scenario 2, waar een buurtwinkel wordt gerealiseerd. Voor horeca en dienstverlening wordt een dichthedenanalyse gemaakt.

DAGELIJKSE DETAILHANDEL >>

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van het supermarktaanbod en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden binnen een bepaald verzorgingsgebied. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachte groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een "driver" zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

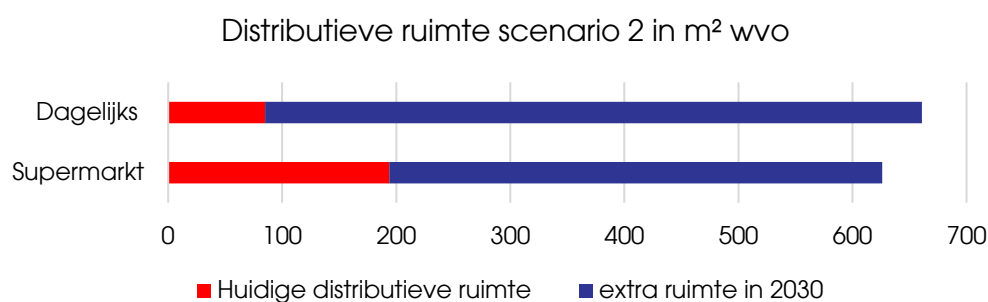
De distributieve toets is uitgevoerd voor de dagelijkse sector en supermarktsector voor zowel het 1^e als het 2^e scenario. Het volledige verzorgingsgebied (Noordoost) betreft het verzorgingsgebied voor dagelijkse detailhandel (inclusief supermarkten) in scenario 1. Een discountsupermarkt heeft een grotere aantrekkingskracht, waardoor meer inwoners uit de wijde omgeving naar de winkel komen. Voor scenario 2 wordt uitgegaan van een kleiner verzorgingsgebied, waardoor enkel het primair gebied wordt meegenomen als draagvlak voor dagelijkse detailhandel (inclusief supermarkten). Voor beide gebieden zijn andere kengetallen gebruikt, deze zijn uitgewerkt in de volledige distributieve toetsen in Bijlage 3.

De uitkomsten van de distributieve toets zijn als volgt:



FIGUUR 11 DISTRIBUTIEVE RUIMTE TOTALE VERZORGINGSGBIED (SCENARIO 1)

Bron: Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 12 DISTRIBUTIEVE RUIMTE PRIMAIR VERZORGINGSGBIED (SCENARIO 2)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

In scenario 1 is er meer distributieve ruimte. Een discounter heeft een grote aantrekkingskracht, waardoor meer mensen in het verzorgingsgebied hier boodschappen zullen doen (de binding neemt toe) en ook mensen buiten het verzorgingsgebied eerder boodschappen zullen doen in de wijk Noordoost (toevloeiing neemt toe). Ook in scenario 2 is er distributieve ruimte, maar deze valt wat lager uit dan in scenario 1, mede door het beperktere verzorgingsgebied.

NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL >>

Voor niet-dagelijkse detailhandel is het niet passend om de behoefte kwantitatief te berekenen aan de hand van een distributieve toets. Dit omdat onder de niet-dagelijkse detailhandel een grote diversiteit aan branches valt, van modezaken tot meubelwarenhuizen en van bloemisten tot grote tuincentra. De kwantitatief te berekenen behoefte zou daarom als totaal zeer groot uitvallen. Daarbij is een groot deel van dit aanbod niet (meer) wenselijk in de wijk, de consument gaat voor het niet-dagelijks aanbod naar de hoofdwinkelgebieden (zoals de binnenstad van Utrecht).

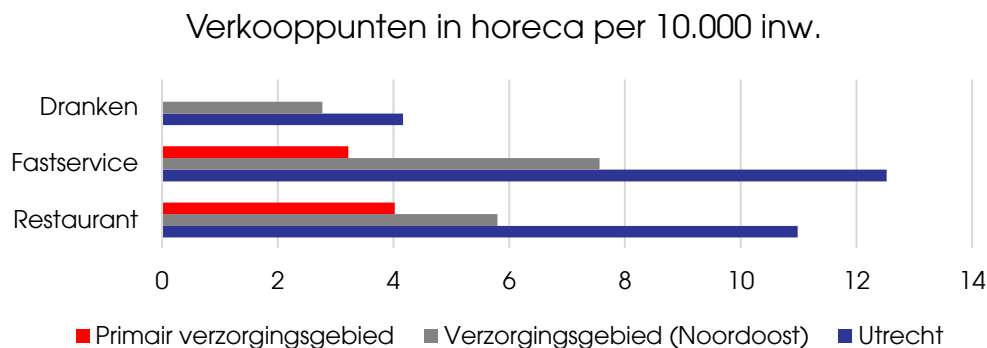
Doordat de vraag naar niet-dagelijkse winkels in ondersteunende clusters afneemt, is er slechts een beperkt aantal en type van de niet-dagelijkse winkels binnen een buurtcluster en daarmee ook hier mogelijk zijn. Dit zijn met name de niet-

dagelijkse winkels die frequent bezocht worden¹³. Deze winkels zijn met name afhankelijk van het dagelijks aanbod, waardoor wij uitgaan van 10% van de behoefte aan dagelijkse detailhandel in het primair verzorgingsgebied. Dit resulteert in ruimte voor frequent niet-dagelijkse voorzieningen van circa 40 m² tot 100 m² wvo in 2030.

De niet-dagelijkse winkels die nu in de winkelstrip zijn gevestigd, Van Meerten Tweewielers en de Unipart Witgoedzaak, zijn winkels die doelgericht bezocht worden. Deze winkels hebben een terugkeergarantie in het nieuwe project. Echter moet rekening worden gehouden met afnemende bestedingen in het niet-dagelijks segment door toename van internetbestedingen. Hierdoor bestaat het risico dat de witgoedzaak op den duur vertrekt. Flexibiliteit om hierop in te kunnen spelen in het project is hierom van groot belang.

HORECA >>

Voor horeca is een dichthedenanalyse uitgevoerd waar de dichtheden zijn gepresenteerd van de gemeente Utrecht, het totale verzorgingsgebied en het primair verzorgingsgebied. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen de drie horecasectoren: restaurantsector, fastservicesector en de drankensector. De uitkomsten zijn als volgt:



FIGUUR 13 DICHTHEDEN HORECA

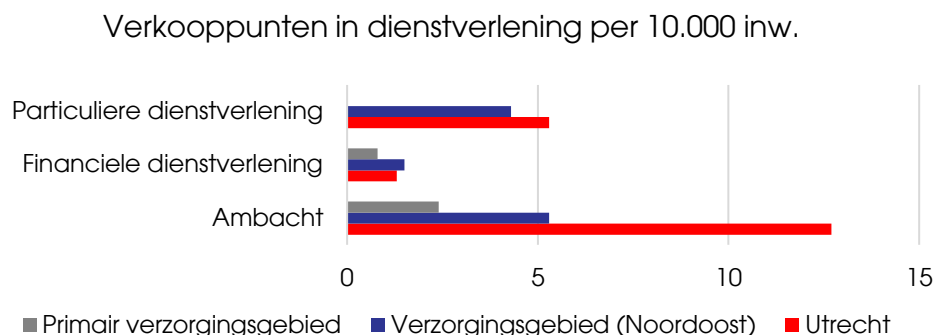
Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Locatus augustus 2020

Uit de dichthedenanalyse blijkt dat de horecadichtheid in het verzorgingsgebied, en met name het primair verzorgingsgebied, lager ligt dan gemiddeld in Utrecht. In de drankensector is er zelfs geen enkel aanbod in het primair verzorgingsgebied.

¹³ Als frequent bezochte niet-dagelijkse winkels wordt verstaan: opticien, huishoudelijke & luxe artikelen (hoofdbranche Locatus), boekhandel, boek/kantoor, bloem/plant, Dibevo en telecom

DIENSTVERLENING >>

Voor dienstverlening is een dichthedenanalyse uitgevoerd waar de dichtheden zijn gepresenteerd van Nederland, de gemeente Utrecht, het totale verzorgingsgebied en het primair verzorgingsgebied. De uitkomsten zijn als volgt:



FIGUUR 14 DICHTHEDEN DIENSTVERLENING

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Locatus augustus 2020

In het totale verzorgingsgebied, alsmede het primair verzorgingsgebied, is er sprake van onderverzorging op het gebied van dienstverlening. In het primair verzorgingsgebied zijn 2 kappers en een schoenmaker gevestigd (ambacht) en 1 verzekeringswinkel (financiële dienstverlening).

CONCLUSIE KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

- In scenario 1, waar een discountsupermarkt wordt gerealiseerd, is er ruimte in het verzorgingsgebied voor circa 530 tot 2.350 m² wvo supermarkten in 2030. Dit betreft circa 660 tot 2.940 m² bvo.¹⁴ Een discountsupermarkt zorgt voor een hogere koopkrachtbinding en -toevloeiing waardoor de distributieve ruimte toeneemt.
- In scenario 2 nemen de koopkrachtbinding en -toevloeiing minder hard toe, omdat het een kleinere supermarkt betreft. De distributieve ruimte betreft dan 194 tot 626 m² wvo supermarktmeters in 2030. Dit betreft 240 tot 785 m² bvo.
- Er is minimale ruimte voor winkels in het niet-dagelijks segment (o.a. vanwege toenemende online bestedingen in dit segment). Er is enkel ruimte voor frequent benodigde niet-dagelijkse detailhandel (ca. 40 tot 100 m², dit betreft ca. 50 tot 125 m² bvo).
- Het niet-dagelijks aanbod wat momenteel in de winkelstrip gevestigd zit, zijn doelgerichte winkels. Deze winkels hebben een terugkeergarantie in het nieuwe project, met enig risico dat deze op den duur verdwijnen door o.a. toenemende internetbestedingen.

¹⁴ Op basis van omrekenfactor 0,8 bvo/wvo

- Het (primair) verzorgingsgebied heeft een lage horecadichtheid. Met name in de drankensector (bijv. een koffiebar) en in fastservice (lunchroom) is ruimte voor uitbreiding.
- Het (primair) verzorgingsgebied heeft tevens een lage dichtheid voor dienstverlening. Ook hier is uitbreiding mogelijk.
- De behoefte aan andere functies zoals werklocaties en maatschappelijke functies hebben we niet nader kwantitatief onderzocht.

3.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS

Naast kwantitatieve argumenten zijn er ook kwalitatieve argumenten die de ontwikkeling in Noordoost Utrecht beargumenteren.

- **Terugdringen leegstand.** De huidige winkelstrip kampt met leegstand. Van de acht winkels staan twee units leeg (o.b.v. Locatus augustus 2020). Een van de units heeft in de etalage een aantal artikelen staan om de leegstand te verbloemen maar alsnog heeft leegstand een negatieve invloed op de uitstraling van de winkelstrip. De beoogde ontwikkeling kan het winkelgebied weer nieuw leven inblazen en de uitstraling verbeteren. De eventuele komst van een (succesvolle) supermarkt kan aanjager zijn voor andere winkels om zich ook binnen de winkelstrip te vestigen. Zo heeft de supermarkt een dubbel positief effect op het terugdringen van de leegstand.
- **De toevoeging van woningen** boven commerciële voorzieningen draagt enerzijds bij aan de opgave om woningbehoefte zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren en anderzijds vergroot dit het draagvlak en dus ook het bestedingspotentieel waardoor leegstand wordt gereduceerd. Dit draagt bij aan het toekomstperspectief van het winkelgebied. Het beoogde plan zorgt daarnaast voor een toename in het aantal woningen in het gebied. Utrecht staat voor een grote woningopgave de komende jaren en de gemeente wil de bouwproductie verhogen en versnellen.
- **Uitstraling pand.** De ontwikkeling is gelegen aan de drukke doorgaande Kardinaal de Jongweg. De beoogde sloop- en nieuwbouw betekent dat het gebied een vernieuwde, frisse en eigentijdse uitstraling krijgt. Dit is van belang voor de aantrekkelijkheid van dit deel van Utrecht Noordoost.
- **Keuze in supermarktaanbod.** Indien er een supermarkt vestigt in de winkelstrip, hebben de bewoners binnen het primaire verzorgingsgebied meer keuze. Momenteel is er slechts één supermarkt in hun woonomgeving.
- **Bevordering leefbaarheid.** Het toevoegen van commerciële voorzieningen draagt bij aan de levendigheid van het gebied. De combinatie van verschillende voorzieningen (horeca, dienstverlening en detailhandel) maakt het gebied aantrekkelijk. Daarnaast wordt de reisafstand naar de dagelijkse voorzieningen verkleint voor bewoners uit de directe omgeving.

CONCLUSIE KWALITIEVE BEHOEFTE >>

Ook in kwalitatieve zin is er behoefte aan de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan. Het toevoegen van woningen zorgt voor meer vraag naar voorzieningen, het geeft het gebied een betere uitstraling en bevordert de leefbaarheid. Toevoeging van dagelijks aanbod in de vorm van een supermarkt en of dagwinkels vergroot de keuzemogelijkheden voor de inwoners van het verzorgingsgebied en verkleint de reisafstand naar dagelijkse voorzieningen voor de bewoners uit de directe omgeving.

4 RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE EFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-economische effecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. De ontwikkeling van een mogelijke supermarkt heeft de meeste ruimtelijke economische effecten: supermarkten hebben een relatief groot ruimtebeslag, een grote verkeersaantrekkende werking en vormen de ankers van een winkelgebied. De nadruk ligt daarom in dit hoofdstuk op de supermarkt.

4.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS >>

De ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan zal vooral een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* gedurende de realisering van het project ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief eventuele aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.
- *Structurele effecten:* bij eventuele uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters ten opzichte van de huidige situatie zal er niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase optreden, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan de gemeente Utrecht.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de eerdergenoemde (kwantitatieve) economische effecten, heeft het project ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling van transformatie fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken. Dit geldt met name voor de directe omgeving.

- **Versterking vestigingsklimaat.** Indien er aantrekkelijke voorzieningen worden gefaciliteerd in het gebied, draagt dit bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het verzorgingsgebied. Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan de moderne maatstaven voldoet, heeft hier een positief effect op.
- **Sociale functie voor de buurt en de wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name een supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De mogelijke uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters en de komst van een supermarkt kan deze functie versterken voor de inwoners van het verzorgingsgebied.
- **Structuurversterking.** Door de mogelijke opwaardering van het kleine winkelgebied, is er sprake van structuurversterking. Het huidige aanbod detailhandel is verouderd en minimaal. Dit zorgt ervoor dat inwoners van de omliggende buurten hun boodschappen gaan doen in de omliggende winkelcentra waaronder de Gaard maar ook in de binnenstad en online.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

4.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR

VERDRINGINGSEFFECTEN >>

Een nieuwbouwontwikkeling en mogelijke uitbreiding van een winkelgebied heeft naast positieve economische en uitstralingseffecten ook vaak enige verdringingseffecten. De ontwikkeling kan mogelijk gepaard gaan met enig omzetverlies van andere reeds gevestigde supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect in de praktijk zal zijn. Een supermarkt is met name gericht op dagelijkse bestedingen, waardoor dit vooral het binnen bestaande supermarktaanbod merkbaar zal zijn.

De mate van verdringen voor supermarkten in de omgeving hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging:** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig. In dit geval gaat het om een mogelijke nieuwe vestiging waardoor de effecten groter zullen zijn.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project

en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval zullen de effecten het meest voelbaar kunnen zijn bij de supermarkten in het verzorgingsgebied.

- **Het functioneren van de betreffende supermarkt:** naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn. De relatieve verdringing zal worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar heeft, door het goed functioneren van de winkel, ook minder effect op het toekomstperspectief van de supermarkt. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

OMZETCLAIM MOGELIJK NIEUWE SUPERMARKT >>

De komst van een nieuwe supermarkt staat nog niet vast. De metrage van de mogelijk supermarkten ook niet. We hanteren in deze studie drie scenario's. In het eerste scenario gaan we uit van een discountsupermarkt. Aannemelijk is dat de komst van een discountsupermarkt een toevoeging van circa 1.200 tot 1.400 m² wvo betreft. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.037 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 9,6 miljoen tot € 11,3 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 185.500 tot € 216.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 18% tot 21%. Wij gaan ervan uit dat de omzetclaim zich verspreidt over zowel de reeds gevestigde full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied en discount supermarkten buiten het verzorgingsgebied

In scenario 2 wordt een kleine buurtsuper gerealiseerd. We gaan in dit scenario uit van een supermarkt met een oppervlakte tussen 600 en 800 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.037 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 4,8 miljoen tot € 6,4 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 92.700 tot € 124.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het totale verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 9 tot 12%. Het is afhankelijk van de formule/exploitant en de overlap van deze formule met bestaand aanbod waar de omzetclaim terecht zal komen.

In scenario 3 is er geen sprake van de realisatie van een supermarkt, waardoor er geen omzetclaim ontstaat maar de bestaande winkels wel profiteren van extra bestedingen van de toekomstige inwoners aan de Jan van Galenstraat.

EFFECTEN OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

- De omzeteffecten zijn logischerwijs nihil bij ontwikkeling van het scenario zonder supermarkt. Dit zorgt ervoor dat het bestaande aanbod een extra impuls krijgt. Er zijn dan namelijk meer inwoners die van hetzelfde aanbod gebruik maken.
- Door de opwaardering van het kleine winkelgebied, is er in scenario 1 en 2 sprake van structuurversterking. Het huidige aanbod detailhandel is verouderd en minimaal.
- De full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied zullen alle door de komst van een discountersupermarkt enig omzetverlies opmerken. Doordat dit zich zal verdelen over de verschillende supermarkten, en deze supermarkten momenteel gemiddeld (zeer) goed functioneren, zal er van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn.
- Discountersupermarkten zijn schaars binnen de stad Utrecht waardoor wordt verondersteld dat potentiële klanten bereid zijn een grotere afstand af te leggen. Op basis van de te verwachte herkomst van de omzet schatten wij in dat in de praktijk ook bijvoorbeeld de Lidl-vestiging in winkelcentrum Overvecht (buiten het verzorgingsgebied) omzetverlies zal lijden. Dit vooral gelet op de formule-overlap en het ontbreken van discounters binnen het verzorgingsgebied in de huidige situatie.
- Bij vestiging van een kleinere buurtsuper zal het omzeteffect afhankelijk van de overlap in formule van de exploitant meer geconcentreerd (bij Albert Heijn) in winkelcentrum De Gaard terecht komen. Het omzeteffect op de bestaande structuur is hierdoor groter. Van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal in beide scenario's geen sprake zijn, aangezien de supermarkten momenteel gemiddeld (zeer) goed functioneren.

4.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF-, EN ONDERNEMERSKLIMAAT

LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

In de wijk Noordoost betreft de leegstand in augustus 2020 1.210 m² wvo verdeeld over 14 verkooppunten. Dit betekent dat 5% van het aantal meters in de wijk leeg staat.¹⁵ In de gehele gemeente Utrecht ligt dit percentage op 6,8%.

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers

¹⁵ Leegstandspercentage op basis van alle verkooppunten: detailhandel, dienstverlening en leisure.

niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Een indicatieve omzetverdringing van 9% tot 21%¹⁶ kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandtoename van maximaal circa 300 tot 700 m² wvo in het totale verzorgingsgebied.¹⁷ Door het huidige goede functioneren van het bestaand aanbod achten we de kans op uitval elders gering, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. De huidige leegstand in de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat zal juist verdwijnen waardoor we een positief effect verwachten op de leegstand binnen het verzorgingsgebied.

WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

- Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook een plan dat niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen.
- Uitgaande van scenario 1, waarin het grootste metrage supermarktmeters in de buurt zal worden gerealiseerd, zal van een structuurversturende werking of 'duurzame ontwrichting' geen sprake zijn. Inwoners uit Utrecht (en het verzorgingsgebied) behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand. Het dagelijkse voorzieningenniveau wordt zelfs uitgebreid.
- Omdat er in scenario 2 en 3 minder tot zelfs geen supermarktmeters bijkomen, is er ook in deze scenario's geen sprake van structuurversturende werking of 'duurzame ontwrichting' omdat er geen sprake is van uitval van voorzieningen waardoor het voorzieningenniveau niet op peil blijft. Er zal sprake zijn van negatieve omzeteffecten voor het supermarktaanbod in de directe omgeving maar omdat het oppervlak van een kleine buurtsuper kleiner is dan bij een grote discounter, zal ook hier geen sprake zijn van uitval van voorzieningen in de omgeving.
- Het huidige aanbod in de winkelstrip kan terugkeren in ieder scenario, het zijn winkels die doelgericht bezocht worden. In scenario 1 en 2 zullen ze

¹⁶ Betreft de laagste omzetverdringing uit scenario 2 en de hoogste omzetverdringing van scenario 1.

¹⁷ Berekening: $0,5 \cdot 9\% \cdot 6659 = 300$ en $0,5 \cdot 18\% \cdot 6659 = 600$

mogelijk wel meer toekomst hebben, omdat er meer klanten naar het gebied komen en ze kunnen profiteren van combinatiebezoek.

5 AFWEGING EN CONCLUSIE

5.1 AFWEGING SCENARIO'S

In dit hoofdstuk wordt een afweging gemaakt van de economische haalbaarheid en wenselijkheid van de drie scenario's:

1. **Realisatie van een grote discounter.** Dit houdt in dat er een discount supermarkt wordt gerealiseerd van circa 1.200 tot 1.400 m² wvo. Daarnaast worden er een aantal dagwinkels gerealiseerd.
2. **Realisatie van een buurtsupermarkt (regulier of speciaal segment).** In dit geval is uitgegaan van een supermarkt met een oppervlakte van circa 600 tot 900 m² wvo. Daarnaast worden er een aantal dagwinkels gerealiseerd.
3. **Geen supermarkt.** In dit geval krijgt de winkelstrip een upgrade. Er blijven commerciële functies mogelijk, maar er wordt geen supermarkt gerealiseerd.

De beoordelingsindicatoren worden toegelicht na de tabel.

De beoordelingsindicatoren worden toegelicht na de tabel					
		1: GROTE DISCOUNTER	2: BUURT-SUPER	3: ALTERNATIEF AANBOD	
ECONOMISCHE HAALBAARHEID	Behoeftte aan detailhandel	++	+	n.t.b.	
	Passend bij het verzorgingsgebied	+	+	n.t.b.	
	Toekomstbestendig	+/+	-	n.t.b.	
	Flexibiliteit	-	+	n.t.b.	
EINDOORDEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID		++	+	n.t.b.	
WENSELIJKHEID	Effect op leefbaarheid	+	+	n.t.b.	
	Wenselijk voor omwonenden in de buurt	-	+	n.t.b.	
	Effect op verzorgingsstructuur	+	+	n.t.b.	
	Effect op bestaand aanbod	-	-	n.t.b.	
	Ruimtelijke verschijningsvorm	-	+	n.t.b.	
EINDOORDEEL WENSELIJKHEID		-	+	n.t.b.	
LEGENDA					
	Ze er negatief	Negatief	Neutraal	Positief	Ze er Positief

TABEL 2 HAALBAARHEID EN WENSELIJKHEID VERSCHILLENDE SCENARIO'S (SCENARIO 3 KENT BEOORDELING N.T.B.= NADER TE BEPALEN, OMDAT BEOORDELING STERK AFHANKELIJK IS VAN DE DAADWERKELIJKE INVULLING)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

ECONOMISCHE HAALBAARHEID >>

- **Behoeft:** De behoefte aan detailhandel is geanalyseerd. Uit de distributieve berekening blijkt dat er behoefte is aan dagelijkse detailhandel en daarnaast is er kwalitatief ook behoefte aan dagelijkse detailhandel. Omdat er behoefte is aan dagelijkse detailhandel, scoort scenario 3 wat minder hoog, hier wordt namelijk geen supermarkt voorzien terwijl de behoefte er wel is.
- **Passend bij verzorgingsgebied:** Er is momenteel sprake van een lager dan gemiddeld aanbod zoals blijkt uit de analyses, uitbreiding van het supermarktaanbod zorgt voor een completer aanbod. Dit geldt ook voor overige functies als horeca en dienstverlening.
- **Toekomstbestendig.** De toekomstbestendigheid wordt beoordeeld op basis van het toekomstperspectief van de (winkel)strip. Voor een grote discounter (scenario 1) geldt dat het toekomstperspectief goed is. Een supermarkt trekt meer bezoekers dan enig andere voorziening wat gunstig is voor de overige voorzieningen en daarnaast blijft het belang van supermarkten in de toekomst naar verwachting groot. Het perspectief voor kleine buurtsupers is echter wat minder groot, ze bieden net te weinig om te kunnen concurreren met het bestaand aanbod en zijn over het algemeen kwetsbaar. In scenario 3 is er geen sprake van een supermarkt, wat zorgt voor een kleinere bezoekersstroom. Het risico op leegstand is hierdoor aanwezig. Echter wanneer er wordt gekozen voor alternatieve functies (zoals maatschappelijk of werkfuncties), wanneer hier behoefte aan is, is de toekomstbestendigheid groter.
- **Flexibiliteit.** Retail is dynamisch, competitief en sterk onderhevig aan trends. Fysieke mogelijkheden voor modernisering en/of optimalisatie dienen aanwezig te zijn om flexibel te blijven in de toekomst. Bij het realiseren van een grote discounter, zijn er minder mogelijkheden om flexibiliteit te garanderen. Het betreft een groot oppervlak, wat niet zomaar wordt ingevuld door andere functies. Bij de realisatie van scenario 2 is de flexibiliteit groter, een kleiner oppervlak kan sneller hergebruikt worden door andere functies. Bij scenario 3 is het afhankelijk van de invulling met werklocaties en/of maatschappelijk aanbod hoeveel flexibiliteit er is.

WENSELIJKHEID >>

- **Effect op leefbaarheid.** De leefbaarheid wordt bevorderd wanneer de mogelijkheid bestaat om op korte afstand van de woning de dagelijkse boodschappen te doen. Een aantrekkelijk voorzieningencluster bevordert daarnaast de ontmoetingsfunctie, wat tevens leidt tot vergroting van de leefbaarheid. Omdat er in scenario 1 en 2 dagelijks aanbod wordt toegevoegd, scoren deze scenario's hoger op het gebied van leefbaarheid. Wanneer er in scenario 3 alternatieve invullingen komen als maatschappelijke of werkvoorzieningen, is dit tevens goed voor de leefbaarheid (met name de maatschappelijke voorzieningen). Het heeft

echter een minder groot effect dan de commerciële voorzieningen, die meer bezoekers hebben waardoor de ontmoetingsfunctie groter is.

- **Wenselijkheid voor omwonenden in de buurt.** De directe omwonenden kunnen, met name in het eerste scenario, (verkeers)hinder ondervinden van een nieuwe supermarkt. Echter is dagelijks aanbod op korte afstand van de woning wel gewenst. Andere functies kunnen ook wenselijk zijn voor omwonenden. Dit geldt met name voor maatschappelijke voorzieningen, waarbij het wel afhankelijk is van de invulling daarvan of deze wenselijk zijn dan wel overlast veroorzaken.
- **Effect op verzorgingsstructuur.** Bij het effect op de verzorgingsstructuur wordt gekeken naar de mogelijkheden van de consument. In scenario 1 neemt de keuze voor de consument toe, een discounter is niet in de nabije omgeving gevestigd. Ook in scenario 2 neemt de keuzemogelijkheid wat toe, omdat er een supermarkt bij komt in het verzorgingsgebied. In scenario 3 blijft de situatie hetzelfde als deze momenteel is.
- **Effect op bestaand aanbod:** De ontwikkeling van nieuw aanbod heeft effect op het reeds bestaande aanbod in de omgeving. De omzetteffekten voor het bestaande aanbod zullen in scenario 1 het hoogst zijn in absolute zin, maar wel worden verspreid over meerdere supermarkten binnen een groter gebied. Bij scenario 2 is het omzetteffect door het kleinere metrage beperkter maar zal wel voornamelijk terechtkomen bij Albert Heijn in winkelcentrum De Gaard. De omzetteffekten in scenario 3 zijn nihil, omdat er hier geen extra meters supermarkt worden gerealiseerd.
- **Ruimtelijke verschijningsvorm.** De ruimtelijke verschijningsvorm gaat om de aantrekkelijkheid van de (winkel)strip. Een divers aanbod verbetert de uitstraling. Bij dominantie van de supermarkt (scenario 1), is de kans op blinde wanden groter. In scenario 3 is het afhankelijk van het type functies. Bij maatschappelijke functies is de kans op blinde wanden ook aanwezig en ook de functie als werklocatie bevordert de aantrekkelijkheid van de strip niet.

5.2 CONCLUSIES SCENARIO'S

Scenario 1 is het scenario dat het hoogst scoort op economische haalbaarheid. Er is zowel in kwantitatieve- als kwalitatieve zin behoefte aan een (discount) supermarkt binnen het verzorgingsgebied. De toevoeging van een supermarkt vanuit een ander segment maakt het aanbod binnen een verzorgingsgebied aantrekkelijk. Ook het omliggend aanbod zal profiteren van de bezoekersstroom waardoor een gezonde exploitatie mogelijk is en er sprake is van een toekomstbestendige ontwikkeling. Door het relatief grote metrage van de supermarkt is er minder (fysieke) ruimte en flexibiliteit binnen de plint. Vanuit omwonenden gezien is scenario 1 minder gewenst. De discounter zal een verkeersaantrekkende werking hebben op met name autoverkeer.

Scenario 2 is het scenario dat het hoogst scoort op wenselijkheid. Een buurtsupermarkt omringd door aantrekkelijk uitziende en kwalitatief hoogwaardige dagwinkels is vanuit bewoners gezien het gewenste scenario. Echter is de haalbaarheid van dit scenario minder gemakkelijk, vanwege het beperkte onderscheidende vermogen ten opzichte van het aanbod in winkelcentrum De Gaard. Wat betreft de supermarkt is het daarom een randvoorwaarde binnen dit scenario dat deze wordt ingevuld door een nieuwe toetreder binnen Noord Oost Utrecht. De buurtsupers met een klein oppervlak staan daarnaast onder druk. Het risico dat de supermarkt net te weinig aanbod heeft om te concurreren met andere supermarkten dreigt. Wanneer er wordt gekozen voor dit scenario moet de maatvoering van de supermarkt aan de bovengrens zitten, wellicht met een opmaat naar 1.000 m² wvo. Ook voor de dagwinkels geldt dat ze onderscheidend moeten zijn ten opzichte van het aanbod in De Gaard, bij voorkeur gericht op biologisch dan wel het luxe segment. De locatie op de hoek van de Jan van Galenstraat en Huizingalaan, is geen high traffic locatie. Biologische winkels in het luxe segment zullen daarom minder snel toetreden op deze locatie. Concurrerende huurprijzen, een lagere huurprijs dan in De Gaard, kunnen dit stimuleren.

Voor de haalbaarheid en wenselijkheid van **Scenario 3** is nader onderzoek gewenst om meer richting te kunnen geven aan welke functies behoefte is en hoe deze afstralen op de buurt. Het is onvoldoende om de plint enkel cosmetisch een upgrade te geven om een aanbod van aantrekkelijke commerciële danwel maatschappelijke voorzieningen te creëren. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker en daarmee een bezoekersstroom.

ADVIES >>

Een vergelijking van de scenario's op economische haalbaarheid en wenselijkheid (voor omwonenden) wijst uit dat het realiseren van een grote discountsupermarkt op de projectlocatie het meest haalbaar is. De realisatie van een buurtsupermarkt is echter het meest wenselijk (voor omwonenden). Om de haalbaarheid van dit wenselijke scenario te verbeteren, zijn de juiste randvoorwaarden van belang:

- Buurtsupermarkt met een ruime oppervlakte (minimaal 600 m² wvo met een opmaat tot 800 m² wvo).
- De supermarkt moet tevens een nieuwe toetreder zijn binnen het verzorgingsgebied. Hiermee heeft de supermarkt meer onderscheidend vermogen en trekkracht.
- Het overig aanbod moet zo veel mogelijk aansluiten op de doelgroep in het verzorgingsgebied (inwoners met relatief veel bestedingskracht). Dit zijn bijvoorbeeld winkels met biologische producten of streekproducten in het luxe segment (zoals Le Fournil de Sébastien of Peek en Beurden Delicatessen in Figuur 15). Unieke concepten onderscheiden de winkelstrip ten opzichte van De Gaard. Concurrerende huurprijzen zijn van belang om deze huurders aan te trekken.¹⁸

¹⁸ De leegstaande unit Troosterhof 14 in winkelcentrum de Gaard is momenteel te huur voor €275/m²/jaar

- De huidige niet-dagelijkse winkels kunnen terugkeren in het nieuwe plan, vanwege de terugkeergarantie. Het risico op vertrek van de winkels, met name de witgoedzaak, is aanwezig. Flexibiliteit is daarom gewenst, daarbij kan gekeken worden naar de locatie van huurders ten opzichte van elkaar en de mogelijkheid om units gemakkelijk te vergroten dan wel te verkleinen.



FIGUUR 15 JUMBO CITY, LE FOURNIL DE SÉBASTIAN EN PEEK & VAN BEURDEN DELICATESSEN

Bron: Links: : Jumbo city Markelerbergpad Amsterdam(nieuws.jumbo.com), Rechts: zuidas magazine, ontdek-utrecht.nl

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn. De verhouding tussen wvo en bvo is circa 0,8 m² wvo betreft 1 m² bvo.

Commerciële dienstverlening (locatus – diensten)

Tot de commerciële dienstverlening (ook wel Diensten) behoren de hoofdbranches Verhuur, Ambacht, Financiële instelling en Particuliere dienstverlening. Hiertoe vallen de volgende verkooppunten: Videotheek, Autoverhuur, Rijwielverhuur, Gereedschap verhuur, Verhuur Overig, Edelsmid, Schoenreparatie/Sleutels, Kapper, Tattoo/Piercing, Schoonheidsspecialist, Kledingreparatie, Stoffeerderij, Kleermaker, Pottenbakker, Electro reparatie, Drukwerk, Foto-ontwikkelen, Dierentrimsalon, Lijstenmaker, Ambacht overig, Financiële intermediair, Verzekeringswerk, Bank, Postkantoor, Bellen/Internet, Fotostudio, Makelaardij, Autowasserij, Autopoetsbedrijf, Fietsenstalling, Stomerij/Wassalon, Reisbureau, Uitzendbureau, Uitvaart, Diensten overig.

Dagelijkse sector

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Horeca (locatus – horeca)

Onder de hoofdbranche horeca vallen de volgende verkooppunten: Café, Koffiehuis, Discotheek, Seks/Nachtclubs, Fastfood, Bezorgen/Halen, Grillroom/Shoarma, Hotel, Hotel-Restaurant, IJssalon, Lunchroom, Pannenkoeken, Café-Restaurant, Restaurant, Partycentrum en Horeca Overig.

Koopkrachtafvloeling

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevloeling

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Locatus

Locatus is een onafhankelijke commerciële dienstverlener die informatie verzamelt over alle winkels en consumentgerichte dienstverlenende bedrijven. Veldwerkers bezoeken en onderzoeken jaarlijks alle winkelgebieden in de Benelux. De verzamelde gegevens, zoals (winkel)naam, winkelverkoopvloeroppervlak en branche worden

geregistreerd in de database. Er wordt daarnaast ook een indeling in winkelgebieden aan gekoppeld en winkelgebieden worden geclassificeerd.

Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet generen. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.). De verhouding tussen wvo en bvo is circa 0,8 m² wvo betreft 1 m² bvo.

BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING

NR	FORMULE	ADRES	M ² WVO	(LOOP)AFSTAND	OPMERKING	TOTAAL M ² WVO
PRIMAIR VERZORGINGSGEBIED						2.522
1	Albert Heijn	Troosterhof 14	2.522	500 meter	Onlangs verhuisd en uitgebreid	
SECUNDAIR VERZORGINGSGEBIED						4.137
2	Albert Heijn	Biltstraat 90 – 96	430	950 meter	Aanvraag voor uitbreiding	
3	Jumbo	Biltstraat 74	1.200	1.000 meter		
4	Odin	Biltstraat 62-64	123	1.000 meter		
5	Albert Heijn	Willem van Noortplein 6	858	1.000 meter		
6	Odin	Adelaarstraat 48	105	1.600 meter		
7	Jumbo	Merelstraat 46	1.326	1.600 meter		
8	Zelfstandig	Merelstraat 48	95	1.600 meter	Tülek Market	
GEHELE VERZORGINGSGEBIED						6.659

TABEL 3 SUPERMARKTAANBOD IN HET VERZORGINGSGEBIED

Bron: Locatus 2020 en Bagviewer; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE TOETSEN

Bij de distributieve berekening zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal binnen het verzorgingsgebied van 39.680 in 2020 (CBS Statline 2020). Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2030 zijn toegenomen tot circa 42.505.
 - Voor het primaire verzorgingsgebied is uitgegaan van 12.435 inwoners in 2020 en dezelfde groei (7%) van het aantal inwoners als het gehele verzorgingsgebied (13.305 inwoners in 2030).
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.602 per persoon in de dagelijkse detailhandel en € 2.075 in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meeste recente gegevens over bestedingen (Omzetkengetallen Inretail 2020). Het inkomen in het (primaire)verzorgingsgebied ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag hoger ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- Op het niveau van het verzorgingsgebied zijn geen koopstromen (KSO 2018) bekend. De binding binnen het verzorgingsgebied is, conform informatie van de gemeente Utrecht, 50%. Dit is lager dan het gemiddelde van Utrecht door het huidige beperkte aanbod van slechts één type full-service supermarkt (Albert Heijn). Echter bij een volwaardig aanbod, waarbij een discounter het aanbod versterkt, veronderstellen we dat de koopkrachtbinding in Noordoost Utrecht kan toenemen tot 55% (ambitieniveau). Dit betekent dat circa 55% van de bewoners in het verzorgingsgebied hun aankopen in supermarkten binnen de grenzen van dit verzorgingsgebied doen. In het primaire verzorgingsgebied zal de koopkrachtbinding momenteel iets hoger zijn doordat veel bewoners gebruik zullen maken van winkelcentrum De Gaard. We gaan uit van een koopkrachtbinding van 60%.
- Het verzorgingsgebied grenst aan het dorp Groenekan en tevens zijn belangrijke fietsroutes en autoroutes (zoals de Biltstraat en de Kardinaal de Jongweg) gelegen in het verzorgingsgebied. Hierdoor is een koopkrachttoevloeiing van 20% voor het verzorgingsgebied reëel. Dit wil zeggen dat van elke euro die in het verzorgingsgebied in supermarkten wordt uitgegeven, 20 cent afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied. Door de komst van een extra supermarkt in het verzorgingsgebied wordt verwacht dat de koopkrachttoevloeiing kan toenemen tot 25% (ambitieniveau). Voor het primaire verzorgingsgebied geldt eenzelfde koopkrachttoevloeiing van 20%. Deze koopkrachttoevloeiing kan in de toekomst met een complementair aanbod van een full-service supermarkt

en discounter groeien naar 25% (ambitieniveau). Samenvattend zijn de koopstromen als volgt:

VERZORGINGSGEBIED	SCENARIO	KOOPKRACHTBINDING		KOOPKRACHTTOEVLOEIING	
		2020	2030	2020	2030
Noordoost (totaal vzg)	1	50%	55%	20%	25%
Primair vzg	2	60%	65%	20%	20%

TABEL 4 KOOPSTROMEN PER SCENARIO
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 7.564 per m² per wvo per jaar en voor supermarkten € 8.037 per m² wvo per jaar (exclusief BTW).
- Het huidige aanbod dagelijkse detailhandel binnen het verzorgingsgebied is 9.064 m² wvo waarvan 6.564 m² ingevuld is door supermarkten
 - Het dagelijks aanbod in het primaire verzorgingsgebied betreft 3.545 m² wvo en het supermarktaanbod betreft 2.522 m² wvo.
 - Het aanbod houden we constant voor 2030 zodat de uitbreidingsruimte zichtbaar wordt.

PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE		2030	
Scenario	1	2	1	2
Inwoners verzorgingsgebied	39.680	12.435	42.505	13.305
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.602	€ 2.602	€ 2.602	€ 2.602
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 103	€ 32	€ 111	€ 35
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 114	€ 36	€ 123	€ 39
Koopkrachtbinding	50%	60%	55%	65%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 57	€ 22	€ 67	€ 25
Koopkrachttoevloeiing	20%	20%	25%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 14	€ 5	€ 22	€ 6
Totale bestedingen in € mln.	€ 71	€ 27	€ 90	€ 32
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.564	€ 7.564	€ 7.564	€ 7.564
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 7.888	€ 7.746	€ 9.914	€ 8.978
Haalbaar aanbod in m ² wvo	9.453	3.619	11.881	4.195
Supermarktaanbod in m ² wvo	9.064	3.534	9.064	3.534
Uitbreidingsruimte in m ² wvo	389	85	2.817	661

TABEL 5 FUNCTIONEREN DAGELIJKS AANBOD VERZORGINGSGEBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE		2030	
Scenario	1	2	1	2
Inwoners	39.680	12.435	42.505	13.305
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.075	€ 2.075	€ 2.075	€ 2.075
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 82	€ 26	€ 88	€ 28
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 91	€ 29	€ 98	€ 31
Koopkrachtbinding	50%	60%	55%	65%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 46	€ 17	€ 54	€ 20
Koopkrachttoevloeiing	20%	20%	25%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 11	€ 4	€ 18	€ 5
Totale bestedingen in € mln.	€ 57	€ 22	€ 72	€ 25
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 8.686	€ 8.655	€ 10.918	€ 10.033
Haalbaar aanbod in m² wvo	7.094	2.716	8.917	3.148
Supermarktaanbod in m² wvo	6.564	2.522	6.564	2.522
Uitbreidingsruimte in m² wvo	530	194	2.353	626

TABEL 6 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD VERZORGINGSGEBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

Bijlage 18 Jan van Galenstraat behoefte en effectentoets



Utrecht, Jan van Galenstraat behoefte- en effectentoets supermarkt en aanvullende retail

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Behoeften en effecten detailhandel Jan van Galenstraat Utrecht
51037451
Kerkebosch Ezelsdijk b.v.
24 april 2026
Femke Wokke & Floor Planken
Femke Wokke
femke.wokke@sweco.nl
+31 6 57643122

Versie Concept

Sweco Nederland B.V. ('Sweco') heeft zich bij het opstellen van dit document ingespannen als een goed opdrachtnemer en de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Dit document is uitsluitend bestemd voor Sweco's opdrachtgever en mag enkel worden gebruikt binnen diens interne organisatie. Niets uit dit document mag worden veeelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. De interpretatie en het gebruik van dit document en de daaruit voortkomende besluiten zijn voor eigen rekening en risico. Sweco aanvaardt daaromtrent geen verantwoordelijkheid en wijst iedere aansprakelijkheid terzake af.

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	4
<i>Aanleiding</i>	<i>4</i>
<i>Uw vragen</i>	<i>4</i>
<i>Aanpak van het onderzoek</i>	<i>5</i>
<i>Uitkomsten in een notendop</i>	<i>5</i>
1 Contextanalyse	7
1.1 <i>Locatie en projectomschrijving</i>	<i>7</i>
1.2 <i>Vraag en aanbod</i>	<i>10</i>
1.3 <i>Trends en ontwikkelingen</i>	<i>16</i>
1.4 <i>Beleidskader</i>	<i>17</i>
2 Behoeftetoets	21
2.1 <i>Kwantitatieve onderbouwing</i>	<i>21</i>
2.2 <i>Kwalitatieve onderbouwing</i>	<i>24</i>
2.3 <i>Conclusie behoeftetoets</i>	<i>24</i>
3 Effectentoets	25
3.1 <i>Ruimtelijk economische effecten</i>	<i>25</i>
3.2 <i>Effecten op de bestaande structuur</i>	<i>25</i>
Bijlage 1: Bestaand aanbod	28
Bijlage 2: Dichthedenanalyse	29
Bijlage 4: Begrippenlijst	33

Managementsamenvatting

Aanleiding

Ontwikkelaar Kerkebosch Ezelsdijk B.V. wil het commerciële cluster en bovenliggende woningen rond de Jan van Galenstraat en Huizingalaan in Utrecht herontwikkelen. De ontwikkelaar heeft mede door diverse zienswijzen de wens om de huidige plannen voor retail te onderbouwen aan de hand van een behoefte- en effectentoets met daarin nut en noodzaak aangegeven van de herontwikkeling en het commerciële bijbehorende programma voor de Jan van Galenstraat / Huizingalaan.

Het plan voorziet in de uitbreiding van het areaal aan detailhandel c.q. de supermarkt en in de herontwikkeling van woningen, waarvoor in 2019 een intentiedocument is vastgesteld. In de periode van 2020-2023 heeft een intensief participatieproces plaatsgevonden waarbij Bureau Stedelijke Planning (nu Sweco Stedelijke Planning) in 2021 een scenarioanalyse heeft uitgevoerd naar de mogelijke invulling van de retail binnen het project. De raad heeft op 6 mei 2023 de Motie 94 - 2023 'Duidelijkheid bieden Jan van Galenstraat' aangenomen. Met deze motie wordt door de raad richting gegeven aan een plan met het volgende programma:

- 97 woningen, waarvan 40 sociale huurappartementen (41%);
- 30 middenhuur appartementen (31%) en 27 vrije sector huur appartementen (28%);
- Een ondergrondse parkeergarage met een collectieve fietsenstalling voor bewoners;
- Een 'mandjes' supermarkt van 1.270 m² bvo (850 m² wvo met een marge van plus 5%. Die marge mag alleen gebruikt worden om het ontwerp te kunnen optimaliseren);
- Vijf dag winkels (650 m² bvo);
- Een maatschappelijk centrum (445 m² bvo);
- Een kwaliteitsimpuls/vergroening van de openbare ruimte.

Er zijn zienswijzen gekomen op het bovenstaande programma, waarin appellanten aangeven dat het grootste deel van het plangebied is gelegen in de zone die in de omgevingsvisie is aangewezen als "Gebied detailhandel buiten bestaand winkelgebied". Dat betekent volgens hen dat de verbodsbepaling uit artikel 9.20 van de Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht van toepassing is. Uitbreiding en nieuwvestiging van detailhandel is op deze locatie niet toegestaan. De vestiging van de supermarkt op deze locatie is volgens hen daarom strijdig met de omgevingsverordening. De gemeente is momenteel in overleg met de provincie over de uitzonderingsgronden waarop een beroep kan worden gedaan. Hiervoor is een (zeer) recent marktonderzoek nodig, waarvoor aan Sweco Stedelijke Planning is gevraagd om een actuele behoefte- en effectentoets op te stellen.

Uw vragen

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voordat de ontwikkeling van de dagelijkse detailhandel (supermarkt) mogelijk gemaakt kan worden is ten behoeve van de wijziging in het omgevingsplan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Op basis van jurisprudentie is er geen noodzaak voor een Ladderonderbouwing indien het ruimtebeslag kleiner is dan 500 m², maar ook gegeven de aanwezigheid van concurrerende supermarkten en dagwinkels rondom achten we het in dit geval verstandig een Laddertoets uit te voeren.

In lijn hiermee staan de volgende vragen centraal:

- **Behoeftte.** Is er behoefte aan een supermarkt van 850 m² wvo en aan aanvullend retailaanbod? Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk kwalitatief) aan dagelijkse detailhandel (supermarkt)?
- **Effecten.** Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het functioneren van het (dagelijks) aanbod, op de winkelstructuur binnen het verzorgingsgebied en elders in Utrecht en op de leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat?
- **Beleid.** Hoe is het initiatief te beoordelen op grond van de vigerende beleidskaders van provincie en gemeente?

Aanpak van het onderzoek

Het rapport bestaat uit drie hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk analyseren we het markt- en verzorgingsgebied, bepalen we het onderzoeksgebied en analyseren we de verwachte bevolkingsgroei. Ook bekijken we het bestaande aanbod en toetsen we relevant beleid dat raakt aan de ontwikkeling.

Het tweede hoofdstuk gaat in op de kwantitatieve en kwalitatieve mogelijkheden voor een supermarkt en aanvullend aanbod op voorliggende locatie. We berekenen de behoefte aan detailhandel en motiveren de kwalitatieve behoefte. Het slothoofdstuk analyseert in een effectenstudie de impact op omliggende winkelgebieden en de bestaande structuur.

Uitkomsten in een notendop

Jan van Galenstraat/ Huizingalaan is toe aan een kwaliteitsimpuls om uitstraling te verbeteren

- De hoek Jan van Galenstraat/ Huizingalaan in Utrecht Noordoost kent momenteel een verouderde en versteende uitstraling. De woonblokken, bestaande winkelplint, het parkeerterrein en de achterliggende speeltuin zijn toe aan verbetering.
- De bestaande woonblokken worden gesloopt en vervangen door één nieuw blok. In de plint van het nieuwe blok komen een buurtvoorziening met o.a. een mandjessupermarkt (ca. 850 m² vvo), ondersteunende detailhandel (ca. 650 m² bvo) en een maatschappelijke functie. Parkeren voor bewoners wordt opgelost in een parkeergarage onder het nieuwe blok. Kenmerk van een mandjessupermarkt is de gemiddeld lage kassabesteding en hoge bezoekfrequentie van voornamelijk klanten te voet en per fiets.
- De ontwikkeling betekent een kwaliteitsimpuls en vergroening van het gehele gebied.
- De toekomstige detailhandel in het nieuwe blok heeft primair een functie voor de oostelijke wijken van Utrecht Noordoost, ca. 13.210 inwoners. In het totale verzorgingsgebied wonen ca. 29.115 inwoners.

Provinciaal- en gemeentelijk beleid vormen geen belemmering

- Gezien het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskader is realisatie van een nieuwe supermarkt alleen kansrijk wanneer een duidelijke behoefte wordt aangetoond en de locatie binnen bestaand stedelijk gebied en binnen een bestaand winkelgebied ligt.
- Het provinciale beleid versterkt deze lijn door nieuwe retailontwikkelingen buiten bestaande winkelgebieden in principe uit te sluiten en door de nadruk te leggen op het behoud van vitale, toekomstbestendige winkelstructuren. Nieuwe dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten moeten worden ingepast in bestaande centra met een regionale of wijk gebonden functie. Ook de omgevingsverordening vormt geen belemmering, mits de uitbreiding wijkverzorgend blijft en zorgvuldig wordt gemotiveerd en vastgelegd in het gemeentelijke omgevingsplan.
- Het Utrechtse gemeentelijke beleid sluit hier naadloos op aan: supermarkten concentreren in bestaande wijk- en buurtcentra, waarbij solitaire vestiging of vestiging op bedrijventerreinen wordt tegengegaan. Alleen wanneer een supermarkt aantoonbaar bijdraagt aan de fijnmazige voorzieningenstructuur van de tien-minutenstad en past binnen de hoofdwinkelstructuur kan uitbreiding worden overwogen. De Jan van Galenstraat is opgenomen in deze structuur, waarbij uitbreiding met een supermarkt en dagwinkels is voorzien, om die reden is de gewenste uitbreiding van het bestaande aanbod beleidsmatig mogelijk.

Commercieel programma bestaande uit (mandjes)supermarkt en ondersteunende detailhandel in de plint is kwantitatief en kwalitatief te verantwoorden

- Zowel uit de dichthedenanalyse als uit het DPO blijkt voldoende indicatieve marktruimte voor supermarktmeters binnen het totale verzorgingsgebied om de gewenste (mandjes)supermarkt van 850 m² vvo te verantwoorden. Door de relatief grote Albert Heijn vestiging in winkelcentrum de Gaard is de distributieve uitbreidingsruimte in het primaire verzorgingsgebied voor supermarkten beperkter.
- Ook voor de overige retailfuncties, zoals overig dagelijks, horeca en diensten, is er ruimte voor uitbreiding van het aanbod (aantal vestigingen) binnen het verzorgingsgebied. De dichtheden voor al deze functies binnen het verzorgingsgebied liggen lager dan zowel het Utrechtse als het landelijk gemiddelde.
- Er zijn tal van kwalitatieve argumenten die pleiten voor de ontwikkeling zoals de kwaliteitsimpuls van de voorgenomen ontwikkeling voor het gehele gebied, in lijn met de 10 minuten-stad ambitie van

voorzieningen nabij de woning, en het tegengaan van leegstand die de wenselijkheid van de ontwikkeling aantonen.

Er is niet tot nauwelijks sprake van negatieve omzeteffecten op omliggend aanbod.

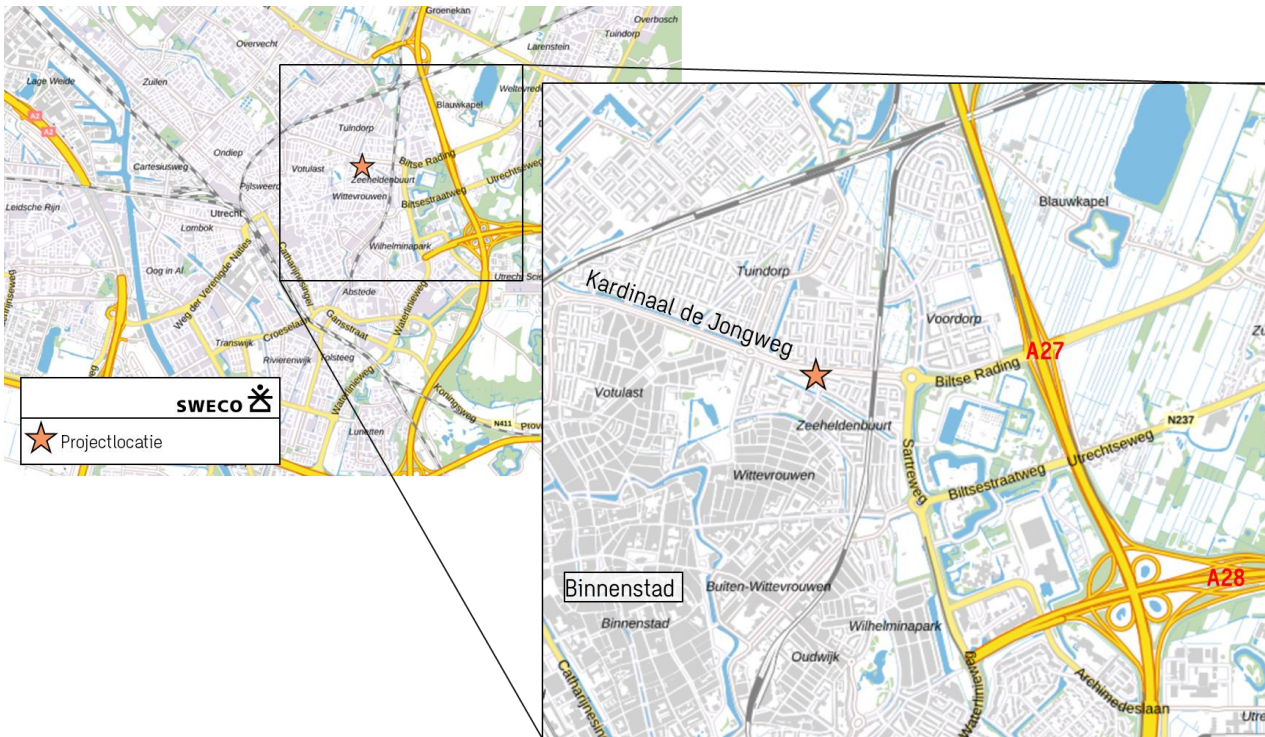
- De toevoeging van 850 m² wvo aan supermarktmeters is nauwelijks merkbaar voor het bestaande aanbod. Dit komt doordat de nieuwe supermarkt een andere functie (een mandjesfunctie) heeft dan het omliggende supermarktaanbod in Noordoost. De zeer beperkte omzeteffecten die optreden na realisatie van de supermarkt zullen zich bovendien over een groter gebied verspreiden. De grootste effecten worden verwacht bij de Albert Heijn en de dagwinkels in winkelcentrum De Gaard. Door deze spreiding over een groot geografisch gebied en het goede functioneren en blijvende aantrekkingskracht van supermarkten en overige aanbod in winkelcentrum De Gaard blijft het effect in de individuele supermarkten en dagelijkse winkels zeer beperkt.
- Het aantal meters gereserveerd voor overig retail aanbod neemt af ten opzichte van de huidige gevestigde meters. Door deze afname zal op vergelijkbaar commercieel aanbod geen verdringingseffect merkbaar zijn.
- De ontwikkeling brengt geen negatieve effecten met zich mee als het gaat om leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het heeft een positieve invloed op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat aan de Jan van Galenstraat en omgeving door de vernieuwing en versterking van het gebied.

1 Contextanalyse

1.1 Locatie en projectomschrijving

Locatieomschrijving

De Jan van Galenstraat ligt in Utrecht Noord en vormt vanaf de Kardinaal de Jongweg de toegangsweg tot de Zeeheldenbuurt. Momenteel is er een klein winkelcluster bestaande uit diverse winkels en diensten in de plint met daarboven woningen. Aan de achterzijde aan de Huizingalaan ligt op het maaiveld een parkeerterrein.



Figuur 1 Ligging propositie in Utrecht
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

Projectomschrijving

Huidige situatie

Aan de Jan van Galenstraat en de Van Ginnekenlaan liggen twee woonblokken met in de plint van het blok aan de Jan van Galenstraat detailhandel. De plint heeft een gedateerde uitstraling. Tussen de woonblokken aan de Van Ginnekenlaan is ruimte voor autoparkeren. Naast deze functies is er aan de Huizingalaan en Zeemanlaan nog een blok met woningen. Ten noorden hiervan aan de Van Ginnekenlaan en de Zeemanlaan ligt een speeltuin. Het gehele gebied is versteend en de uitstraling is sleets te noemen. Dat geldt niet alleen voor de winkelplint aan de Jan van Galenstraat, maar ook voor het parkeerterrein en de speeltuin aan de Van Ginnekenlaan. Ook de woonblokken aan de Jan van Galenstraat en de Van Ginnekenlaan zijn aan verbetering toe. De naast gelegen Huizingalaan functioneert als fietsstraat en heeft aan beide zijden eengezinswoningen.



Figuur 2 Huidige situatie plangebied Jan van Galenstraat
Bron: Gemeente Utrecht



Figuur 3 Huidige situatie, links: commerciële plint aan de Jan van Galenstraat, rechts: parkeerterrein van Ginnekenlaan

Nieuwe situatie



Figuur 4 Toekomstige situatie plangebied Jan van Galenstraat
Bron: Gemeente Utrecht

In de nieuwe situatie worden de woonblokken aan de Jan van Galenstraat en de Van Ginnekenlaan gesloopt en hier wordt een geheel nieuw blok gerealiseerd. In de plint van het blok wordt een buurtvoorziening mogelijk gemaakt. De buurtvoorziening voorziet in een mandjessupermarkt (max. 850 m² vvo), vijf (dag)winkels (ca. 520 m² vvo) en een maatschappelijke voorziening. Kenmerk van een mandjessupermarkt is de gemiddeld lage kassabesteding en hoge bezoekfrequentie van voornamelijk klanten te voet en per fiets. Het woonblok aan de Huizingalaan en de Zeemanlaan blijft behouden. Het gehele gebied wordt vergroend en parkeren wordt opgelost onder het nieuwe woonblok.

Boven de commerciële en maatschappelijke plint worden in totaal 97 woningen gerealiseerd waarvan 40 in het sociale segment. Het deel aan de Jan van Galenstraat krijgt boven de commerciële en maatschappelijke plint 3 woonlagen, aan de Kardinaal de Jongweg komen twee blokken, één met 5 woonlagen en één met 4 woonlagen boven de maatschappelijke en commerciële plint. Er wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd met een collectieve fietsenstalling voor bewoners. De herontwikkeling betekent een kwaliteitsimpuls voor het gehele gebied inclusief vergroening van de openbare ruimte.



Figuur 5 Eerste impressies nieuwe situatie Jan van Galenstraat
Bron: Gemeente Utrecht

Het volgende programma ligt voor met commerciële functies:

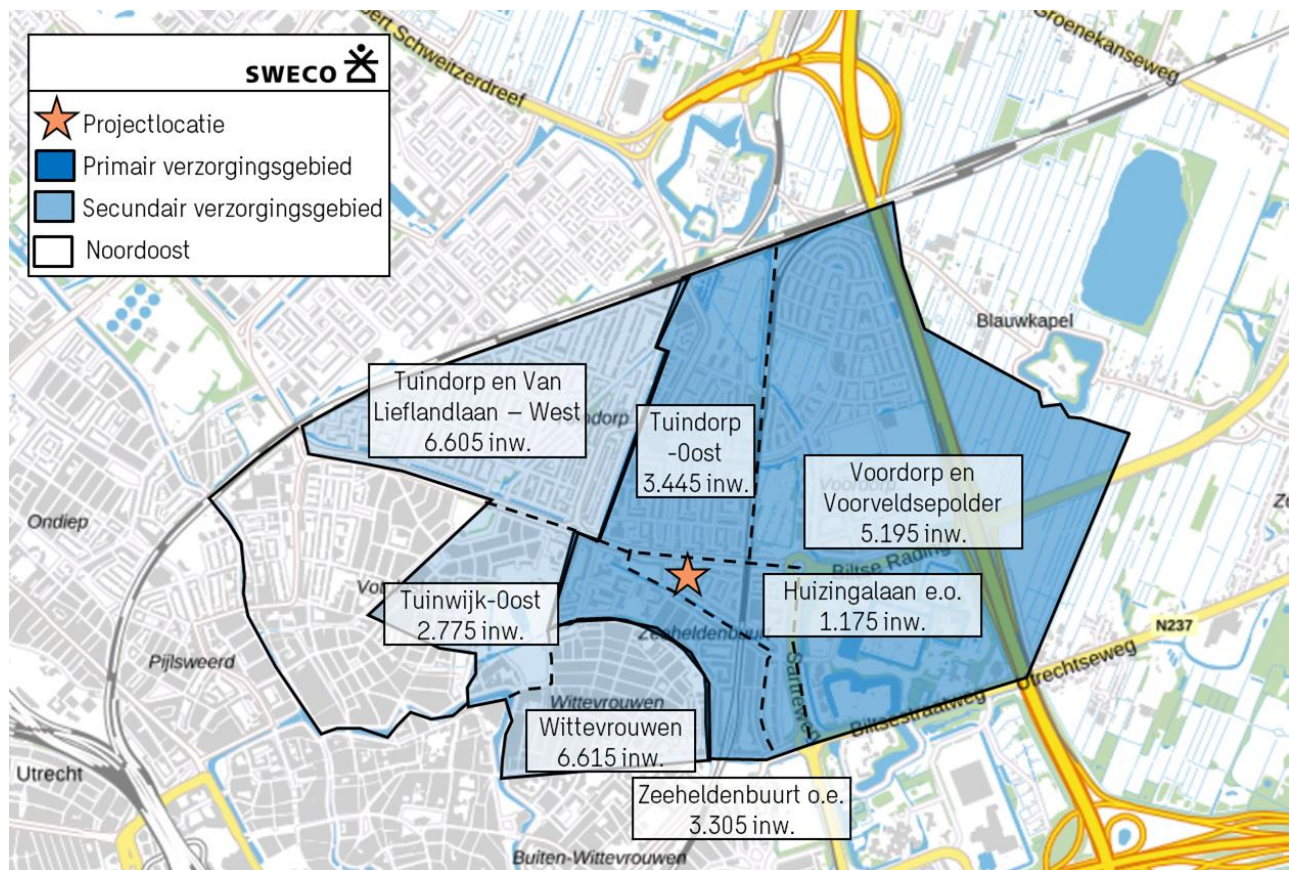
Functie	Huidige situatie		Toekomstige situatie	
	M ² bvo	M ² wvo	M ² bvo	M ² wvo
Supermarkt	-	-	1.270 m ² bvo	850 m ² wvo
Overige detailhandel	750 m ² bvo	600 m ² wvo	650 m ² bvo	520 m ² wvo

Tabel 1 Huidige en toekomstige commercieel programma Jan van Galenstraat
Bron: Gemeente Utrecht

1.2 Vraag en aanbod

Verzorgingsgebied

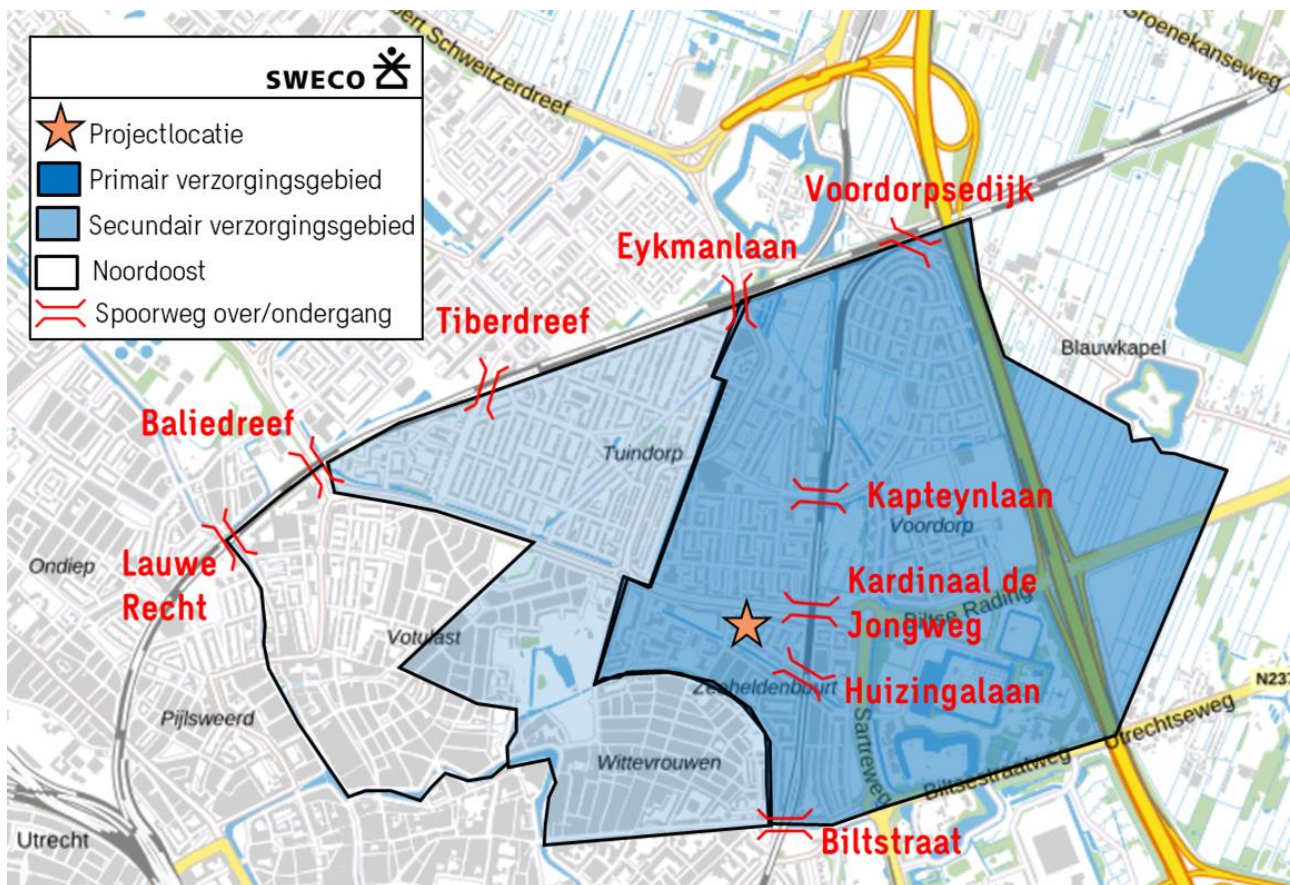
De projectlocatie is gelegen in de Utrechtse wijk Noordoost. De supermarkt en het overige commerciële aanbod zullen primair een functie hebben voor de CBS-buurt Tuindorp-Oost, Voordorp en Voordveldsepolder, Huizingalaan, K. Doormanlaan e.o. en Zeeheldenbuurt, Hengelveldstraat e.o. Secundair zullen de voorzieningen ook een functie hebben voor de CBS-buurt Tuinwijk-Oost, Tuindorp en Van Lieflandlaan-West en Wittevrouwen.



Figuur 6 Verzorgingsgebied propositie gelegen in Utrecht Noordoost
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

Het gebied kent logische barrières door de spoorlijn ten oosten en noorden van de locatie en de snelweg A27 in het oosten. Het spoor in het noorden vormt de verbinding tussen Utrecht Centraal Station en steden als Hilversum en Amersfoort. Het spoor in het oosten wordt minder regelmatig gebruikt en leidt naar het spoorwegmuseum. Het spoor in het noorden kent verschillende onderdoorgangen voor regulier verkeer (Lauwe Recht, Baliedreef en Tiberdreef). Bij de Eykmanlaan en de Voordorpsedijk is een overgang gelegen

direct gevolgd door een spoorweg onderdoorgang. Het spoor in het oosten kent meerdere overgangen (Kapteynlaan, Kardinaal de Jongweg, Huizingalaan en Biltstraat).



Figuur 7 Spoorweg onder- en overgangen in Noorddoost
Bron: BRT achtergrondkaart; Bewerking Sweco

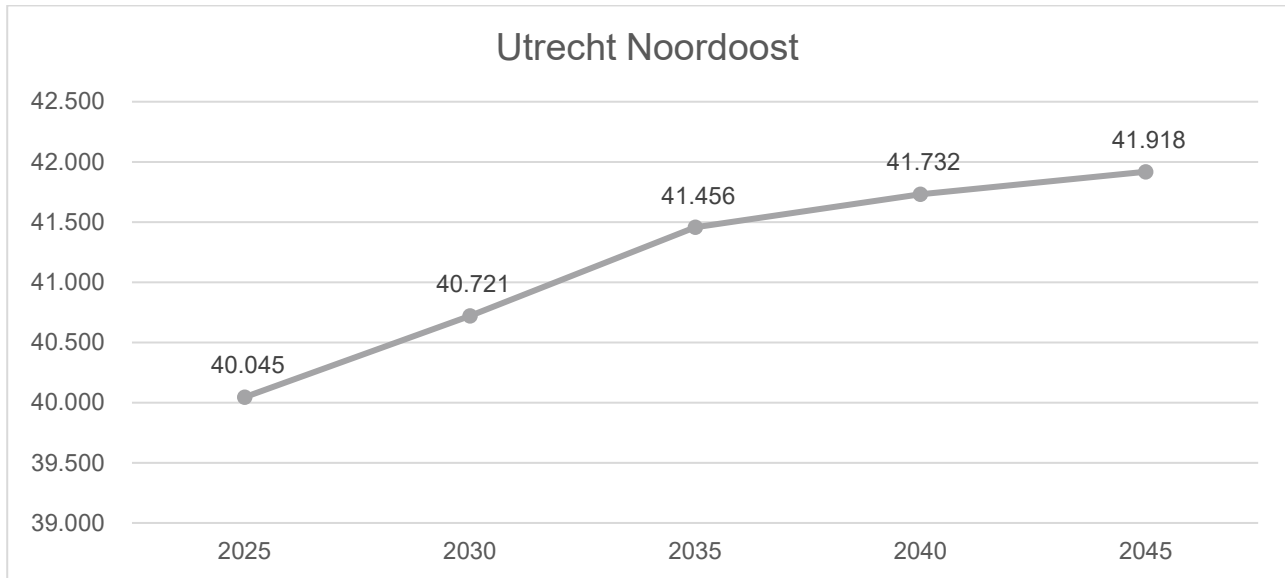
Demografische kenmerken verzorgingsgebied

	Inw.	% 0-15	% 25-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. hh. Grootte	Gem. ink. Per inw.
Nederland	-	15%	12%	26%	26%	21%	2,1	€ 32.800
Utrecht	376.757	16%	15%	37%	21%	11%	1,9	€ 36.300
Primair verzorgingsgebied	13.210	14%	12%	33%	23%	17%	1,9	€ 43.000
Totaal verzorgingsgebied	29.115	15%	16%	32%	23%	15%	1,9	€ 42.800

Tabel 2 Demografische kenmerken verzorgingsgebied

- Het primaire verzorgingsgebied heeft momenteel 13.120 inwoners. Het totale verzorgingsgebied heeft 29.115 inwoners.
- De bevolkingsopbouw in het primaire verzorgingsgebied heeft een groter aandeel 25-45 jarigen dan het landelijk gemiddelde. Het aandeel 45-plussers in het primaire verzorgingsgebied is daarentegen kleiner. De gemiddelde huishoudensgrootte ligt met 1,9 lager dan landelijk gemiddelde. Dit komt overeen met de rest van de gemeente Utrecht.
- Het inkomen in het primaire verzorgingsgebied ligt 31% boven het landelijk gemiddelde. Ook in het totale verzorgingsgebied ligt het gemiddelde inkomen hoger dan landelijk, namelijk 30% hoger.

Bevolkingsprognose en woningbouwplannen



Figuur 8 Bevolkingsprognose wijk Noordoost
Bron: Gemeente Utrecht

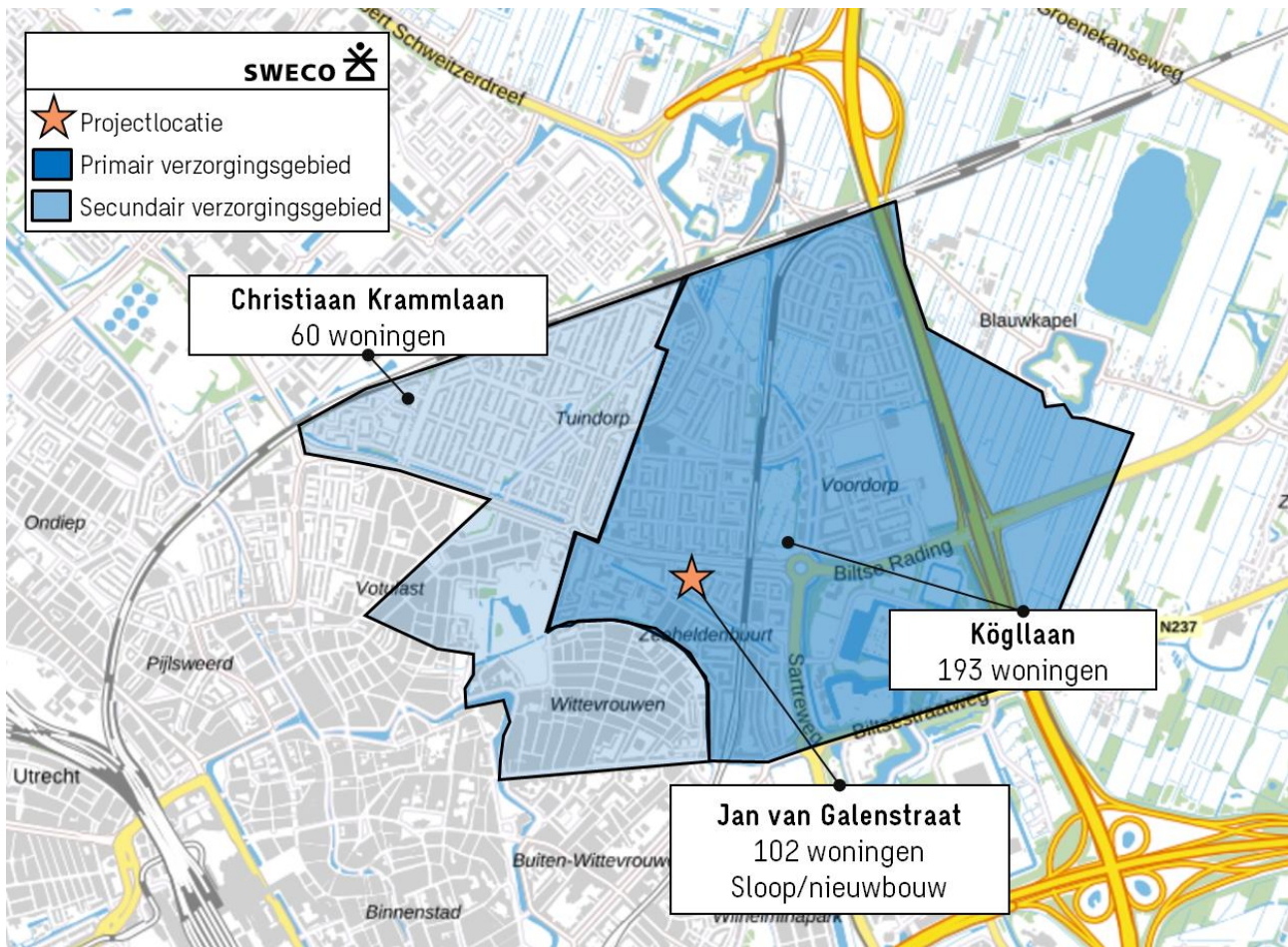
De bevolkingsprognose van wijk Noordoost in de gemeente Utrecht laat zien dat het inwoneraantal de komende jaren groeit. Tot 2035 is de groei het grootst, waarna deze vanaf 2035 naar 2045 iets afvlakt. Na 2035 is er in de wijk sprake van een procentuele toename van 3,5% ten opzichte van de huidige situatie. Kijken we verder dan zien we dat de bevolking in 2045 t.o.v. de huidige situatie met 4,7% is toegenomen.

Wanneer we deze prognose vertalen naar het primaire en totale verzorgingsgebied zien we dat het aantal inwoners op basis van de prognose in het primaire verzorgingsgebied naar 2035 toeneemt naar ca. 13.580 inwoners. Het totale verzorgingsgebied zal op basis hiervan in 2035 ca. 31.750 inwoners tellen.

Woningbouw

In het totale verzorgingsgebied zijn op 3 plekken woningen gepland. In het primaire verzorgingsgebied gaat het om de ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat en een ontwikkeling aan de Kögllaan.

- De ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat gaat om de sloop en nieuwbouw van ca. 100 woningen.
- Aan de Kögllaan gaat het om de realisatie van ca. 60 woningen, daarnaast worden er ook studentenhuizen gerealiseerd met in totaal ca. 130 studentenkamers.



Figuur 9 Woningbouwplannen directe omgeving verzorgingsgebied
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Sweco

In het secundaire verzorgingsgebied vindt een ontwikkeling plaats.

- De ontwikkeling aan de Christiaan Krammlaan van ca. 60 woningen.

Uitgaande van deze ontwikkelingen zien we het inwoneraantal in het primaire verzorgingsgebied naar 2035 toenemen tot ca. 13.370 inwoners. Het totale verzorgingsgebied zal dan een inwoneraantal kennen van ca. 29.475 inwoners.

Conclusie

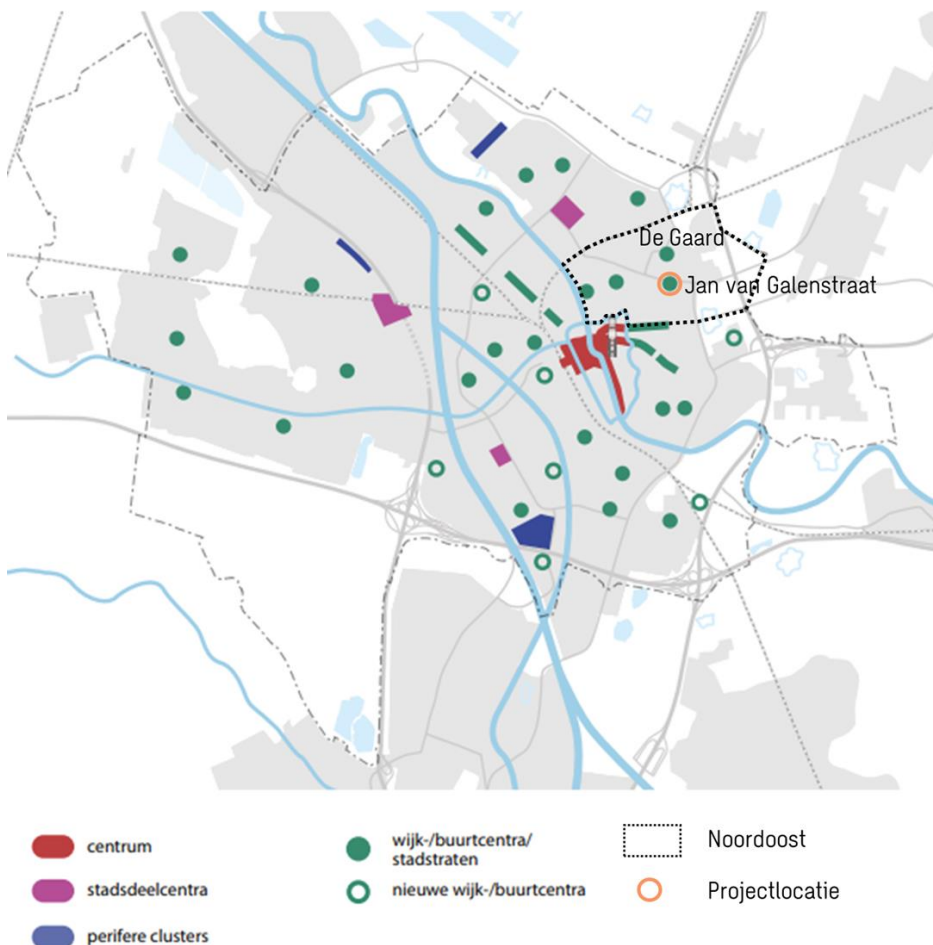
Voor het toekomstige aantal inwoners gaan we uit van de bevolkingsprognose. Dit betekent dat het primaire verzorgingsgebied in 2035 ca. 13.580 inwoners zal tellen en het totale verzorgingsgebied ca. 31.750 inwoners.

Bestaand aanbod

Structuur gemeente Utrecht

De hoofdwinkelstructuur van Utrecht in Noordoost onderscheidt 4 wijk-/ buurtclusters en een gedeelte van een stadsstraat (Biltstraat). Het gaat hier specifiek om winkelcentrum De Gaard, het cluster aan de Jan van Galenstraat, het cluster aan de Willem van Noortstraat en het cluster rond de Merelstraat.

Winkelcentrum De Gaard, het wijkwinkelcentrum, en het cluster aan de Jan van Galenstraat (buurtcentrum) zijn gevestigd (of onderdeel van de propositie) in het primaire verzorgingsgebied. Het cluster aan de Willem van Noortstraat, een buurtcentrum, is gelegen in het secundaire verzorgingsgebied.



Figuur 10 Hoofdwinkelstructuur gemeente Utrecht
Bron: Ruimtelijke Structuur Visie Utrecht 2040 (RSU 2040)

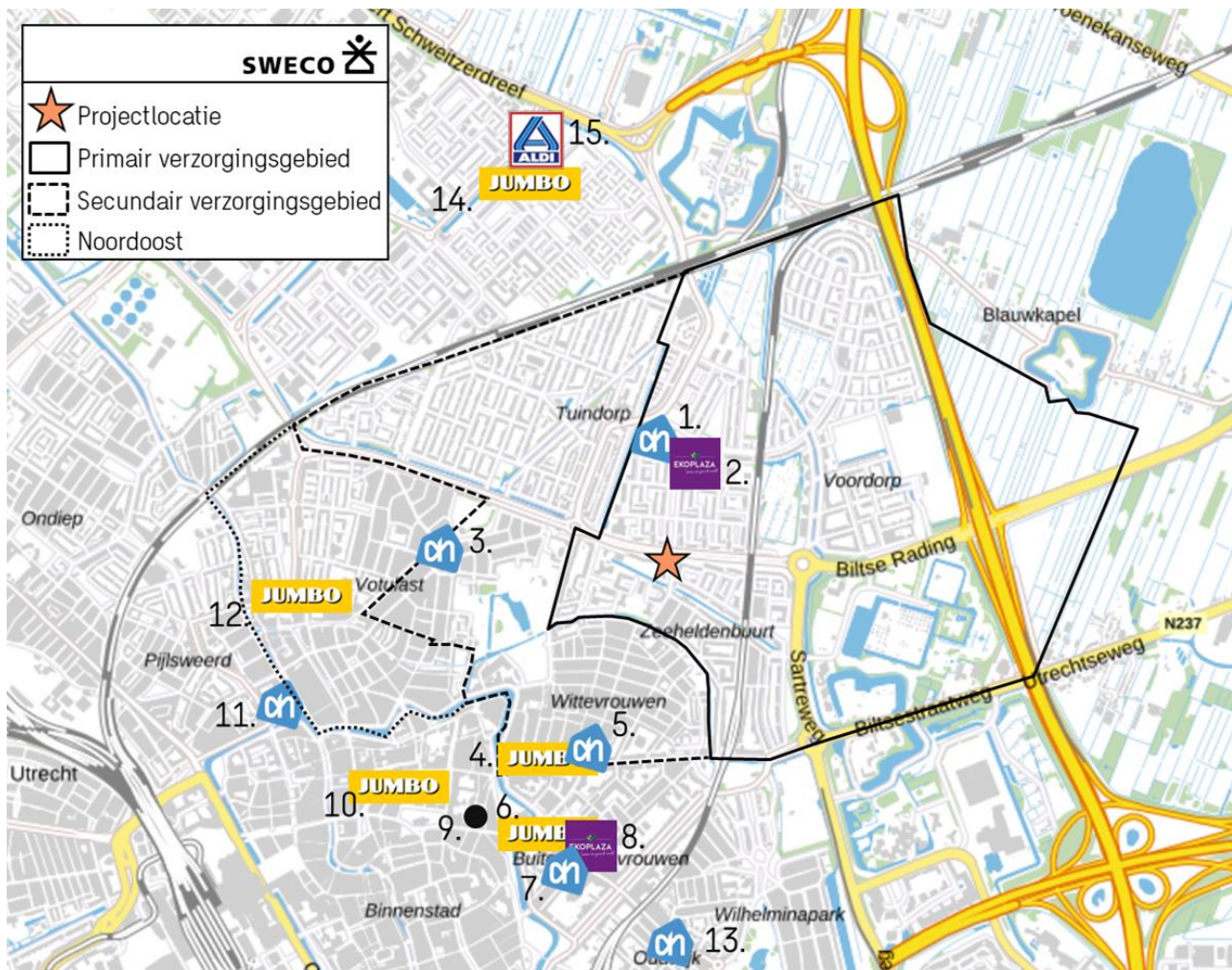
Dagelijkse detailhandel

De wijk Noordoost kent momenteel 9.388 m² wvo aan dagelijkse detailhandel, verspreid over 36 verschillende vestigingen. Hiervan is 7.115 m² wvo supermarkt (8 vestigingen). Zoomen we in op het verzorgingsgebied van de Jan van Galenstraat dan zien we dat hier 6 supermarkten gevestigd zijn met een metrage van 5.527 m² wvo. Naast deze supermarkten is er nog 1.816 m² wvo aan overig dagelijks aanbod gevestigd, verspreid over 23 vestigingen.

In het primaire verzorgingsgebied zijn twee supermarkten gevestigd, een Albert Heijn (2.522 m² wvo) en een Ekoplaza (242 m² wvo) in winkelcentrum de Gaard. Sinds 2018 is er gewerkt aan de herontwikkeling en vernieuwing van het wijkcentrum waarbij ook appartementen zijn toegevoegd. Het winkelcentrum fungeert nu als moderne ontmoetingsplek met een divers aanbod van supermarkt, speciaalzaken en horeca en biedt gratis parkeren. De Albert Heijn in winkelcentrum de Gaard heeft een weekomzet > € 500.000, en is daarmee de best functionerende supermarkt in het verzorgingsgebied. Naast de supermarkten zijn er nog 10 vestigingen met overig dagelijks aanbod. Deze winkels hebben in totaal een metrage van 1.061 m² wvo. De Gaard functioneert goed als winkelcentrum en weet in de gehele gemeente Utrecht (KSO, 2025) een marktaandeel van 4,0% te behalen wat betekent dat het verzorgingsgebied verder reikt dan Utrecht Noordoost.

- De supermarktdichtheid in het totale verzorgingsgebied is 0,19 m² wvo per inwoner. In het primaire verzorgingsgebied ligt het iets hoger, 0,21 m² wvo per inwoner. De dichtheden liggen fors onder het landelijk gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner.
- Voor het overig dagelijkse aanbod zien we dat de dichtheid in het totale verzorgingsgebied uitkomt op 0,06 m² wvo per inwoner. In het primaire verzorgingsgebied is dit 0,08 m² wvo per inwoner. Ook deze dichtheden zijn lager dan het landelijk gemiddelde van 0,12 m² wvo per inwoner.

- Verklaring voor de relatief lage dichtheden is de keuze om in de relatief nieuwe wijk Voordorp geen winkelvoorzieningen toe te staan. Voor de dagelijkse boodschappen zijn de inwoners van Voordorp aangewezen op winkelcentrum de Gaard of op het centrum van Utrecht.



Figuur 11 Supermarktaanbod Noordoost en directe omgeving
Bron: Locatus 2026; BRT Achtergrondkaart; Sweco

Overige retailfuncties

Voor de overige retailfuncties kijken we naar de horeca- en dienstensector.

- In de wijk Noordoost zijn er momenteel 71 vestigingen in de horecasector en 45 vestigingen uit de dienstensector. Voorbeelden zijn kappers, kleermakers en andere ambachten.
- Kijkend naar het totale verzorgingsgebied zien we dat hier 48 vestigingen in de horecasector en 24 vestigingen uit de dienstensector gevestigd zijn.
 - Bij elkaar tellen de vestigingen in de dienstensector in het verzorgingsgebied ca. 1.240 m² bvo.
 - De 48 vestigingen in de horecasector in het totale verzorgingsgebied hebben bij elkaar een metrage van ca. 5.000 m² bvo.
- In het primaire verzorgingsgebied zijn 6 vestigingen in de dienstensector te vinden met een omvang van ca. 445 m² bvo.
- Er zijn 12 horecavestigingen gelegen in het primaire verzorgingsgebied met een totale omvang van ca. 2.025 m² bvo.

1.3 Trends en ontwikkelingen

Detailhandel is een branche die altijd aan ontwikkelingen onderhevig is, denk bijvoorbeeld aan de toename van online verkoop en de effecten hiervan op de fysieke winkelstructuur. In deze paragraaf behandelen we kort de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het detailhandelslandschap en de winkelgebieden.

Landelijke trends en ontwikkelingen detailhandel	
Dagelijkse sectoren	
	Food wint aan belang Zowel in steden als kleinere woonkernen. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich sterk en in steeds grotere mate met zijn eetgedrag ('Food is the new fashion'). Met name jongeren leven sterk bij de dag, ook de drang om buiten de deur te eten past hierbij.
	Nieuwkomers binnen de foodsector Nieuwkomers van binnen de sector komen op in de foodbranche. Aanbieders als Stach richten zich op een specifieke markt en op de consument die zich bewust is van zijn eetgewoonten en identiteit. Daarnaast zijn er nieuwkomers vanuit de horeca. Restaurants bieden hun producten aan om thuis te consumeren via bijvoorbeeld Uber Eats en Thuisbezorgd.nl.
	Supermarkten als vertheaters Met de ontwikkeling van e-commerce zien we supermarkten steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zogenoemde vers-theaters. Voorbeelden zijn de vestigingen van Albert Heijn XL en de Jumbo Foodmarkt. In deze vestigingen domineert het versaanbod, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze vestigingen groot.
	Schaalvergroting Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service en discount supermarkten van minder dan 1.400 m² wvo te klein en hebben deze een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is enerzijds sprake van uitval aan de onderkant (de kleine reguliere buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).
	Supermarkt versus speciaalzaak Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen aan levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoeften van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de vers speciaalzaken al jarenlang onder druk staan (uitgezonderd gedurende de coronapandemie) en supermarkten meer ruimte nodig hebben.
	Vernieuwing en blurring Horeca maakt meer en meer onderdeel uit van andere sectoren. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van vervaging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Bijvoorbeeld de boekhandel, die ook koffie schenkt of een kledingwinkel met café. Ook in supermarkten zien we steeds vaker een koffiehoeke die ontmoeting bevordert.
	Concentratie van voorzieningen Clusteren is van belang zodat voorzieningen maximaal van elkaars bezoekersstroom kunnen profiteren. De combinatie van dagelijkse voorzieningen met kleinschalige horeca en ondersteunende dienstverlening vergroot de verblijfskwaliteit en versterkt de rol van het buurtcentrum als ontmoetingsplek. Door ook maatschappelijke functies, zoals zorg of onderwijs, binnen of nabij het centrum te plaatsen, ontstaat een toegankelijk en levendig hart van de buurt op loop- en fietsafstand dat aansluit bij de behoeften van bewoners.

1.4 Beleidskader

Landelijk beleid

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg afgekort tot Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

De Ladder is een onderbouwing die nodig is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het doel is om zorgvuldig met ruimte om te gaan en leegstand te verminderen en te voorkomen. De Ladder is een motiveringsplicht. Dit betekent dat gemeenten en ontwikkelaars moeten uitleggen waarom een nieuw project nodig is door de behoefte te laten zien. Als een nieuw project buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet de onderbouwing ook laten zien welke andere mogelijkheden zijn bekeken binnen bestaand stedelijk gebied. De Ladder helpt om kritisch na te denken over ruimtegebruik. Als de behoefte juist is aangetoond, geeft de Ladder geen reden om een project tegen te houden. Het is één van de instrumenten voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)¹. Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd.

Uit jurisprudentie weten we dat bij ruimtebeslag van meer dan 500 m² sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook in het geval dat de Ladder niet van toepassing is dient een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gemotiveerd te worden. Ter plaatse van de herontwikkeling geldt het CHW bestemmingsplan Wittevrouwen. Dit bestemmingsplan is op 18 januari 2024 jl. vastgesteld. De bebouwing aan de Jan van Galenstraat kent een Wijkcentrumfunctie. Locaties met de Wijkcentrumfunctie zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij winkelend publiek en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen. Binnen een klein deel van deze bestemming (met de aanduiding (sh-d)) is horeca categorie D mogelijk. Het initiatief van Kerckebosch past niet binnen dit bestemmingsplan, omdat de positie, volumes en oppervlakten van de gebouwen wijzigen. Ook wijzigt de openbare ruimte en is een gronduitgifte door de gemeente voorzien. Er is een wijziging omgevingsplan nodig om de herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken. Daarmee is het initiatief ladderplichtig.

Provinciaal beleid

Retailvisie provincie Utrecht en Omgevingsvisie provincie Utrecht

Het detailhandelsbeleid van de provincie Utrecht is vastgelegd in de Retailvisie Provincie Utrecht, dat is vastgesteld op 5 februari 2018. Deze visie schetst een beeld van de detailhandelsstructuur in de provincie, benoemt de knelpunten en zet de rol van de provincie uiteen bij een brede aanpak in samenwerking met verschillende partners. De Retailvisie vormt een belangrijke basis voor de Omgevingsvisie, die op 10 maart 2021 is vastgesteld.

De provincie Utrecht streeft naar een duurzame en toekomstbestendige retailstructuur, die bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid van steden en dorpen. Een centraal uitgangspunt is dat nieuwe retailontwikkelingen zoveel mogelijk worden geconcentreerd in bestaande winkelgebieden. Daarnaast zet de provincie in op het versterken van de vitaliteit van binnensteden en dorpscentra in samenwerking met gemeenten en ondernemers.

De provincie Utrecht houdt rekening met de landelijke trends en ontwikkelingen, waarbij vooral de opkomst van het internet een grote rol speelt. Deze ontwikkelingen hebben invloed op zowel de regionale winkelstructuur als op het functioneren van individuele centra. De provincie richt zich daarom op een toekomstbestendige detailhandelsstructuur met voldoende ruimte voor ondernemerschap en een adequaat niveau van voorzieningen voor de Utrechtse bevolking. De nadruk ligt op het versterken van bestaande winkelgebieden en het behouden van vitale centra.

¹ De evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is een vervolg op de regels voor goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). ETFAL kijkt breder naar de fysieke leefomgeving, zoals beschreven in de Omgevingswet.

Concreet betekent dit voor de opgave:

1. Anticiperen op de afnemende winkelfunctie voor niet-dagelijkse goederen.
 - De provincie Utrecht staat daarom buiten de bestaande winkelstructuur in principe geen nieuwe uitbreidingen toe.
 - Binnen de bestaande structuur wordt per gebied beoordeeld welke locaties kansrijk zijn en waar keuzes noodzakelijk zijn.
2. Per type locatie is het (economisch) perspectief anders.
 - Binnenstad Utrecht: grote binnensteden blijven interessant voor consumenten. Binnen de provincie betekent dit een aanhoudend goed perspectief voor de binnenstad van Utrecht met een sterke bovenregionale positie als winkelgebied en als bestemming voor recreatieve tijdsbesteding.
 - Regiopositie Amersfoort en Veenendaal: beide centra blijven aantrekkelijk voor recreatieve bezoekers uit de regio, mede door hun omvangrijke en gevarieerde voorzieningenaanbod.
 - Overige centra: middelgrote centra die deels afhankelijk zijn van niet-dagelijkse bestedingen ondervinden druk door veranderend koopgedrag. Herpositionering op lokaal verzorgingsniveau is noodzakelijk met een realistische verwachting van een afnemend aanbod in niet-dagelijkse winkels.

Provinciale verordening

De Omgevingsverordening provincie Utrecht zet in op een duurzame en evenwichtige detailhandelsstructuur. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn de concentratie van winkels in bestaande winkelgebieden, het behoud van fijnmazige wijkvoorzieningen en het voorkomen van leegstand en versnippering. De provincie werkt kaderstellend via instructieregels richting gemeenten; de concrete afweging vindt plaats in het gemeentelijke omgevingsplan.

Binnen dit kader bepaalt instructieregel 9.20 (Detailhandel) dat nieuwe of uitbreidende detailhandel buiten de aangewezen winkelstructuur in beginsel niet is toegestaan wanneer dit leidt tot aantasting van de detailhandelsstructuur. De instructieregel kent echter een aantal uitzonderingen, waaronder:

1. detailhandel waarvoor aantoonbare behoefte bestaat als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan die voorziet in een grootschalige toevoeging van woningen of andere stedelijke ontwikkeling;
2. brand- of explosiegevaarlijke detailhandel op bedrijventerreinen;
3. nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel, mits aantoonbare behoefte bestaat en regionaal geen onbenutte planologische capaciteit aanwezig is;
4. oppervlakte-neutrale verplaatsing of verplaatsing met maximaal 10% uitbreiding van het bestaande winkelvloeroppervlak, wanneer dit noodzakelijk is vanuit hinder, veiligheid, verkeersaantrekkende werking of het maatschappelijk of economisch functioneren van het gebied, onder de voorwaarde dat de vrijkomende bouwvlakken een andere functie krijgen;
5. verplaatsing of uitbreiding van detailhandel aansluitend op het gebied *Bestaand winkelgebied*, wanneer dit noodzakelijk is voor het maatschappelijk functioneren van dat winkelgebied;
6. kleinschalige, ondergeschikte detailhandel binnen het *Gebied bovenlokaal dagrecreatieterrein*, ten behoeve van de recreatieve functie; of
7. detailhandel die qua aard en omvang vergelijkbaar is met de onder a tot en met f genoemde gevallen en waarvan aard en omvang geen negatieve gevolgen hebben voor detailhandel binnen het *Bestaand winkelgebied*.

Voor de ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat zijn uitzondering 5 en uitzondering 7 relevant. Het betreft wijk- en buurtverzorgende (dagelijkse) detailhandel binnen bestaand stedelijk gebied, passend bij het lokale schaalniveau en detailhandel die onderdeel uitmaakt van een integrale herontwikkeling of functiemenging zonder bovenwijkse of ontwrichtende werking.

De Jan van Galenstraat functioneert als buurt-/ wijkwinkelgebied. Het provinciale beleid is hier ondersteunend aan behoud en een gematigde uitbreiding van dagelijkse, wijkverzorgende detailhandel. Deze ontwikkeling is mogelijk onder instructieregel 9.20 via uitzondering 5 en aanvullend te legitimeren via

uitzondering 7, omdat de detailhandel onderdeel is van een bredere herontwikkeling. Het provinciale beleid uit de Omgevingsverordening vormt daarmee geen belemmering, mits de uitbreiding wijkverzorgend blijft en zorgvuldig wordt gemotiveerd en vastgelegd in het gemeentelijke omgevingsplan.

Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid bestaat uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en het detailhandelsbeleid van de gemeente.

De Ruimtelijke Strategie voor Utrecht in 2040 (RSU 2040) stoelt zich op de tien-minutenstad. Dit houdt in dat binnen 10-minuten van je woon-/ werkomgeving de belangrijkste functies voor dagelijks gebruik goed bereikbaar zijn. Hiermee wordt gestuurd op nabijheid van voorzieningen, waaronder supermarkten, in de buurt en vaak ook in de wijk.

De gemeente heeft de ambitie om vitale winkelgebieden te realiseren door enerzijds te sturen op de hoofdwinkelstructuur en anderzijds op functionele verbreding met passende publieksgerichte functies zoals horeca, cultuur, sport en maatschappelijke functies.

De gemeente legt binnen de vitale winkelstructuur vast waar de detailhandelsvestigingen zich bij voorkeur kunnen concentreren. Al hangt deze afweging samen met de economische meerwaarde die een dergelijke clustering oplevert ten opzichte van een solitaire vestiging. Verder komt ook de inwonersgroei aan bod. In combinatie met de goede uitgangspositie en trends onder consumenten zorgt dit ervoor dat het aantal vierkante meters detailhandel stabiel zal blijven.

Het Ontwikkelingskader Detailhandel 2012 en notitie Detailhandel Utrecht 2015 'Stand van zaken, beleid, en acties' vormen samen het vigerende detailhandelsbeleid van de gemeente Utrecht. Het beleid van de gemeente Utrecht concentreert supermarkten in bestaande winkelcentra en wijkstructuren met het centrum en Leidsche Rijn Centrum als belangrijkste knooppunten. Solitaire vestiging of vestiging op bedrijventerreinen wordt tegengegaan. Er wordt gestreefd naar een fijnmazig, duurzaam en toekomstbestendig voorzieningennetwerk waarbij schaalvergroting van supermarkten alleen wordt toegestaan wanneer dit past binnen de bestaande centra en de leefbaarheid van wijken ondersteunt.

In de hoofdwinkelstructuur die is opgenomen in de Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2040 is de Jan van Galenstraat al aangewezen als winkelcluster. Dit betekent dat beleidstechnisch de ontwikkeling passend is, omdat het gaat om het versterken van een bestaand winkelcluster.

Omgevingsplan Jan van Galenstraat – Huizingalaan – Van Ginnekenlaan

Het geldende (ontwerp-)omgevingsplan voor de propositie (Omgevingsplan Jan van Galenstraat – Huizingalaan – Van Ginnekenlaan) maakt een kleinschalig en wijkgericht winkelcentrum mogelijk. Op de begane grond is vooral ruimte voor dagelijkse detailhandel. Het plan is opgesteld om sloop/ nieuwbouw met winkels en woningen mogelijk te maken. Voor de detailhandel maakt het plan het volgende mogelijk:

- Één buurt-/ mandjes-supermarkt van circa 850 m² wvo (maximaal 1.250 m² bvo)
- Kleine dagwinkels (maximaal 6)

Boven de winkelplint zijn woningen de hoofdfunctie, met een mix van sociale huur, middeldure huur en vrije sector. Het plan stelt duidelijke regels aan bouwhoogtes, actieve en transparante gevels en begrenst de winkelgroottes om het buurtkarakter te borgen.

Conclusie beleid

Gezien het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskader is realisatie van een nieuwe supermarkt alleen kansrijk wanneer een duidelijke behoefte wordt aangetoond en de locatie binnen bestaand stedelijk gebied en binnen een bestaand winkelgebied ligt.

Het provinciale beleid versterkt deze lijn door nieuwe retailontwikkelingen buiten bestaande winkelgebieden in principe uit te sluiten en door nadruk te leggen op het behoud van vitale, toekomstbestendige winkelstructuren. Nieuwe dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, moeten worden ingepast in bestaande centra met regionale of wijk gebonden functie. Ook de omgevingsverordening vormt geen belemmering, mits de uitbreiding wijkverzorgend blijft en zorgvuldig wordt gemotiveerd en wordt vastgelegd in het gemeentelijke omgevingsplan.

Het Utrechtse gemeentelijke beleid sluit hier naadloos op aan: supermarkten concentreren in bestaande wijk- en buurtcentra, waarbij solitaire vestiging of vestiging op bedrijventerreinen wordt tegengegaan. Alleen wanneer een supermarkt aantoonbaar bijdraagt aan de fijnmazige voorzieningenstructuur van de tien-minutenstad en past binnen de hoofdwinkelstructuur, kan uitbreiding worden overwogen. De Jan van Galenstraat is opgenomen in deze structuur waarbij uitbreiding met een supermarkt en dagwinkels is voorzien. Om die reden is de gewenste uitbreiding van het bestaande aanbod beleidsmatig mogelijk.

2 Behoeftetoets

In dit hoofdstuk wordt zowel aan de hand van de kwantitatieve toets als door middel van een kwalitatieve benadering beargumenteerd in hoeverre het detailhandelsprogramma (een supermarkt en ondersteunende retailfuncties) aan de Jan van Galenstraat haalbaar en wenselijk is.

Het bestaande overige aanbod aan detailhandel (zijnde niet supermarkt) is in de huidige situatie groter dan het toekomstige metrage. Dit betekent dat deze meters niet opnieuw onderbouwd hoeven worden. Voor het complete verhaal kijken we in de behoeftetoets ook naar de behoefte naar overig-dagelijkse detailhandel om te laten zien dat behoud van deze meters realistisch en wenselijk is.

2.1 Kwantitatieve onderbouwing

In deze paragraaf zijn de kwantitatieve toetsen uitgevoerd om de toekomstige behoefte aan een supermarkt en ondersteunende retailfuncties in kaart te brengen. De behoefte is berekend aan de hand van twee methoden, namelijk:

- Dichthedenanalyse (m^2 wvo per inwoner)
- Distributieve berekening (DPO)

De dichthedenanalyse is uitgevoerd op het niveau van het verzorgingsgebied en stadsdeel Noordoost. We kijken hier niet alleen naar de mogelijkheden voor de supermarkt en overig dagelijks aanbod, maar ook naar andere retailfuncties (recreatieve detailhandel, horeca en diensten). De distributieve berekening is uitgevoerd op het niveau van het verzorgingsgebied en stadsdeel Noordoost. Deze berekeningen zijn alleen uitgevoerd voor de supermarktsector.

Dichthedenanalyse

De berekeningen voor de dichthedenanalyse zijn te vinden in Bijlage 2: Dichthedenanalyse.

Dagelijkse detailhandel

De dagelijkse detailhandel is op te delen in de supermarktsector en het overig dagelijks aanbod. We voeren een dichthedenanalyse uit voor de supermarktsector en de overig-dagelijkse detailhandel waarna we de dichtheden vergelijken met het landelijk en gemeentelijk gemiddelde.

Supermarkten.

- De supermarktdichtheid in de gemeente Utrecht ligt momenteel op $0,22 \text{ m}^2$ wvo per inwoner. In Noordoost is dit $0,18 \text{ m}^2$ wvo per inwoner. Dit is beide lager dan het landelijk gemiddelde van $0,27 \text{ m}^2$ wvo per inwoner.
- Wanneer we inzoomen op het totale verzorgingsgebied² zien we dat de dichtheid hier uitkomt op $0,19 \text{ m}^2$ wvo per inwoner. In het primaire verzorgingsgebied³ ligt de dichtheid iets hoger op $0,21 \text{ m}^2$ wvo per inwoner.
- Door groei van het draagvlak zien we dat op alle schaalniveaus de supermarktdichtheid richting 2035 zal dalen. In het totale verzorgingsgebied komt de dichtheid in 2035 uit op $0,18 \text{ m}^2$ wvo per inwoner en in het primaire verzorgingsgebied op $0,20 \text{ m}^2$ wvo per inwoner.
- Wanneer we de dichtheden confronteren met het landelijk en gemeentelijk gemiddelde zien we dat in het totale verzorgingsgebied in de huidige situatie een uitbreidingsruimte is van 960 tot 2.365 m^2 wvo. Voor het primaire verzorgingsgebied is een uitbreidingsruimte is van 175 tot 805 m^2 wvo beschikbaar op basis van dichtheden.
- Door verwachte groei van het aantal inwoners neemt de uitbreidingsruimte toe. In het totale verzorgingsgebied is in 2035 1.185 tot 2.640 m^2 wvo aan uitbreidingsruimte beschikbaar, in het primaire gaat het om 280 tot 930 m^2 wvo aan supermarktmeters.

² Het totale verzorgingsgebied bestaat uit de CBS-buurt Tuindorp-Oost; Voordorp en Voorveldsepolder; Huizingalaan, K.

Doormanlaan e.o.; Zeeheldenbuurt, Hengelveldstraat e.o.; Tuinwijk-Oost; Tuindorp en Van Lieflandlaan-West; en Witte Vrouwen.

³ Het primaire verzorgingsgebied bestaat uit de CBS-buurt Tuindorp-Oost; Voordorp en Voorveldsepolder; Huizingalaan, K. Doormanlaan e.o.; en Zeeheldenbuurt, Hengelveldstraat e.o.

		Huidige situatie (2026)	2035
Totaal verzorgingsgebied	Obv. Gemeentelijke dichtheid	958 m ² wvo	1.186 m ² wvo
	Obv. Landelijke dichtheid	2.363 m ² wvo	2.640 m ² wvo
Primair verzorgingsgebied	Obv. Gemeentelijke dichtheid	174 m ² wvo	277 m ² wvo
	Obv. Landelijke dichtheid	807 m ² wvo	932 m ² wvo

Tabel 3 Uitbreidingsruimte supermarktsector o.b.v. dichtheden
Bron: Locatus 2026; CBS Statline 2025; Primos 2026

Overig dagelijks aanbod

- De dichtheid voor de overig dagelijkse detailhandel⁴ ligt in de gemeente Utrecht momenteel op 0,12 m² wvo per inwoner. In Noordoost is dit 0,06 m² wvo per inwoner. Het gemeentelijk gemiddelde komt overeen met het landelijk gemiddelde van 0,12 m² wvo per inwoner; het gemiddelde van Noordoost ligt hier fors onder.
- Ook in het verzorgingsgebied is de dichtheid laag met 0,06 m² wvo per inwoner. In het primaire verzorgingsgebied is dit 0,08 m² wvo per inwoner.
- In 2035 zien we dat de dichtheid voor de gemeente afneemt naar 0,11 m² wvo per inwoner. Op de andere schaalniveaus (Noordoost en het verzorgingsgebied) zien we dat de dichtheid ondanks een groeiende bevolking gelijk blijft aan de huidige dichtheid.
- Wanneer we de huidige dichtheden confronteren met het landelijk en gemeentelijk gemiddelde zien we dat in het totale verzorgingsgebied in de huidige situatie een uitbreidingsruimte beschikbaar is van 1.650 tot 1.770 m² wvo. Voor het primaire verzorgingsgebied is een uitbreidingsruimte van 485 tot 540 m² wvo.
- Wanneer we kijken naar de situatie in 2035 zien we dat met de groei van de bevolking de uitbreidingsruimte zowel primair als in het totale verzorgingsgebied toeneemt. In het totale verzorgingsgebied is dan 1.770 tot 1.900 m² wvo aan uitbreidingsruimte beschikbaar, primair gaat het dan om 540 tot 595 m² wvo.

		Huidige situatie (2026)	2035
Totaal verzorgingsgebied	Obv. Gemeentelijke dichtheid	1.769 m ² wvo	1.897 m ² wvo
	Obv. Landelijke dichtheid	1.649 m ² wvo	1.772 m ² wvo
Primair verzorgingsgebied	Obv. Gemeentelijke dichtheid	539 m ² wvo	596 m ² wvo
	Obv. Landelijke dichtheid	484 m ² wvo	540 m ² wvo

Tabel 4 Marktruimte overig dagelijkse detailhandel o.b.v. dichtheden
Bron: Locatus 2026; CBS Statline 2025; Primos 2026

Overige commerciële functies

Voor de plint zijn niet alleen winkels in de overig-dagelijkse detailhandel in beeld, ook vestigingen in de horeca en de dienstensector kunnen hier landen. De overige dagelijkse detailhandel hebben we al geanalyseerd, hieronder zoomen we in op de dichtheden voor overige commerciële sectoren.

Diensten

- De dichtheid voor diensten in de gemeente Utrecht ligt momenteel op 2,02 vestiging per 1.000 inwoners. In Noordoost is dit 1,12 vestiging per 1.000 inwoners. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 2,04 vestiging per 1.000 inwoners.
- Wanneer we inzoomen op het totale verzorgingsgebied zien we dat de dichtheid hier uitkomt op 0,82 vestiging per 1.000 inwoners. Primair ligt de dichtheid lager op 0,46 vestiging per 1.000 inwoners.
- In het totale verzorgingsgebied komt de dichtheid in 2035 uit op 0,80 vestiging per 1.000 inwoners en in het primaire verzorgingsgebied op 0,44 vestiging per 1.000 inwoners.

⁴ De Overige dagelijkse detailhandel bestaat uit vestigingen in de detailhandelssectoren Levensmiddelen en Persoonlijke verzorging exclusief de supermarkten. Denk hierbij aan de Slager, Bakker, Drogist, Parfumerie en de Groenteboer

- Wanneer we de dichtheden confronteren met het gemiddelde van Noordoost is er een uitbreidingsruimte van ca. 9 vestigingen binnen zowel het primaire- als het totale verzorgingsgebied.

		Huidige situatie (2026)	2035
Totaal verzorgingsgebied	Obv. Dichtheid Noordoost	9 vkp	10 vkp
Primair verzorgingsgebied	Obv. Dichtheid Noordoost	9 vkp	9 vkp

Tabel 5 Marktruimte dienstensector o.b.v. dichtheden
Bron: Locatus 2026; CBS Statline 2025; Primos 2026

Horeca

- De dichtheid voor horeca ligt in de gemeente Utrecht momenteel op 2,98 vestiging per 1.000 inwoners. In Noordoost is dit 1,77 vestiging per 1.000 inwoners. Het gemeentelijk gemiddelde komt in de buurt van het landelijk gemiddelde van 3,00 vestiging per 1.000 inwoners. Het gemiddelde van Noordoost ligt hier fors onder.
- De huidige dichtheid voor horeca in het totale verzorgingsgebied ligt op 1,65 vestiging per 1.000 inwoners. In het primaire verzorgingsgebied is dit 0,91 vestiging per 1.000 inwoners. Hiermee ligt het aanbod in het verzorgingsgebied fors onder het landelijk en gemeentelijk gemiddelde.
- In 2035 is de verwachte dichtheid binnen de gemeente Utrecht 2,73 vestiging per 1.000 inwoners. In Noordoost komt de dichtheid uit op 1,71 vestiging per 1.000 inwoners. Voor het totale verzorgingsgebied is dit in 2025 1,59 vestiging per 1.000 inwoners, in het primaire gebied 0,88 vestiging per 1.000 inwoners.
- Wanneer we de huidige dichtheden confronteren met het gemiddelde van Noordoost is er in het totale verzorgingsgebied uitbreiding mogelijk met 4 vestigingen. Voor het primaire verzorgingsgebied zien we dat er een uitbreidingsruimte is voor 11 vestigingen.
- Uitgaande van een gemiddeld metrage van 95 m² bvo per vestiging betekent dit dat er in het totale verzorgingsgebied een uitbreidingsruimte van 380 tot 475 m² bvo voor horeca. Primair is dit maximaal 1.045 – 1.140 m² bvo.

		Huidige situatie (2026)	2035
Totaal verzorgingsgebied	Obv. Dichtheid Noordoost	4 vkp	5 vkp
Primair verzorgingsgebied	Obv. Dichtheid Noordoost	11 vkp	12 vkp

Tabel 6 Marktruimte horecasector o.b.v. dichtheden
Bron: Locatus 2026; CBS Statline, 2025; Primos 2026

Distributieve berekening

De distributieve berekeningen zijn uitgevoerd op het niveau van het stadsdeel Noordoost en voor het primaire verzorgingsgebied. Op basis van deze berekeningen is het mogelijk een uitspraak te doen over de behoefte aan supermarkten. De berekeningen zijn te vinden in Bijlage 3: Distributieve berekening.

- **Noordoost.** In de wijk Noordoost ligt de vloerproductiviteit met € 10.172 per m² wvo duidelijk boven het landelijk gemiddelde van € 9.104 per m² wvo. Hierdoor is in de huidige situatie een marktruimte van ca. 835 m² wvo beschikbaar. Door de groeiende bevolking en een verwachte toename van de binding door het cluster aan de Jan van Galenstraat, zal dit richting 2035 verder toenemen naar een uitbreidingsruimte van ca. 1.865 m² wvo.
- **Primair verzorgingsgebied.** Kijken we naar het primaire verzorgingsgebied dan zien we een zelfde soort situatie als voor Noordoost als geheel. In de huidige situatie ligt de vloerproductiviteit op € 9.460 en is hiermee hoger dan het landelijk gemiddelde. Door de groeiende bevolking ontstaat naar 2035 een marktruimte van ca. 460 m² wvo.

Conclusie kwantitatieve behoefte

Zowel uit de dichthedenanalyse als het DPO blijkt voldoende indicatieve marktruimte voor supermarktmeters binnen het totale verzorgingsgebied om de gewenste (mandjes)supermarkt van 850 m² wvo te

verantwoorden. Door de relatief grote Albert Heijn vestiging in winkelcentrum de Gaard is de distributieve uitbreidingsruimte in het primaire verzorgingsgebied voor supermarkten beperkter.

Ook voor de overige retailfuncties zoals overig dagelijks, horeca en diensten is ruimte voor uitbreiding van het aanbod (aantal vestigingen) binnen het verzorgingsgebied. De dichtheden voor al deze functies binnen het verzorgingsgebied liggen lager dan zowel het Utrechtse als het landelijk gemiddelde.

2.2 Kwalitatieve onderbouwing

Naast kwantitatieve argumenten voor realisatie van een supermarkt en overig retailaanbod aan de Jan van Galenstraat zijn er ook kwalitatieve argumenten.

- **Keuze in supermarktaanbod.** De bewoners binnen het primaire verzorgingsgebied hebben momenteel slechts twee supermarkten in hun woonomgeving (Albert Heijn en Ekoplaza). Met de komst van een extra supermarkt hebben bewoners ruimere keuze en zijn minder snel aangewezen op online. Afhankelijk van de formule neemt ook de diversiteit van het aanbod toe. Dit kan leiden tot een divers en deels complementair aanbod. .
- **Dagelijkse behoefte nabij woning op goed bereikbare locatie.** Het dagelijkse aanbod is momenteel geconcentreerd ten noorden van de Kardinaal de Jongweg. De Kardinaal de Jongweg is een drukke weg en een belangrijke verkeersader die een barrière vormt in Noordoost. Aan de zuidzijde is momenteel zeer beperkt dagelijks aanbod gevestigd. Met realisatie van een supermarkt en ondersteunende functies aan de Jan van Galenstraat hoeven inwoners voor de dagelijkse boodschappen niet langer de drukke weg over te steken. Dit sluit aan bij de wens van de gemeente Utrecht om een 10-minuten stad te zijn.
- **Kwalitatieve impuls omgeving.** De volledige sloop en nieuwbouw van de bestaande woonblokken aan de Jan van Galenstraat geeft het gebied als geheel een kwaliteitsimpuls. Niet alleen voor de huidige plint met commerciële voorzieningen; het straalt ook af op de directe omgeving van de ontwikkeling.
- **Terugdringen leegstand.** De huidige winkelstrip kampt met leegstand. De beoogde ontwikkeling kan het cluster weer nieuw leven in blazen en de uitstraling verbeteren. De komst van een supermarkt kan aanjager zijn voor andere winkels om zich ook binnen de winkelstrip te vestigen. Zo heeft de supermarkt een dubbel positief effect op het terugdringen van de leegstand.
- **Vergroening van de buurt.** De herontwikkeling van de Jan van Galenstraat biedt de mogelijkheid om het gebied verder te vergroenen. In de nieuwe situatie is er meer ruimte voor groen, zowel op straatniveau als op het dak van de ontwikkeling.
- **Moderne en toekomstbestendige voorziening.** De huidige units aan de Jan van Galenstraat voldoen niet meer aan de eisen die een ondernemer stelt aan zijn vestiging. Bij herontwikkeling komen nieuwe moderne units terug die voldoen aan alle eisen wat de verhuurbaarheid ten goede komt.

2.3 Conclusie behoeftetoets

Geconcludeerd kan worden dat realisatie van de gewenste (mandjes)supermarkt van 850 m² wvo en aanvullende retailunits van 650 m² bvo passend zijn op de locatie Jan van Galenstraat/Huizingalaan en daarmee goed te motiveren. Er is kwantitatief voldoende marktruimte binnen het gehele verzorgingsgebied en er zijn voldoende kwalitatieve argumenten zoals de kwaliteitsimpuls van de voorgenomen ontwikkeling voor het gehele gebied, in lijn met de 10-minuten stad ambitie van voorzieningen nabij de woning en het tegengaan van leegstand die de wenselijkheid van de ontwikkeling aantonen.

3 Effectentoets

In dit hoofdstuk kijken we naar de ruimtelijk-economische effecten die de gewenste (mandjes)supermarkt⁵ kan hebben op het omliggende gebied en de bestaande winkelstructuur.

3.1 Ruimtelijk economische effecten

In deze paragraaf staan de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen ontwikkeling van een supermarkt (met ondersteunend aanbod) aan de Jan van Galenstraat centraal.

Economische impuls

Realisatie van de supermarkt met ondersteunend aanbod en daarmee de herontwikkeling van de Jan van Galenstraat en Van Ginnekenlaan zorgt voor een economische impuls in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten.** Gedurende de effectuering ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten.
- **Structurele effecten.** De realisatie van de supermarkt ten opzichte van de huidige situatie brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatie, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden of hebben.

Uitstralingseffecten

Naast de eerdergenoemde (kwantitatieve) economische effecten zijn er ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn:

- **Sociale functie voor de wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De ontwikkeling met zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen, kan deze functie versterken.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijk dagelijks en maatschappelijk cluster draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel van het gebied.
- **Katalysator investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en trekt het gemakkelijker investeerders aan. Dit geldt met name voor de directe omgeving van de ontwikkeling, maar het heeft ook een bredere uitwerking.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootste in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

3.2 Effecten op de bestaande structuur

Uiteraard kan een uitbreiding van het detailhandelsaanbod naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten hebben. Het gaat immers mogelijk ook gepaard met omzetverlies van ander aanbod. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect.

De mate van verdringing voor individuele winkels en winkelgebieden hangt vooral af van:

⁵ De overige commerciële functies zijn momenteel al te realiseren aan de Jan van Galenstraat en komen in de nieuwe situatie in een kleiner metrage terug. Om deze redenen kijken we in dit hoofdstuk enkel naar de effecten die realisatie van een supermarkt heeft op de bestaande structuur en de omgeving.

	Overlap in formule en functie. Hoe meer gelijkenis met het formaat en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep) hoe groter het effect. De supermarkt en het ondersteunende aanbod krijgt een functie voor de buurt en vervult daarmee een andere functie dan winkelcentrum De Gaard (wijkcentrum) en de Biltstraat (stadsstraat)
	Uitbreiding dan wel nieuwvestiging. In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwvestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig. In dit geval gaat het om nieuwvestiging van de supermarkt.
	Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot vestiging. Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de desbetreffende detailhandel in dezelfde sector is maatgevend. De overlap in verzorgingsgebied geldt met name voor de Albert Heijn en Ekoplaza in winkelcentrum De Gaard, het verzorgingsgebied van deze winkels is echter fors groter. Kleinere overlap in het verzorgingsgebied is er ook voor de Albert Heijn aan het Willem van Noortplein en de Jumbo en Albert Heijn in de Biltstraat.
	Het functioneren van het bestaande aanbod. Aanbod dat al matig functioneert, loopt een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. Momenteel is er geen indicatie van slecht functioneren in de directe omgeving van de propositie. Winkelcentrum De Gaard functioneert zeer goed (KSO, 2025)

Omzetclaim

De voorgenomen supermarkt aan de Jan van Galenstraat betekent een toevoeging van ca. 850 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 9.104 per m² wvo⁶ betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 7,7 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 148.800 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 12,0%⁷.

Uit ervaring bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft⁸ van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners uit Noordoost (€ 7,7 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde supermarktaanbod. Het theoretische verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 3,9 miljoen op jaarbasis⁹.

Geprojecteerd op het totale supermarktaanbod van 7.086 m² wvo in Noordoost is er sprake van een theoretisch verdringingseffect van 6,0%¹⁰. Dit effect wordt voornamelijk voelbaar voor het dagelijkse aanbod dat het dichtstbij de ontwikkeling gevestigd is (De Gaard), maar verspreidt zich verder over het gehele aanbod in Noordoost en omliggende wijken. Door deze spreiding over een groot geografisch gebied, het goede functioneren en de blijvende aantrekkingskracht van supermarkten in winkelcentrum De Gaard blijft het effect in de individuele supermarkten en dagelijkse winkels zeer beperkt.

Effecten op de leegstand

De gemiddelde winkelleegstand in de gemeente Utrecht bedraagt 4,0%¹¹ van de winkelvloeroppervlakte. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 5,6%¹².

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzeterderving leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzeterderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van de leegstand. Dit komt doordat bij een (kleine) omzeterdaling ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee en/of verhoging van de omzet). Mocht het

⁶ Omzetkengetallen 2024, Panteia en Inretail

⁷ Bestaand wvo = 7.068 m² wvo, extra wvo = 850 m² wvo, Berekening: 850/7.068 = 12,0%

⁸ De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het verzorgingsgebied, van andere type aanbieders en kanalen en van marktverruimers

⁹ Berekening: 0,5 * € 7,7 miljoen = € 3,9 miljoen

¹⁰ Berekening: € 7,7 miljoen / (7.068 m² wvo * € 9.104 gemiddelde vloerproductiviteit supermarkt) = 6,0%

¹¹ Locatus 2026

¹² Locatus 2026

aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als prijselasticiteit.

Een indicatieve omzetverdringing van 6,0% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal 213 m² wvo¹³. Deze leegstandsmeters verspreiden zich over het totale aanbod in Noordoost en hebben daarom geen structuur versturende werking of veroorzaken een 'duurzame ontwrichting'.

Toevoeging van de meters is juist gericht op het beter voorzien van inwoners van Noordoost in hun dagelijkse behoefte op korte afstand van de woning.

Woon-, leef- en ondernemersklimaat

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt daarnaast als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Zoals hierboven uitgelegd verwachten we niet dat de realisatie van de detailhandelsmeters leidt tot uitval van het huidige aanbod, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanige grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.

Conclusie effectentoets

- De toevoeging van 850 m² wvo aan supermarktmeters is voor het bestaande aanbod nauwelijks merkbaar. Dit komt doordat de nieuwe supermarkt een andere functie (een mandjesfunctie) heeft dan het omliggende supermarktaanbod in Noordoost. De zeer beperkte omzeteffecten die optreden na realisatie van de supermarkt zullen zich bovendien over een groter gebied verspreiden. De grootste effecten worden verwacht bij de Albert Heijn en dagwinkels in winkelcentrum De Gaard. Door deze spreiding over een groot geografisch gebied en het goede functioneren en blijvende aantrekkingskracht van supermarkten en overige aanbod in winkelcentrum De Gaard blijft het effect in de individuele supermarkten en dagelijkse winkels zeer beperkt.
- Het aantal meters gereserveerd voor overig retail aanbod neemt af ten opzichte van de huidige gevestigde meters. Door deze afname zal op vergelijkbaar commercieel aanbod geen verdringingseffect merkbaar zijn.
- De ontwikkeling brengt geen negatieve effecten als het gaat om leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich mee. Het is van positieve invloed op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat aan de Jan van Galenstraat en omgeving door de vernieuwing en versterking van het gebied.

¹³ Berekening: $0,5 * 6,0\% * 7.068 = 213 \text{ m}^2 \text{ wvo}$

Bijlage 1: Bestaand aanbod

	Formule	Adres	M ² wvo	Afstand (in m)	Opmerkingen
1.	Albert Heijn	Troosterhof 14	2.400	700	Primair verzorgingsgebied
2.	Ekoplaza	Troosterhof 6-7	242	700	Primair verzorgingsgebied
3.	Albert Heijn	Willem van Noordplein 6	780	1.000	Secundair verzorgingsgebied
4.	Jumbo	Biltstraat 74	958	1.000	Secundair verzorgingsgebied
5.	Albert Heijn	Biltstraat 90-96	500	1.100	Secundair verzorgingsgebied
6.	Jumbo	Nachtegaalstraat 16	550	1.700	
7.	Albert Heijn	Nachtegaalstraat 55	1.280	1.500	
8.	Ekoplaza	Nachtegaalstraat 51	250	1.500	
9.	De Goey-Koot	Nobelstraat 22	170	1.800	
10.	Albert Heijn	Voorstraat 38	600	1.700	
11.	Albert Heijn	Oudenoord 1	430	2.000	
12.	Jumbo	Merelstraat 46	1.018	1.800	
13.	Albert Heijn	Burgemeester Reigerstraat 57	600	1.800	
14.	Jumbo	Euterpedreef 10	1.159	2.700	
15.	Aldi	Euterpedreef 5	977	2.800	

Tabel 7 Supermarktaanbod verzorgingsgebied en directe omgeving
Bron: Locatus 2026

Bijlage 2: Dichthedenanalyse

Supermarkten

	Huidige dichtheid (2026)	2035
Nederland	0,27 m² wvo per inwoner	-
Gemeente Utrecht	0,22 m² wvo per inwoner	0,20 m² wvo per inwoner
Noordoost	0,18 m² wvo per inwoner	0,17 m² wvo per inwoner
Totaal verzorgingsgebied	0,19 m² wvo per inwoner	0,18 m² wvo per inwoner
Primair verzorgingsgebied	0,21 m² wvo per inwoner	0,20 m² wvo per inwoner

Tabel 8 Dichtheden supermarktsector
Bron: Locatus 2026; CBS Statline 2025; Primos 2026

Overig dagelijks

	Huidige dichtheid (2026)	2035
Nederland	0,12 m² wvo per inwoner	-
Gemeente Utrecht	0,12 m² wvo per inwoner	0,11 m² wvo per inwoner
Noordoost	0,06 m² wvo per inwoner	0,06 m² wvo per inwoner
Totaal verzorgingsgebied	0,06 m² wvo per inwoner	0,06 m² wvo per inwoner
Primair verzorgingsgebied	0,08 m² wvo per inwoner	0,08 m² wvo per inwoner

Tabel 9 Dichtheden overig dagelijkse detailhandel
Bron: Locatus 2026; CBS Statline 2025; Primos 2026

Diensten

	Huidige dichtheid (2026)	2035
Nederland	2,04 vkp per 1.000 inwoners	-
Gemeente Utrecht	2,02 vkp per 1.000 inwoners	1,85 vkp per 1.000 inwoners
Noordoost	1,12 vkp per 1.000 inwoners	1,09 vkp per 1.000 inwoners
Totaal verzorgingsgebied	0,82 vkp per 1.000 inwoners	0,80 vkp per 1.000 inwoners
Primair verzorgingsgebied	0,46 vkp per 1.000 inwoners	0,44 vkp per 1.000 inwoners

Tabel 10 Dichtheden diensten sector
Bron: Locatus 2026; CBS Statline 2025; Primos 2026

Horeca

	Huidige dichtheid (2026)	2035
Nederland	3,00 vkp per 1.000 inwoners	-
Gemeente Utrecht	2,98 vkp per 1.000 inwoners	2,73 vkp per 1.000 inwoners
Noordoost	1,77 vkp per 1.000 inwoners	1,71 vkp per 1.000 inwoners
Totaal verzorgingsgebied	1,65 vkp per 1.000 inwoners	1,59 vkp per 1.000 inwoners
Primair verzorgingsgebied	0,91 vkp per 1.000 inwoners	0,88 vkp per 1.000 inwoners

Tabel 11 Dichtheden horeca sector

Bron: Locatus 2026; CBS Statline 2025; Primos 202

Bijlage 3: Distributieve berekening

Bij de distributieve berekening voor de supermarktsector zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Voor het draagvlak van Noordoost is uitgegaan van een inwoneraantal van 40.045 inwoners in 2026. Op basis van de gemeentelijke prognoses stellen we dat het inwoneraantal naar 2035 toeneemt tot 41.456 inwoners. Voor het primaire verzorgingsgebied gaan we uit van 13.120 inwoners in 2026. Op basis van de gemeentelijke prognoses stellen we dat het primaire verzorgingsgebied in 2035 13.582 inwoners telt.
- **Bestedingen per hoofd.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.364 (exclusief BTW) per persoon in fysieke winkels in de supermarktsector. Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail & Panteia (Omzetkengetallen, 2024). Het gemiddelde inkomen per persoon in Noordoost ligt 28% boven het landelijk gemiddelde. En ook in het primaire verzorgingsgebied ligt het gemiddelde hoger, 31%. Hierdoor ligt het feitelijke bestedingsbedrag in de supermarktsector van inwoners iets hoger. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld richting 2035.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van een gebied voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in dat gebied. Op het niveau van Noordoost en het primaire verzorgingsgebied zijn geen koopstromen bekend. Op basis van ervaringen elders in vergelijkbare gebieden stellen we een koopkrachtbinding van 55% realistisch in Noordoost. Voor het primaire verzorgingsgebied stellen we de koopkrachtbinding vast op 60%. Dit heeft te maken met de ligging van winkelcentrum De Gaard in het primaire verzorgingsgebied. We veronderstellen dat de koopkrachtbinding in het primaire verzorgingsgebied naar de toekomst toe toeneemt door uitbreiding van het aanbod naar 65%. Ook in Noordoost als geheel voorzien we een toename van de binding (ambitieniveau), hier naar 60%. Dit is te verklaren door de toevoeging van het winkelcluster aan de Jan van Galenstraat wat er voor zorgt dat meer mensen binnen de eigen wijk hun boodschappen kunnen doen.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in het gebied dat afkomstig is van inwoners van buiten het gebied. Op het niveau van Noordoost en het primaire verzorgingsgebied zijn geen koopstromen bekend. Door de ligging van het verzorgingsgebied langs belangrijke fietsroutes en autoroutes (zoals de Biltstraat en de Kardinaal de Jongweg) in combinatie met ervaringen elders stellen we dat een koopkrachttoevloeiing van 20% haalbaar is voor zowel Noordoost als voor het primaire verzorgingsgebied. We veronderstellen dat de koopkrachttoevloeiing naar de toekomst gelijk blijft.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de supermarktsector € 9.104 per m² wvo (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail en Panteia (Omzetkengetallen, 2024).
- **Huidig aanbod.** Binnen Noordoost is momenteel een supermarktaanbod van 7.115 m² wvo gevestigd. In het primaire verzorgingsgebied is er een bestaand aanbod van 2.764 m² wvo.

	Primair verzorgingsgebied		Noordoost	
	Huidige situatie (2026)	2035	Huidige situatie (2026)	2035
Inwoners	13.120	13.582	40.045	41.456
Bestedingen per hoofd in € (Panteia, 2024)	€ 2.364	€ 2.364	€ 2.364	€ 2.364
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 31	€ 32	€ 95	€ 98
Bestedingspotentieel in € mln. incl. inkomenscorrectie	€ 35	€ 36	€ 105	€ 109
Koopkrachtbinding	60%	65%	55%	60%
Gebonden bestedingen in 5 mln.	€ 21	€ 23	€ 58	€ 65
Koopkrachttoevloeiing	20%	20%	20%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 5	€ 6	€ 14	€ 16

Totale bestedingen in € mln.	€ 26	€ 29	€ 72	€82
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo (Panteia, 2024)	€ 9.104	€ 9.104	€ 9.104	€ 9.104
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 9.460	€ 10.609	€ 10.172	€ 11.488
Haalbaar aanbod in m² wvo	2.872	3.221	7.950	8.978
Gevestigd aanbod in m² wvo	2.764	2.764	7.115	7.115
Uitbreidingsruimte in m² wvo	108	457	835	1.863

Tabel 12 Distributieve berekening supermarkten
Bron: Sweco

Bijlage 4: Begrippenlijst

Bedrijfsoppervlakte (bvo)

De bedrijfsoppervlakte (bvo) is de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

Dagelijkse detailhandel

Winkels in levensmiddelen en persoonlijke verzorging. Dit betreft onder meer supermarkten, versspécialzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied of naar online kanalen.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevloeiing

Aandeel van de omzet die van bewoners komt die buiten een bepaald gebied wonen.

Marktruimte (o.b.v. distributieve berekening)

Een veelgebruikt rekeninstrument om het huidige functioneren en eventuele indicatieve markt voor detailhandel in de toekomst te kunnen duiden is de distributieve berekening. Hierin wordt het huidige gevestigde aanbod in een specifieke branche (bijvoorbeeld dagelijkse detailhandel) in een afgebakend gebied vergeleken met het landelijk gemiddelde. Daarbij wordt de gemiddelde vloerproductiviteit van het in het gebied gevestigde aanbod berekend. Het verschil tussen de gerealiseerde vloerproductiviteit en de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit bepaalt of de desbetreffende branche boven- of onder gemiddeld functioneert. Het verschil tussen de gerealiseerd en gemiddelde vloerproductiviteit kan worden opgevat als indicatieve uitbreidingsruimte (positief of negatief).

Supermarkten (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet genereren. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert op zich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopoppervlak (wvo).

Winkelvloeroppervlakte (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

G

Groen

V-VB

Verkeer - Verblijfsgebied

W

Wonen

Funcieaanduidingen

(dh)

detailhandel

(pg)

parkeergarage

(su)

supermarkt

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

15

maximum bouwhoogte (m)

TAM-omgevingsplan

Jan van Galenstraat-Huizingalaan

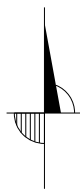
-Van Ginnekenlaan

Verbeelding BLAD 1

Hierbij horen de regels van

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1		beroep	fase 3	
Vaststelling	fase 2		onherroepelijk	fase 4	

De digitale versie van de verbeelding is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de websites <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> en/of <http://0344.ropubliceer.nl>

Identificatie (ID) van het plan (Bestandsnaam)		
NL.IMRO.0344.BPTAMGALEHUIZGINN-ON01.dgn		
ordernummer		
wijk	04 - Noordoost	
projektnaam(dir)	Jan van Galenstraat-...	
subdirectory	NL.IMRO.0344.	
schaal	1: 1000	
pentabel	256.tbl	
datum	03-11-2025	
datum		



De digitale versie van het vast te stellen TAM–omgevingsplan Jan van Galenstraat–Huizingalaan–Van Ginnekenlaan bekijken

De vast te stellen versie van het TAM–omgevingsplan Jan van Galenstraat–Huizingalaan–Van Ginnekenlaan kunt u bekijken met de web–applicatie RoPubliceer.

Link naar RoPubliceer: [RoPubliceer 0344 \(versie 2.0.1\)](#)

Toelichting

De website

De website opent met een scherm waarin de algemene gegevens van het –TAM–omgevingsplan staan.

Voor ‘TAM–omgevingsplan’ staat nog het woord ‘bestemmingsplan’. Dat komt omdat de software achter ROPubliceer het plantype ‘TAM–omgevingsplan’ helaas nog niet kent.

In het linker vlak kunt u op *plan digitaal raadplegen* klikken om de plankaart (verbeelding) te zien. Als u vervolgens op een functie klikt (gekleurd vlak binnen de bolletjeslijn), ziet u rechtsboven een met een stippellijn aangegeven kader met hyperlinks naar de bijbehorende regels. Ook ziet u daar eventuele bijzonderheden. Als er geen functie is (zoals bij het TAM–omgevingsplan Warmtesysteem Papendorp) dan kunt u binnen de plangrens klikken en zien welke aanduidingen er op de kaart gelden.

De documenten van het TAM–omgevingsplan Jan van Galenstraat–Huizingalaan–Van Ginnekenlaan kunt u bekijken en downloaden als u in het linker kader op *alle bijbehorende documenten tonen* klikt.

Commissie Ruimte

Dossiernummer	5387
Vergaderdatum	10 september 2026
Agendapunt	7
Titel	Waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone; uitwerking amendement en vervolgstappen

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	25 juni 2026
Commissie Ruimte	10 september 2026

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Niel Glas en Sandra van Asperdt	Datum	7 mei 2026
E-mail	n.glas@utrecht.nl, s.van.asperdt@utrecht.nl	Kenmerk	34148527
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Voortgang Merwede fase 1 en 2, toevoegen woningen, waardevolle functies en overige ontwikkelingen
Bijlage(n)	1 (geheim)	Beleidsveld	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

In mei 2025 vierden wij met u de feestelijke start van de bouw van de 4.250 woningen en voorzieningen van Merwede fase 1 (deelgebied 5 Merwedekanaalzone). Daarna zijn wij direct gestart met de voorbereiding van fase 2 (waarin ruim 1.750 woningen en voorzieningen). Eind vorig jaar, op 18 december 2025, heeft u de [Nota van Uitgangspunten fase 2 Merwede](#) (NvU) vastgesteld voor de voltooiing van Merwede. Hierbij heeft u onder andere besloten heeft dat het aantal woningen binnen de mobiliteitskaders nog kan toenemen. Wij hebben daarvoor inmiddels twee onderzoeken uitgevoerd, namelijk:

- 1) Het onderzoek naar de realisatie van aanvullende onzelfstandige studentenhuisvesting (uitvoering [motie](#) 21/M340 Onzelfstandige studentenhuisvesting Merwedekanaalzone-4)
- 2) Onderzoek of binnen het toegestane bouwvolume het aantal woningen in fase 1 kan worden verhoogd (meer voordeuren)

Ook heeft u bij de NvU besloten dat de “voor Utrecht waardevolle creatieve, sociale en sportieve initiatieven [...] behouden blijven in dit gebied” (via [amendement](#) 25/A234 Behoud nog steeds waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone).

Met deze brief informeren wij u over de deze twee onderzoeken en maken wij de financiële gevolgen inzichtelijk van uw besluit om de waardevolle initiatieven te behouden in het gebied en over overige relevante ontwikkelingen in Merwede. Voor we ingaan op de voltooiing van Merwede met Fase 2 willen we u eerst informeren over de voortgang van Merwede.

Geheimhouding

We hebben op de bijlage ‘Aanvullende informatie huurlasten’ tijdelijk geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 1 sub c lid 2 sub i van de Woo totdat de tijdelijk verhuur op het OPG-complex is beëindigd. Vertrouwelijk medegedeelde bedrijfsgevoelige informatie mag op grond van de Woo niet openbaar worden gemaakt. Ingeval van openbaarmaking kan tevens het goed functioneren van het college bij de maatwerkgesprekken met huurders in het geding komen.

Voortgang bouw Merwede fase 1

De bouw van fase 1 is in volle gang en u kunt de bouw live volgen. We hebben een camera bovenop het hoogste gebouw aan de Europalaan geplaatst en elke 5 minuten is een nieuw beeld te zien op [Bouwen aan Merwede](#). De bouw van Merwede verloopt voorspoedig. Op 3 maart 2025 is gestart met de bouw van het eerste blok. Daarna is in 2025 de bouw van nog 6 blokken gestart. Daarmee waren er eind 2025 meer dan 2.700 woningen en ruim 26.000 m2 voorzieningen in aanbouw, waaronder twee supermarkten, een gezondheidscentrum, het activiteitencentrum, kinderopvang, sport, creatieve bedrijven, kantoren, dienstverlening, detailhandel, parkeergarages en een mobiliteitshub. Op [de website Bouwen aan Merwede](#) kunnen alle geïnteresseerden de planning Merwede op de luchtfoto zien.

De eerste bewoners komen in 2027. De bouw verloopt goed, maar is uitdagend door de vele bouwactiviteiten die op een beperkte oppervlakte moeten plaatsvinden. De druk op de beschikbare ruimte is groot en in deze fase van de bouw komt alle beschikbare ruimte in gebruik voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals de plaatsing van bouwketen, bouwwegen, kranen en opslag. Deze zal bij oplevering van de eerste woningen toenemen waardoor de ontmoetingsruimte en speelplekken in de openbare ruimte niet direct definitief kunnen worden ingericht. Daarom zetten we ons niet alleen in voor het behoud van de waardevolle initiatieven tijdens de bouw maar ook voor extra tijdelijke initiatieven zoals Beton T en de bioscoop de Sien. Zo zorgen we voor plekken om te spelen, ontmoeten en recreëren voor de eerste bewoners in Merwede verkennen we de mogelijkheid voor een tijdelijke stoere speelplek passend bij [Motie 721 Vies worden mag, stoere speelplekken voor echte avonturen](#).

Energie en organisatie voor de eerste bewoners

Eind 2025 is de Energiehub Merwede opgericht (zie de raadsbrief [Oprichting van en deelname aan Energiehub Merwede Coöperatief](#) van 20 januari 2026). De Energiehub beheert het groepscontract, waarbinnen alle functies in Merwede van vermogen kunnen worden voorzien, ondanks de beperkingen van netcongestie. De komende maanden worden diverse dienstverleners gecontracteerd voor het bewaken van de netgrenzen die binnen het Groepscontract zijn gesteld, zodat de Energiehub aan haar verplichtingen kan voldoen als de eerste bewoners in 2027 intrekken. De komende maanden richten we ook de Gebiedsvereniging Merwede op. Deze vereniging richt zich op het collectief organiseren van cruciale leefbaarheidszaken, zoals pakketdistributie in de autovrije wijk en het beheer van bezoekersfietsenstallingen.

Uitkomsten onderzoek aanvullende onzelfstandige studentenhuisvesting

In de Nota van Uitgangspunten staat dat de overgenomen motie 21/M340 onzelfstandige studentenhuisvesting in de Merwedekanaalzone wordt gevolgd. Voor fase 2 hebben we onderzocht of bovenop de 1.750 woningen in Merwede fase 2 realisatie van onzelfstandige studentenhuisvesting in sociale huur mogelijk is. Hieruit volgt dat we ongeveer 100 onzelfstandige studentenwoningen kunnen toevoegen aanvullend op de 10.900 woningen die vastgesteld zijn in het programma voor de gehele Merwedekanaalzone. We realiseren deze binnen het bouwvolume van het vastgestelde programma door te kiezen voor de combinatie met sociale huur voor jongeren, wat inhoudelijk goed binnen een gebouw kan worden gemengd. Bovendien sluit dit goed aan op het tekort aan betaalbare Jongerenhuisvesting dat in de Beleidsnota Wonen in Utrecht een prominente plek heeft gekregen. Jongerenhuisvesting kent kleinere oppervlaktes (minimaal 19 m2 GBO) dan de oppervlaktes die zijn opgenomen in de Beleidsregels Merwede voor reguliere sociale huurwoningen. Door een deel van het sociale programma qua oppervlakte beter aan te laten sluiten op de grootte en huurprijs voor jongeren, ontstaat binnen dit programma fysiek ruimte om onzelfstandige studentenhuisvesting op te nemen. Vanwege voorkeuren van de betrokken partijen is gekozen om hierbij te koersen op ongeveer 100 onzelfstandige studentenwoningen. Deze omzetting is ook verkeerskundig beoordeeld en zeer kansrijk.

We gaan nu uit van ongeveer 100 woningen. Het exacte aantal nemen we op in het Omgevingsplan voor fase 2 van Merwede, welke wij in 2027 aan u voorleggen. De bijbehorende [beleidsregels Merwede](#) passen we in samenhang aan.

Uitkomsten onderzoek meer woningen binnen het totale bouwvolume (meer voordeuren)

Bij het aangaan van het addendum III op de Samenwerkingsovereenkomst Merwede (zie de [raadsbrief](#) van 30 januari 2024) is besloten tot onderzoek of binnen het toegestane bouwvolume het aantal woningen in fase 1 en daarmee voor geheel Merwede kan worden verhoogd. Bij uitwerking van de laatste bouwplannen in fase 1 blijkt dit ruimtelijk inpasbaar. Het initiatief om ongeveer 32 à 34 meer voordeuren binnen de bestaande bouwplannen op te nemen is verkeerskundig beoordeeld en wordt als zeer kansrijk gezien. Binnen de mobiliteitskaders is het passend en inhoudelijk is het initiatief een goede toevoeging. Dit geldt ook voor de ongeveer 60 a 66 beschermde zorgeenheden in hetzelfde bouwblok. In het Stedenbouwkundig Plan zijn deze aangeduid als ouderencentrum en/of woonzorg, maar verkeerskundig zijn deze als huisvesting meegenomen en kunnen daarmee ook als voordeuren geteld worden. Wij werken dit initiatief verder uit bij het opstellen van het Omgevingsplan fase 2.

Overige extra woningen

Zoals wij in het raadsvoorstel bij de NvU aangaven, kan binnen de mobiliteitskaders het aantal woningen ook nog toenemen wanneer wij gebruik maken van het [delegatiebesluit](#) dat is genomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Chw Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1 (raadsbesluit van 24 februari 2022). U heeft toen besloten dat wij voor een deel van het gebied (locatie 'Mobach') een bestemmingsplan kunnen vaststellen, waarbij maximaal 4.000 m2 bruto vloeroppervlakte met een gemengde bestemming gerealiseerd kan worden. Woningen maken onderdeel uit van een gemengde bestemming. De planvorming is hiervoor nog niet opgestart.

Behoud waardevolle initiatieven

In februari 2018 is de [Omgevingsvisie deel 1](#) van Merwedekanaalzone door uw raad vastgesteld. Wij hebben destijds uw [motie](#) 2018/12 'Behoud waardevolle initiatieven' overgenomen over het behoud van de waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone. De bestaande gebouwen en initiatieven spelen een belangrijke rol bij de ontwikkeling van het gebied tot een levendige en gezonde stadswijk. Bij het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten voor Merwede fase 2 heeft u via [amendement](#) 25/A234 Behoud nog steeds waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone besloten om de rol en waarde die creatieve, sociale en sportieve initiatieven hebben voor de Merwedekanaalzone en de stad Utrecht te benadrukken en om deze te behouden, met inachtneming van het Didam-arrest waarbij eventuele financiële gevolgen t.z.t. aan de raad inzichtelijk worden gemaakt en voorgelegd.

Definitie waardevol en definitie beleidsondersteunend

Zoals wij u al schreven in onze [raadsbrief](#) van 15 mei 2024, hebben wij voor de bestaande initiatieven op het OPG-terrein (ook genoemd in uw [motie](#) 2018/12) in 2024 de mogelijkheden onderzocht voor verlenging van de huurovereenkomst met 5 jaar, met de mogelijkheid om daarna te verlengen met 5 jaar (ookwel 5 + 5 jaar genoemd). Hierbij is aangesloten op de voorwaarden in de huurovereenkomst, met een kostendekkend huur in plaats van een marktconforme huur. In de [raadsvergadering](#) van 8 mei 2025 heeft uw raad bij de stemming over de Beleidsnota Vastgoed ingestemd met [Amendement 78](#): "Gemeentelijk vastgoed voor maatschappelijke, beleidsondersteunende partijen". Daarmee heeft u besloten om de definitie van 'beleidsondersteunend' te verruimen, waarmee partijen die een bijdrage leveren aan het bereiken van de effectdoelstellingen van de programmabegroting van de gemeente Utrecht hier ook onder vallen en daarmee in aanmerking komen voor een kostprijsdekkende huur (in plaats van een marktconforme huur). Hierdoor onderschrijft u dat niet enkel de waardevolle initiatieven Wij3.0, Circus Diedom en Skatepark Utrecht met een subsidierelatie, maar ook de waardevolle initiatieven Vechtclub XL en Boulderhal Sterk zonder subsidierelatie beleidsondersteunend zijn. Daarentegen beoogde u met het amendement, zoals in de overwegingen is opgenomen, om partijen zonder winst oogmerk een kostprijsdekkende huur te rekenen. In onze [raadsbrief](#) 'Interpretatie en praktische invulling A25/78 gemeentelijk vastgoed maatschappelijk beleidsondersteunende partijen' van 1 juli 2025 is deze lijn bevestigd.

Behoud waardevolle initiatieven tijdens de bouw van fase 1

We zijn in gesprek over de genoemde verlenging van de huurovereenkomsten met Vechtclub XL, Boulderhal Sterk, Wij 3.0, Circus Diedom en Skatepark Utrecht. Voor de Vechtclub en Boulderhal

Datum 7 mei 2026
Ons kenmerk 34148527

passen de huidige lage huurprijzen, passend bij de verouderde hallen, binnen hun business case. Het Circus Diedom krijgt in 2026 voor het laatste jaar subsidie, maar het lukt Circus Diedom om met een nieuwe impuls in de organisatie ook de komende jaren op deze locatie te blijven. Voor Skatepark Utrecht zijn de huidige lage huurprijs en servicekosten echter te hoog. Het Skatepark Utrecht krijgt hierom subsidie (€30.000 per jaar), voor het verzorgen van 'indoor urban sports', zoals door u besloten bij de Voorjaarsnota 2024 (via [amendement A24/125](#)). Hiermee lijkt het ook voor Skatepark Utrecht reëel om de komende jaren op deze locatie te blijven.

Tot slot komt gebouw K van het failliet verklaarde Alchemist weer beschikbaar voor creatieve bedrijven (zie ook de [raadsbrief](#) 'gebiedsaanpak OPG-terrein Merwedekanaalzone van 15 oktober 2025'). Bijzonder is dat de selectieprocedure heeft geleid tot de terugkeer van een eerder waardevol initiatief (zonder subsidierelatie). De Stadstuin, begonnen aan de Europalaan 30, komt vanaf medio 2026 terug in Merwede. Zo versterken we de ruimte om te ontmoeten en te werken in Merwede tijdens de bouw van Fase 1.

Behoud activiteitencentrum Stadsbrug/Wij3.0 in fase 1

Het activiteitencentrum van de Stadsbrug/Wij3.0 is in het Stedenbouwkundig plan en het MPR opgenomen als maatschappelijke voorziening in fase 1 net ten zuiden van het OPGterrein aan de Europalaan in de plint van gemengd gebouwen. De huisvestingslasten (huur en servicekosten) in een nieuwe gebouw zijn aanzienlijk hoger dan die in de tijdelijke, oude gebouwen. De later toegevoegde tijdelijke Tussenvoorziening (dak- en thuislozen opvang) is geen onderdeel van het activiteitencentrum en komt op een alternatieve locatie buiten Merwede. De bouw van het waardevolle en ingepaste activiteitencentrum Wij3.0 is in 2025 gestart.

Behoud waardevolle initiatieven in fase 2

Een initiatief als Vechtclub valt onder de functie Creatieve Bedrijven. Onder andere gebouw B, waar de Vechtclub in de huidige situatie zit, is beoogd voor deze functie en komt beschikbaar als onderdeel van de ontwikkeling van fase 2. Daarbij speelt het Didam-arrest en is de financiële haalbaarheid een aandachtspunt want we verwachten aanzienlijk hogere kosten na transformatie van de oude hal naar een kwalitatief goed ingepast gebouw. Aangezien er geen sprake is van een subsidierelatie zijn deze kosten niet in beeld gebracht.

Initiatieven als de Boulderhal, Skatepark en Circus vallen onder de functie Leisure die is opgenomen in de NvU Fase 2. Deze drie initiatieven zitten nu in hal L, welke niet is ingepast in het Stedenbouwkundig plan en de NvU fase 2. We hebben opnieuw onderzocht of deze hal, welke niet is ingepast in het Stedenbouwkundig plan en de NvU Fase 2, toch kan worden behouden. De conclusie is dat de huidige hal L qua grootte en geslotenheid niet past binnen de door de raad vastgestelde kwaliteitskaders Merwede, dat het een te groot deel van de groene binnentuin inneemt en dat veel woonprogramma niet meer gerealiseerd kan worden, ook niet bovenop de oude hal. Het onderzoek bevestigt ook dat er vele mogelijkheden zijn om deze drie initiatieven in fase 2 ruimtelijk in te passen. Bijvoorbeeld door een meer efficiënte inpassing na renovatie van de naastgelegen, ingepaste hal E (kleiner dan het totaaloppervlak van de hal L welke de drie initiatieven nu in gebruik hebben), een combinatie van hal E met nieuwbouw, een nieuw gestapeld "Urban Sport" gebouw of in de onderste lagen van gemengde gebouwen van beleggers of corporaties. Daarbij geldt dat ook hiervoor het Didam-arrest en financiële haalbaarheid in acht moeten worden genomen.

Financiële gevolgen amendement

In navolging van uw [amendement](#) 25/A234 hebben wij de financiële gevolgen van de ruimtelijke inpassing van de twee initiatieven het Skatepark en Circus inzichtelijk gemaakt, omdat dit de twee initiatieven zijn die een subsidierelatie met de gemeente hebben. Vooralsnog ontbreekt de dekking om de exploitatiesubsidie voor het Circus te verlengen en voor beiden ontbreekt de dekking om deze op te hogen. Daarom informeren wij u hier nu over, voordat wij dit onderdeel in het Omgevingsplan fase 2 verder uitwerken. In alle onderzochte gevallen verwachten we namelijk dat de toekomstige huurlasten aanzienlijk hoger zijn dan de huidige huurlasten van de bestaande verouderde hal L. In de geheime bijlage lichten we dit kort verder toe.

Datum 7 mei 2026
Ons kenmerk 34148527

Mogelijk kunnen de genoemde initiatieven kosten beperken door in te zetten op een kleiner oppervlak en meer inkomsten gaan genereren. De ontwikkeling van Merwede biedt met alle woningen en voorzieningen nieuwe kansen hiervoor, maar dat staat niet in relatie tot de globaal geraamde kosten die ook hoger kunnen uitvallen vanwege stijgende bouwkosten en de gewenste verdiepingshoogte.

Een incidentele bijdrage van de gemeente dekt overigens niet dezelfde huisvestingslasten als een structurele bijdrage. De exploitatielasten (groot onderhoud, OZB, heffingen en beheerkosten) blijven ook na een incidentele bijdrage. Mogelijk is na een incidentele bijdrage nog steeds structurele bijdrage nodig.

In de Programmabegroting zijn voor een structurele noch incidentele bijdrage middelen bestemd. Hiermee ontbreekt de financiële dekking om deze financiële gevolgen op te vangen.

Overige ontwikkelingen in Merwede OPG-terrein

Op het OPG-terrein is al enige tijd sprake van aanhoudende overlast, vooral door mensen die dak- en thuisloos zijn (met name EU-arbeidsmigranten), waardoor zowel huurders als bezoekers een gevoel van onveiligheid ervaren. Om deze toenemende overlast te beperken is in samenspraak met de gebruikers/huurders van het gebied, een integrale gebiedsaanpak uitgewerkt, met als doel voor de komende vijf jaar tot een beter beheersbare situatie te komen. In oktober 2025 hebben wij u hierover deze [raadsbrief](#) verstuurd.

De fysieke maatregelen voor verbetering van de situatie zijn deels in uitvoering, zoals de sloop van een van de gebouwen van de Alchemist. En deels in voorbereiding, zoals het verbeteren van de (tijdelijke) terreininrichting inclusief alle toegangspoorten. We verwachten de meeste fysieke maatregelen medio dit jaar uitgevoerd te hebben. Tijdens de sloop van de Alchemist is – helaas – meermalen ingebroken door koperdieven, waardoor er grote stroomstoringen ontstonden voor de huurders/gebruikers in het gebied, met vervelende consequenties voor hen. Wij hebben met veel inzet gewerkt om de overlast zoveel mogelijk te beperken, onder meer door inzet van noodaggregaten en extra beveiliging. Inmiddels zijn de kabels en leidingen van de te slopen gebouwen volledig afgekoppeld en is het risico op storing als gevolg van diefstal grotendeels verholpen.

Daarnaast zijn belangrijke onderdelen van de gebiedsaanpak de beveiliging, beheerafspraken met huurders en de groepsaanpak (voor monitoring van individuele mensen die dak- of thuisloos zijn). Met de beveiliging zijn afspraken gemaakt voor 2026 en met de huurders over beheertaken in het gebied. Komende periode blijven we regie voeren op de groepsaanpak.

Voorbereiden bruggen en verplaatsing woonboten

Ten behoeve van de aanleg van twee nieuwe wandel- en fietsbruggen over het Merwedekanaal zijn twee woonboten aangekocht. Dit jaar verplaatsen we de boten naar hun nieuwe ligplaatsen aan de Billitonkade (voorjaar 2026) en nabij de Noordersluis (najaar 2026). Via wijkberichten en contact via mail en telefoon informeren we omwonenden van de huidige en de nieuwe ligplaatsen over de verplaatsing en wat zij daarvan merken. De woonboten worden nu tijdelijk bewoond en na de verplaatsing verkocht. De voormalige tuinen van deze boten aan de Merwedekade worden na het vertrek van de woonboten ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel.

De verplaatsing van de woonboten voeren wij uit in aanloop naar de realisatie van de twee beweegbare wandel- en fietsbruggen over het Merwedekanaal. De eerste fase van het aanbestedingsproces voor de twee nieuwe bruggen, de aanmelding, is afgerond. In het kader van beheerst werken en oog hebben voor risicovolle besluiten (RRP) is er een kwaliteitstoets gedaan op het gebied van haalbaarheid, maakbaarheid en kosten voordat de volgende fase van het aanbestedingsproces wordt doorlopen. Tijdens deze kwaliteitstoets is er geconcludeerd dat de aanbesteding in de huidige vorm niet kan worden voortgezet vanwege de financiële randvoorwaarden. Er is niet één afzonderlijke oorzaak, maar het gaat om de optelsom van eisen en ambities. De vereiste doorvaarthoogte en de doorvaartbreedte voor roeiers, de doorvaartmogelijkheden voor woonboten en

Datum 7 mei 2026
Ons kenmerk 34148527

historische schepen en de ambitie van een ijle, ranke en bescheiden brug leiden gezamenlijk tot een grote overspanning en een technisch complexe en dure brugconstructie die niet past binnen het projectbudget. Daarom stoppen wij de huidige aanbesteding.

Er wordt nu een basisvariant uitgewerkt, om te bezien of de realisatie van de twee bruggen mogelijk is binnen de financiële randvoorwaarden en de vastgestelde randvoorwaarden zoals u die heeft geformuleerd bij de besluitvorming over de plannen voor de Merwedekanaalzone (via [amendement 21/A130](#) 'convenant van de roeiers in de plannen vastgelegd' bij Omgevingsvisie deel 2 Merwedekanaalzone en via [amendement 21/A117](#) 'Bruggen met randvoorwaarden' bij het Stedenbouwkundig Plan Merwede). Deze randvoorwaarden zijn ook opgenomen in o.a. het roeiersconvenant (2022), contracten met woonbootbewoners en toezeggingen aan andere stakeholders.

Vervolg

Wij werken aan het Omgevingsplan om de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van fase 2 van Merwede vast te leggen. Uw besluiten over de Nota van Uitgangspunten en de resultaten van de twee onderzoeken naar het toevoegen van extra woningen in het gebied verwerken wij in het Omgevingsplan. Wij streven ernaar om het ontwerp Omgevingsplan eind 2026 ter inzage te leggen. In deze brief hebben wij de financiële gevolgen van uw besluit over 25/A234 'Behoud nog steeds waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone' inzichtelijk gemaakt. Wij gaan hier graag met u over in gesprek. Op basis van de inbreng die u daarbij aangeeft, verwerken we dat in het in voorbereiding zijnde Omgevingsplan voor de ontwikkeling van fase 2. Wij streven ernaar om in 2027 het Omgevingsplan aan uw raad aan te bieden voor besluitvorming en verwachten u in het najaar te kunnen informeren over de wandel- en fietsbruggen over het Merwedekanaal.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Partij voor
de Dieren



Volt



student
starter &



Amendement: behoud nog steeds waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 18 december 2025, gezien het raadsvoorstel Nota van Uitgangspunten Merwede fase 2 (deelgebied 5 Merwedekanaalzone), kenmerk 31947197

Constaterende dat:

1. Er in de Merwedekanaalzone diverse initiatieven zijn ontstaan op het gebied van stedelijke activiteiten, creatieve broedplaatsen en sport, welke bijdragen aan de identiteit van het gebied maar ook van grote waarde zijn voor de stad als geheel;
2. Deze initiatieven bijzonder zijn voor en karakter geven aan zowel het ontwikkelgebied als de stad als geheel;
3. Initiatieven zoals de Boulderhal, het skatepark en creatieve broedplaatsen hebben laten zien succesvol te opereren in dit gebied;
4. In de omgevingsvisie voor dit gebied is beaamd dat deze initiatieven het gebied identiteit geven en zorgen voor levendigheid en ontmoeting;
5. De eerder ingediende motie "behoud waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone" in 2018 is overgenomen door het college ([M12 Behoud waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone - U-reka Gemeente Utrecht](#));

Overwegende dat:

1. De rol die deze creatieve, duurzame en sociale initiatieven vervullen een belangrijke aanvulling is op het stedelijk aanbod;
2. Het behoud van deze initiatieven van groot belang is voor de stad op zowel maatschappelijk, sportief als cultureel gebied;
3. Continuïteit tijdens de ontwikkelfase noodzakelijk is om deze waarde te behouden;
4. Het belangrijk is deze initiatieven een plek te laten behouden in de Merwedekanaalzone;
5. Dit nu niet voldoende geborgd is in de voorliggende nota van uitgangspunten en daarmee [M12 Behoud waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone - U-reka Gemeente Utrecht](#) nog niet naar tevredenheid uitgewerkt is.

Besluit:

Beslispunt 3 aan het ontwerp raadsbesluit Nota van Uitgangspunten Merwede fase 2 (deelgebied 5 Merwedekanaalzone), toe te voegen:

3. Voor Utrecht waardevolle creatieve, sociale en sportieve initiatieven (zoals Vechtclub XL, Alchemist, Skatepark en Boulderhal) blijven behouden in dit gebied, en hebben ook tijdens de ontwikkelfase continuïteit, een en ander verwoord in de in 2018 door het college overgenomen motie "behoud waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone" (motie 2018/12). Dit met in achtneming van het Didam-arrest en waarbij eventuele financiële gevolgen t.z.t. aan de raad inzichtelijk worden gemaakt en voorgelegd.

Ingediend door:

- Louise de Vries, Partij voor de Dieren
- Pepijn Zwanenberg, LINK
- Linda Bode, Volt
- Gert Dijkstra, EenUtrecht
- Ruben Snijder, Student&Starter
- Stevie Nolten, BIJ1
- Rick van der Zweth, PvdA



Partij voor de Dieren

Gemeenteraadsfractie Utrecht

Motie behoud waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone

De gemeenteraad van Utrecht, bijeen op 8 februari 2018, ter bespreking van het raadsvoorstel "Omgevingsvisie 'Ruimtelijke Agenda voor de toekomst van de Merwedekanaalzone' en bijbehorende milieueffectrapportage (MER)",

Constaterende dat:

- Er in de afgelopen jaren in de Merwedekanaalzone diverse initiatieven zijn ontstaan op het gebied van stedelijke activiteiten, creatieve broedplaatsen en sport, welke bijdragen aan de identiteit van het gebied maar ook van grote waarde zijn voor de stad als geheel;
- Deze initiatieven bijzonder zijn voor en karakter geven aan zowel het ontwikkelgebied als de stad als geheel;
- Initiatieven zoals de Boulderhal, het skatepark en creatieve broedplaatsen hebben laten zien succesvol te opereren in dit gebied;
- In de omgevingsvisie wordt beaamd dat deze initiatieven het gebied identiteit geven en nu al zorgen voor levendigheid en ontmoeting.

Overwegende dat:

- De rol die deze creatieve, duurzame en sociale initiatieven vervullen een belangrijke aanvulling is op het stedelijk aanbod;
- Het behoud van deze initiatieven van groot belang is voor de stad op zowel maatschappelijk, sportief als cultureel gebied;
- Zeker wanneer het aantal te realiseren woningen gemaximeerd wordt tot het midden-scenario er ook ruimtelijk plaats is om deze initiatieven een plek te laten behouden in de Merwedekanaalzone.

Verzoekt het college:

- Ervoor te zorgen dat deze voor Utrecht waardevolle creatieve, sociale en sportieve initiatieven (zoals Vechtclub XL, Stadstuin, Alchemist, Skatepark en Boulderhal) behouden blijven in dit gebied.

En gaat over tot de orde van de dag.

Eva van Esch, Partij voor de Dieren

PERIJN ZWANENBERG

Commissie Ruimte

Dossiernummer	5357
Vergaderdatum	10 september 2026
Agendapunt	8.a
Titel	Raadsvoorstel SPvE Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde en Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	10 september 2026
Commissie Ruimte	10 september 2026

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde en Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde

Beleidsveld	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Marjolein Paumen
Kenmerk	34192678
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde vast te stellen dat een gebiedsontwikkeling mogelijk maakt voor:
 - a. een vernieuwing en modernisering van het ziekenhuiscomplex;
 - b. gelegen in een groen ingericht entreegebied rondom de Hoofddijk;
 - c. nieuwbouw en uitbreiding van het Ronald McDonald Huis;
 - d. een nieuw parkeergebouw aan de noordzijde van de Hoofddijk;
 - e. herontwikkeling noordoosthoek met o.a. science, (deels) Fritz Redlschool (Ontwikkelfase 2).
2. De Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde, vast te stellen, als toetsingskader voor de gewenste beeldkwaliteit voor de bebouwing van de ontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde, met als belangrijkste punten:
 - a. het vastleggen van de principes voor de omgevingskwaliteit;
 - b. de herinrichting van de noordzijde van het UMC Utrecht waarbij het gaat om herkenbaarheid en eigen karakter van de herontwikkeling;
 - c. het nastreven dat alle gebouwen en openbare ruimte een menselijke maat hebben en sprake is van hoogwaardige, duurzame en tijdloze architectuur;
 - d. kwaliteit en duurzaamheid staan centraal in zowel architectuur als openbare ruimte.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Samenvatting

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) 'Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde' maakt de herontwikkeling mogelijk van het Universitair Medisch Centrum Utrecht (verder: UMC Utrecht) tot een modern ziekenhuis dat weer helemaal voldoet aan de eisen van deze tijd, in lijn met de doelstellingen en ambities van de [Omgevingsvisie deelgebied Utrecht Science Park 2040 | gemeente Utrecht](#). De hoofdentree en het ontvangstgebied van het complex wordt verplaatst van de zuidzijde naar de noordzijde in een groen ingericht gebied rondom de Hoofddijk, waar ook de andere ziekenhuizen in het USP hun entree hebben. In dit zogenoemde Medical Campuspark komt ook nieuwbouw te liggen van het Ronald McDonald Huis (RMDH) inclusief de al eerder besloten uitbreiding naar 50 kamers.

In dit SPvE worden de ruimtelijke en functionele ambities en randvoorwaarden beschreven van de bebouwing en de inrichting openbare ruimte c.q. het Medical Campuspark).

In het Beeldkwaliteitsplan (BKP) UMC Utrecht noordzijde worden de principes voor de omgevingskwaliteit vastgelegd, waaraan de herontwikkeling van het UMC Utrecht moet voldoen. Het BKP zal door de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht worden gehanteerd in de beoordeling van de ontwerpen.

Context

Aanleiding

Het UMC Utrecht is eind jaren '80 gebouwd en staat voor een omvangrijke vernieuwingsopgave voor haar ziekenhuiscomplex. De huidige huisvesting is verouderd en voldoet functioneel en technisch niet langer aan de eisen van deze tijd, moderne zorg, onderwijs en onderzoek en moet dringend worden vernieuwd. Vele ziekenhuizen elders in het land zijn het UMC Utrecht al voorgegaan in de vernieuwingsslag en de tijd begint te dringen voor het UMC Utrecht om te starten. De herontwikkeling moet duurzaam en toekomstbestendig zijn en vraagt het forse investeringen van het UMC Utrecht in gebouwen, installaties en infrastructuur.

In september 2023 is het intentiedocument voor het initiatief door het college van B&W vastgesteld. Hiermee is een start gemaakt met de beoogde herontwikkeling, zoals deze ook al wordt beschreven in de Omgevingsvisie USP 2040.

Juridische context

Voor de realisatie van de ontwikkeling is een aanpassing van het vigerende omgevingsplan nodig. Vooruitlopend daarop is conform het Utrechts Planproces het SPvE uitgewerkt, en is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst opgesteld. Het vaststellen van het SPvE is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Naast het SPvE is een BKP opgesteld, waarin de richtlijnen en ambities voor de visuele en ruimtelijke kwaliteit van de herontwikkeling van het UMC Utrecht, noordzijde zijn beschreven.

In 2024 heeft de gemeenteraad een nieuw planproces vastgelegd: Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG). Dit project is echter eerder gestart als een UPP-project op basis waarvan nog met een SPvE wordt gewerkt. Het SPvE is overigens wel in de geest van het nieuwe planproces uitgewerkt door de principes van 'Samen stad maken' toe te passen.

UMC Utrecht en gemeente hebben de benodigde afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst is onder andere het bouwprogramma vastgelegd en wordt het verhalen van plankosten geregeld. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd, en daarom zal het niet nodig zijn om financiële regels op te nemen in het nieuw op te stellen omgevingsplan.

Beslistermijn

Vele ziekenhuizen elders in het land zijn het UMC Utrecht al voorgegaan in een vernieuwingsslag. De tijd begint te dringen voor het UMC Utrecht om te herontwikkelen zodat de kwaliteit en continuïteit van zorg kan worden gewaarborgd en zodat plannings- en kostenrisico's kunnen worden voorkomen. Het UMC Utrecht heeft daarom groot belang bij voortgang in het bestuurlijke besluitvormingstraject om een vroegste start te kunnen maken voor de herontwikkeling. Ook voor het RMDH is snelheid van

groot belang, met name vanuit financieel oogpunt. RMDH is geheel afhankelijk van sponsorgelden en iedere vertraging in de tijd leidt tot stijging van bouwkosten.

Het is hiermee dus wenselijk dat de gemeenteraad zo snel mogelijk en bij voorkeur in oktober 2026, een besluit neemt. Daarna kan het RMDH een BOPA procedure starten en het UMC Utrecht kan verder met haar planuitwerking.

Beoogd effect

Een modern ziekenhuiscomplex voor het UMC Utrecht, dat voldoet aan de wensen van deze tijd en dat toekomstvast is. De entree ligt in een groen ingericht Medical Campuspark waar ook de entrees georganiseerd zijn van de andere ziekenhuizen in het USP.

Het USP zelf wordt autoluwer, omdat het autoverkeer wordt afgevangen in een parkeergarage aan de noordzijde, aan de rand van het USP. Dit alles is volledig in lijn met de Omgevingsvisie USP, 2040.

Eerdere besluitvorming

- 15 september 2022: Omgevingsvisie USP 2040 (15 september 2022), [Omgevingsvisie deelgebied Utrecht Science Park 2040 | gemeente Utrecht](#)
- -29 september 2023: [Raadsbrief Vaststelling IDOC Herontwikkeling UMC Utrecht \(noordzijde\) Utrecht](#)
- 24 oktober 2024: [Raadsbrief Ontwikkelingen Utrecht Science Park Utrecht](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde vast te stellen dat een gebiedsontwikkeling mogelijk maakt voor: a. een vernieuwing en modernisering van het ziekenhuiscomplex; b. gelegen in een groen ingericht entreegebied rondom de Hoofddijk; c. nieuwbouw en uitbreiding van het Ronald McDonald Huis; d. een nieuw parkeergebouw aan de noordzijde van de Hoofddijk; e. herontwikkeling noordoosthoek met o.a. science, (deels) Fritz Redlschool (Ontwikkelfase 2).
Argumenten	
1.1	<u>Middels voorliggend SPvE kan de raad kaders stellen voor de vernieuwbouw van het ziekenhuis en het omliggende gebied met een stedenbouwkundige kwaliteit.</u> In dit SPvE worden de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen de herontwikkeling van het UMC Utrecht verder ontwikkeld kan worden. Het SPvE geeft verder invulling aan de gemeentelijke ambities van gezond stedelijk leven, gezonde mobiliteit en duurzaamheid. Met dit SPvE wordt het mogelijk om een goede leef- en werkomgeving te realiseren.
1.2	<u>Het SPvE geeft uitwerking aan de Omgevingsvisie USP 2040 voor het realiseren van een betere bereikbaarheid en vindbaarheid van het ziekenhuis, met een nieuw parkeergebouw aan de noordzijde van het ziekenhuiscomplex.</u> Het UMC Utrecht gaat beginnen aan een grootschalige vernieuwing en modernisering van haar vastgoed, waarbij alles wat met zorg te maken heeft gepositioneerd wordt aan de noordzijde van het ziekenhuiscomplex. Alles wat met onderwijs en onderzoek te maken heeft, komt aan de zuidzijde van het UMC Utrecht. Met deze herindeling wordt de hoofdentree voor de zorg verlegd van de zuidzijde naar de noordzijde en wordt al het parkeren geconcentreerd in een nieuw te bouwen parkeergebouw aan de noordzijde van het UMC Utrecht. Op deze wijze kunnen patiënten, bezoekers en medewerkers via de Hoofddijk, hun weg makkelijk vinden richting nieuwe hoofdentree en weer terug richting onder

	meer de tramhalte (Wilhelmina Kinderziekenhuis - Prinses Máxima Centrum), het nieuwe parkeergebouw, en de nieuwe fietsstalling. De verplaatsing van het huidige aantal parkeerplekken van de zuid- naar de noordzijde van het UMC Utrecht, past binnen de kaders van de Omgevingsvisie USP 2040. De situering van het nieuwe parkeergebouw daar past naadloos in. Door parkeren aan de randen van het USP wordt het binnen het USP verkeersluwer. Dit maakt een afwaardering van de Universiteitsweg mogelijk, van 2 x 2 rijbanen naar 2 x 1 rijbanen, waardoor er meer ruimte komt voor groen. Door de vermindering van autoverkeer in het USP, ontstaat ruimte voor voetgangers en fietsers in een groen landschap waar het goed toeven is. In de noordoost-hoek van het UMC Utrecht-complex liggen nog meer kansen voor landschap en ontwikkeling: – Op termijn kan de bebouwing voor Psychiatrie worden gesloopt, waardoor een opening vanuit het Medical Campuspark ontstaat richting het Landgoed Oostbroek; – Tijdens de planuitwerking zal als tweede ontwikkelfase worden onderzocht of het kantoorgebouw van het UMC Utrecht op de Zandplaat, in combinatie met de Fritz Redlschool kan worden herontwikkeld in een nieuwbouw waarin ook ruimte kan komen voor zorg-gerelateerde sciencefuncties.
1.3	<u>Het SPvE draagt eraan bij dat de herontwikkeling het werelderfgoed binnen het plangebied (de Hoofddijk) niet aantast en biedt bovendien kansen de beleving ervan te versterken.</u> De eeuwenoude Hoofddijk, die de landschappelijke ruggengraat vormt van het Medical Campuspark, maakt in samenhang met Fort Hoofddijk integraal onderdeel uit van het Unesco Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. In het Medical Campuspark worden de verschillende zorginstellingen op het USP ontsloten; het UMC Utrecht, het CMH, het WKZ, het Prinses Máxima Centrum en het Calamiteitenhospitaal hebben allen hun entree aan het Medical Campuspark. De continuïteit en het cultuurhistorische karakter van de Hoofddijk zal zoveel als mogelijk in ere worden gehouden en waar mogelijk hersteld, inclusief de kruising met de Universiteitsweg. Daar waar in de huidige inrichting van deze kruising de dominantie van de Universiteitsweg een belemmering vormt om de Hoofddijk als doorgaand, cultuurhistorisch waardevol dijklichaam te herkennen, zal juist het herstellen en accentueren van de continuïteit van de Hoofddijk een belangrijk uitgangspunt vormen bij de beoogde herinrichting van de Universiteitsweg. Op grond van de wet- en regelgeving met betrekking tot het werelderfgoed heeft de Provincie Utrecht als siteholder de volgende randvoorwaarden meegegeven voor het SPvE en de verdere uitwerking van het ontwerp voor het buitengebied van het Medical Campuspark: - Het continue en cultuurhistorische karakter van de Hoofddijk (de doorgaande weg, de sloten en de bomenrij) vormt wegens de voormalige functie van het voormalige dijklichaam als toegangsweg (accés) richting Fort Hoofddijk, een kernkwaliteit van het werelderfgoed. Dit karakter mag niet worden aangetast, en moet zoveel als mogelijk worden versterkt. - Belangrijk aandachtspunt daarbij zijn de doorsnijdingen van de Hoofddijk in het plangebied, inclusief de bestaande doorsnijdingen zoals die bij de Universiteitsweg. Dit moeten er zo min mogelijk zijn, en het ontwerp ervan moet genoemde kernkwaliteit van de Hoofddijk in acht nemen. - Daarnaast dient bij de uitwerking van het ontwerp van het parkeergebouw rekening te worden gehouden met het zicht op dit bouwwerk vanaf Fort Hoofddijk. Het SpvE en het BKP geven de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het 'Medical Campuspark'; een groen hart van het gebied en een verbindend

	element tussen alle gebouwen. Het Medisch Campuspark fungeert als een rustige en onderscheidende verblijfsruimte met een groen en gezond karakter. Het is een plek voor ontmoeting, herstel en beweging, waar patiënten, bezoekers en medewerkers kunnen uitrusten of recreëren. De inrichting draagt bij aan welzijn en het is een stressarme, toegankelijke omgeving. De voetganger en de fietser staan in dit gebied centraal en door een autoluwe vormgeving wordt het een aantrekkelijke plek om te verblijven en bewegen. Het park wordt ontworpen vanuit een landschappelijke basis en sluit zo aan op in de omgeving aanwezige natuurtypen. Hiermee vormt het een nieuwe schakel in het ecologische netwerk van het USP.
1.4	<u>Met dit SPvE wordt nieuwbouw mogelijk voor het Ronald McDonald Huis, inclusief de al lang gewenste en besloten uitbreiding.</u> Al geruime tijd is besloten dat het Ronald McDonald Huis hun huis mag uitbreiden naar 50 kamers. Het traject om te komen waar we nu staan, heeft veel tijd gekost. Vanwege de wens van een nieuw parkeergebouw, nabij de nieuwe hoofdentree, moet het huidige Ronald McDonald Huis plaats maken. In nauw overleg met het Ronald McDonald Huis is uitgebreid gezocht naar een geschikte locatie voor de nieuwbouw van het Ronald McDonald Huis. Het Ronald McDonald Huis heeft altijd uitgesproken dat zij het liefst zo dicht mogelijk bij de kindziekenhuizen willen zitten. Inmiddels is na een lange zoektocht een locatie gevonden voor het Ronald McDonald Huis, in de directe nabijheid van het WKZ. Op dit moment is overigens nog steeds sprake van een lange wachttijd voor ouders/familie van kinderen die in het WKZ worden behandeld. In het Ronald McDonald Huis logeren ouders, broertjes en zusjes van kinderen die zijn opgenomen in het WKZ of in het Prinses Máxima Centrum. Het Ronald McDonald Huis wil in de nu voorliggende, grotere nieuwbouw, het huidige aantal van 37 gastenkamers USP uitbreiden naar 50 gastenkamers. Deze uitbreiding wordt meegenomen in het voorliggende initiatief.
1.5	<u>De activiteiten in het kader van Samen Stad Maken hebben overwegend positieve reacties opgeleverd.</u> Sinds 2025 geldt het beleid Samen Stad Maken. Daarvoor is een Samenwerkingsplan gemaakt (zie bijlage). In 2023 zijn de eerste gesprekken gevoerd over de plannen van het UMC Utrecht met diverse stakeholders in het USP. In 2025 zijn wederom gesprekken gevoerd met stakeholders en de laatste gesprekken zijn gevoerd in Q1 2026. Voor een terugkoppeling aan alle betrokken is op 24 november 2025 een goed bezochte inloopbijeenkomst georganiseerd. Bij de diverse tafels kon men nadere informatie ophalen en discussiëren met medewerkers en adviseurs van GU en het UMC Utrecht. De meeste bezoekers waren enthousiast over de plannen en zagen de meerwaarde van de herontwikkeling van het UMC Utrecht. Verder was het mogelijk om digitaal via Denk Mee Herontwikkeling UMC Utrecht een reactie achter te laten. In het Samenwerkingsverslag zijn de reacties en inzichten per thema beschreven. Daarnaast is aangegeven of, en zo ja, hoe de inzichten verwerkt zijn in de plannen. Vanwege het toepassen van de principes van 'Samen stad maken' is het SPvE Herontwikkeling UMC Utrecht niet ter visie gelegd.
1.6	<u>De leefbaarheidstoets (motie M492 2024) geeft geen aanleiding voor nieuwe inzichten voor de supermarkt.</u> De herontwikkeling betreft vooral een verplaatsing van functies en er is slechts een beperkte uitbreiding, namelijk van plintfuncties in het nieuwe parkeergebouw

	en de hoofdentree. Hierdoor zijn er geen wijzigingen te verwachten in het draagvlak voor een full-service supermarkt.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>De kaders voor de gebiedsontwikkeling van het UMC Utrecht kunnen impact hebben op andere gebiedsontwikkelingen in het USP.</u> De Universiteit Utrecht volgt, als grootste partij in het USP, de ontwikkelingen van het UMC Utrecht op de voet. Dit aangezien er diverse raakvlakken zijn en omdat de ontwikkelingen ook impact kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkelingen van de Universiteit Utrecht. De gesprekken met de Universiteit Utrecht zijn constructief kritisch en verlopen in een goede sfeer, waarbij het doel is om in de geest van de Omgevingsvisie USP de beste keuzes voor het USP te maken. De Universiteit Utrecht geeft echter ook aan zorgen te hebben over de nieuwbouw van het parkeergebouw, gelegen aan de noordelijke rand van het USP en hiermee onderdeel van de entree van het USP. De Universiteit Utrecht geeft aan dat hierdoor de indruk kan ontstaan dat de toegang naar het USP vanaf de A28 nagenoeg alleen leidt naar het nieuwe parkeergebouw UMC Utrecht en niet dient als toegang voor het gehele, achterliggende, sciencepark. De Universiteit Utrecht heeft eveneens enige zorgen dat de visuele impact van de nieuwbouw van het UMC Utrecht (entreegebouw en parkeergebouw) op het werelderfgoed de ontwikkelmogelijkheden van de UU zal beperken, die op hun beurt ook visuele impact zullen hebben. Door de provincie, als siteholder van het erfgoed, is inmiddels aangegeven dat met het voorliggende SPvE de visuele impact op adequate wijze is gemitigeerd waardoor de ontwikkelmogelijkheden van de UU in beginsel geen gevaar lopen. Tijdens de planuitwerking zal nader worden onderzocht of de parkeeropgave in het nieuwe parkeergebouw verkleind kan worden, en mogelijk elders op het USP kan worden gecompenseerd, bijvoorbeeld bij de huidige P&R, aan de noordelijke rand van het USP. Dit in afstemming met de Universiteit Utrecht.
1.2	<u>Het Ronald McDonald Huis is nog niet zeker van een energie-aansluiting.</u> Eerder leek Stedin ruimte te hebben op het net voor de nieuwbouw van het Ronald McDonald Huis. Recent is aangegeven dat de aansluiting wel verzwakt kan worden, maar het aanvullend vermogen is voorlopig niet beschikbaar vanwege de netcongestie. Onderzocht wordt een scenario waarin een deel van de installaties vanuit het UMC Utrecht gevoed wordt, mogelijk is. Dit lijkt een kansrijke route om te onderzoeken. Als fallback scenario kan gedacht worden aan tijdelijk inpassing aggregaat en batterij.
Beslispunt	
2	De Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde, vast te stellen, als toetsingskader voor de gewenste beeldkwaliteit voor de bebouwing van de ontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde, met als belangrijkste punten: - het vastleggen van de principes voor de omgevingskwaliteit; - de herinrichting van de noordzijde van het UMC Utrecht waarbij het gaat om herkenbaarheid en eigen karakter van de herontwikkeling; - het nastreven dat alle gebouwen en openbare ruimte een menselijke maat hebben en sprake is van hoogwaardige, duurzame en tijdloze architectuur; - kwaliteit en duurzaamheid staan centraal in zowel architectuur als openbare ruimte.
Argumenten	
2.1	In het Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde staan de richtlijnen en

	ambities voor de visuele en ruimtelijke kwaliteit van de Medical Campus.
	Het beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde is een aanvulling op het SPvE en gaat nader in op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het schetst de beoogde kwaliteit voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. Het geeft houvast, is richtinggevend en dient als inspiratiebron voor het UMC Utrecht, architecten en landschapsarchitecten.
	Het moet de gewenste integrale beeldkwaliteit borgen en de samenhang binnen het gebied behouden, ook bij gefaseerde realisatie over langere tijd. Het BKP geeft richting aan de gewenste uitstraling en samenhang van de bebouwing, in relatie tot het landschappelijke raamwerk.

Financiën

De herontwikkeling van het UMC Utrecht, noordzijde is een initiatief van het UMC Utrecht. Daarom komen alle kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling voor rekening van het UMC Utrecht. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat het UMC Utrecht de gemeentelijke plankosten betaalt. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat het UMC Utrecht het risico van claims voor nadeelcompensatie (voorheen “planschade”) draagt. Het UMC Utrecht zal nog een nadeelcompensatierisicoanalyse laten uitvoeren.

Via de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over het bijdragen aan het casco van de stad en aan het bijdragen aan maatregelen die op grond van de omgevingsvisie nodig zijn voor het USP voor de naleving van de financiële verplichtingen door het UMC Utrecht zijn diverse boetebedingen opgenomen. Gemeente zal de plankosten regelmatig bij voorschot declareren bij het UMC Utrecht. Met dit voorstel loopt de Gemeente geen financiële risico's.

Specifiek voor het RMDH wordt aan de AOVK van het UMC Utrecht enkele artikelen, die specifiek betrekking hebben op het RMDH, vastgelegd.

Vervolg

Na vaststelling van het SPvE wordt de wijziging Omgevingsplan voorbereid. Na vaststelling van het SPvE door de gemeenteraad, kan het RMDH starten met een BOPA-procedure voor hun nieuwe huis. Het UMC Utrecht is voornemens om de omgevingsvergunning voor het nieuwe parkeergebouw en entreegebouw te coördineren met het nog op te stellen omgevingsplan voor deze herontwikkeling.

Na vaststelling van het SPvE en het BKP kan de planologische procedure (i.c. wijzigen omgevingsplan) worden gestart. Het UMC Utrecht zal ondertussen het plan nader uitwerken.

Het RMDH zal dan een BOPA-procedure starten. Gezien de samenhang van de ontwikkelingen is ervoor gekozen om eerst na de vaststelling van het SPvE door de gemeenteraad, de BOPA-procedure te starten t.b.v. het RMDH. Hierbij is het streven na zomer 2027 te starten met de realisatie met oplevering en inhuizing eind 2028. Naar verwachting kan de wijziging van het omgevingsplan in het najaar van 2027 worden voorgelegd aan het college ter besluitvorming. Zonder delegatie volgt hierna de gang naar de raad voor vaststelling omgevingsplan.

De verwachting is dat de bouw van het nieuwe parkeergebouw en de bouw van de nieuwe hoofdentree praktisch gelijktijdig kunnen starten.

Samen stad maken

Het project Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde loopt sinds 2023, waarbij in overleg met de gemeente de kaders, randvoorwaarden en doelen van het project zijn vastgelegd waaronder ook participatie. De afgelopen jaren zijn op grond van de toen geldende participatiekaders omwonenden en andere stakeholders op diverse manieren betrokken bij het project.

Sinds 2025 is het beleid Samen Stad Maken toegepast. Vanaf 2023 zijn de eerste gesprekken gevoerd met diverse stakeholders in het USP, over de plannen van het UMC Utrecht. In 2025 zijn wederom gesprekken gevoerd met stakeholders. Daarnaast is een goed bezochte inloopbijeenkomst

op november 2025 georganiseerd. Tijdens deze avond konden bezoekers hun opmerkingen/reactie achterlaten, waarvan veel gebruik van werd gemaakt. De laatste gesprekken zijn gevoerd in Q1 2026. Daarnaast was het in deze periode ook mogelijk om digitaal via Denk Mee UMC Utrecht een reactie achter te laten. In het Samenwerkingsverslag (zie bijlage) zijn de reacties en inzichten per thema beschreven. Daarnaast is aangegeven of, en zo ja hoe de inzichten verwerkt zijn in de plannen.

Bijgevoegd het Samenwerkingsplan en het Samenwerkingsverslag. In dit laatste document zijn alle reacties en inzichten van de gehele participatieperiode verwerkt.

Communicatie

De Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht noordzijde wordt gepubliceerd op www.overheid.nl. Het raadsbesluit wordt daarnaast gecommuniceerd met de diverse stakeholders in het USP en omwonenden middels een wijkbericht. De websites van de gemeente en het UMC Utrecht over dit project worden geactualiseerd en wordt informatie toegevoegd over de volgende stappen en planning. Eventueel wordt er (in samenwerking met initiatiefnemer) een persbericht opgesteld over het besluit en de vervolgstappen.

Niet referendabel

Dit raadsbesluit is niet referendabel. Het betreft de vaststelling van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (artikel 1.2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming:

- Stedenbouwkundig Programma van Eisen Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde
- Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde

Bijlagen informatief:

- Samenwerkingsplan UMC Utrecht
- Samenwerkingsverslag UMC Utrecht



USP UMC Utrecht Noordzijde

Stedenbouwkundig Programma Van Eisen



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Gregor van Lit, stedenbouw
Tanja Lazaridis, stedenbouw
Heleen Bults, stedenbouw
Dimitri van Veen, mobiliteit
Vincent Peters, landschap
Maarten Mesman, erfgoed
Inge Janssen, volksgezondheid
Jantien van den Heuvel, omgevingsrecht
Marijke Weijnands, gronzaken
Nico van Selm, gebiedseconomie
Bonne Linthorst, communicatie
Lisanne van Woerden, groen
Martin Bastiaans, stedelijk water en riolering
Binne Meijer, bodem en ondergrond
Hans van Dijkhuizen, geluid
Lennart Voortman, geluid en bedrijven & milieuzonering
Erik Ader, veiligheid
Emma Tabak, duurzaamheid en milieu
Milonne Kruithof, duurzaamheid en milieu
Martijn Rombouts, ontwikkeling energiesysteem
Linda Verniers, archeologie
Anouk Risamasu, planner

Dit document is mede tot stand gekomen in afstemming met het UMC Utrecht.

Projectmanagement

Marjolein Paumen, projectmanager

Opdrachtgever

Hedzer Pathuis, gebiedscoördinator
Karin Sam-Sin - Vos, afdelingshoofd

Versiedatum

22 juni 2026

Bestuurlijke besluitvorming

n.t.b

Status

Concept

Inhoudsopgave

1. Inleiding, beschrijving plangebied en omgeving	5	Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	56
1.1 Aanleiding	5	5.1 Financiële en economische uitvoerbaarheid	56
1.2 Ligging en begrenzing	9	5.2 Kostenverhaal	56
1.3 Beschrijving plangebied	9	5.3 Nadeelcompensatie en gronduitgifte	57
1.4 Historie	15	5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
1.5 Eigendomssituatie	17	5.5 Technische uitvoerbaarheid	57
1.6 Omgevingsplan	17		
1.7 Relatie met projecten in de omgeving	18	Hoofdstuk 6 Verantwoording proces	58
Hoofdstuk 2 Ambities	20	6.1 Het gevolgde proces	58
		6.2 Enthousiasme, zorgen en vragen	58
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten en onderbouwing bebouwing	25	Hoofdstuk 7 Vervolgtraject	59
3.1 Programma	25	7.1 Vervolg	59
3.2 Ruimtelijk	27	7.2 Vervolg samenwerking en inspraak	59
3.3 Mobiliteit	32	7.3 Planologisch juridisch proces	59
3.4 Energie en circulair	34	7.4 Planning	59
3.5 Hittestress	37	7.5 Vervolgstappen	60
Hoofdstuk 4 Buitenruimte uitgangspunten en onderbouwing	38	Bijlage 1 ‘nadere analyse wetgeving en kernkwaliteiten HWL binnen het plangebied’	61
4.1 Ruimtelijk	38		
4.2 Mobiliteit	40		
4.3 Groen, ecologie en bomen	43		
4.4 Gezonde leefomgeving	43		
4.5 Bodem, ondergrond en archeologie	47		
4.6 Water en klimaatadaptatie	51		
4.7 Cultureel erfgoed	54		
4.8 Externe veiligheid	54		

Afbeelding 1:
Luchtfoto plangebied



1. Inleiding, beschrijving plangebied en omgeving

1.1 Aanleiding

Het Universitair Medisch Centrum Utrecht (verder: UMC Utrecht) is eind jaren '80 gebouwd en staat momenteel aan de vooravond van een omvangrijke vernieuwingsopgave voor zowel het UMC Utrecht als het Wilhelmina Kinderziekenhuis (verder: WKZ). De huidige huisvesting (afbeelding 1) voldoet functioneel en technisch niet langer aan de eisen van de moderne zorg, onderwijs en onderzoek. Tegelijkertijd vraagt de transitie om een duurzame, toekomstbestendige organisatie en forse investeringen in infrastructuur, gebouwen en installaties. Om dit nader vorm te geven heeft het UMC Utrecht het 'Integraal Strategisch Vastgoedplan' opgesteld. Dit plan geeft richting aan deze opgave, waarbij zorgcontinuïteit en flexibiliteit centraal staan.

Afbeelding 2:
Interne transformatie
UMC Utrecht

De omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040 is in 2022 vastgesteld door de Utrechtse gemeenteraad. In de omgevingsvisie zijn in hoofdlijnen de ambities aangegeven voor het Utrecht Science Park (verder: USP) tot en met 2040. Het vormt het ruimtelijk kader waaraan nieuwe ontwikkelingen in het gebied getoetst worden. De omgevingsvisie USP 2040 is in nauwe samenwerking met de Universiteit Utrecht en het UMC Utrecht opgesteld.

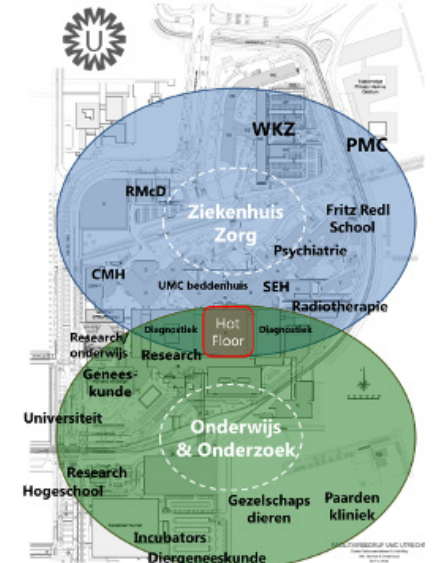
De omgevingsvisie USP beschrijft o.a. de gewenste ontwikkeling voor het medische cluster. Dit cluster in het USP bestaat uit meerdere ziekenhuizen, te weten het UMC Utrecht, het WKZ, het Prinses Máxima Centrum (verder: PMC) en het Centraal Militair Hospitaal (verder: CMH) en daaraan verwante functies.

Om dit cluster optimaal te laten functioneren is een nieuwe zonering opgesteld, met een noordelijke en zuidelijke zone (afbeelding 2). De noordelijke zone is gericht op patiënten en zorgverlening. Het gebied rondom de Hoofddijk wordt daarbij het nieuwe centrale ontvangstgebied van alle aangrenzende ziekenhuizen en krijgt een representatieve en hoogwaardige uitstraling. Alle ziekenhuizen krijgen

hier hun entree. Dit gebied wordt de gezamenlijke 'voortuin' van alle ziekenhuizen en ingericht als een 'healing environment' met een parkachtig karakter en heldere fiets- en looproutes. Dit gebied maakt onderdeel uit van het Medical Campuspark.

De zuidelijke zone is gericht op onderwijs en onderzoek. De huidige entree aan deze zijde blijft behouden voor de bezoekers die met de tram naar het UMC Utrecht komen. De halte aan de noordzijde van het UMC Utrecht kan ook worden gebruikt/gestimuleerd. Dit document richt zich op de noordzijde van het UMC Utrecht. De plannen voor de zuidzijde van het UMC Utrecht zijn nog niet concreet en een eventuele herontwikkeling hier zal pas later in de tijd volgen.

Deze 'omklap' van het entreegebied van het UMC Utrecht vraagt een aantal ingrepen. Als eerste moeten de parkeerplaatsen van de huidige parkeergarage P-zuid aan de zuidzijde van het UMC Utrecht worden verplaatst naar de noordzijde. Hierdoor rijden auto's vanaf de snelweg meteen het nieuwe parkeergebouw in en niet verder het USP in. Dit biedt kansen voor het maken van een autoluw USP met meer ruimte voor verblijf, voetgangers en fietsers. De Universiteitsweg kan een groenere inrichting krijgen. Ook wordt hiermee een bestaand knelpunt bij de Heidelberglaan (waar autoverkeer en OV elkaar kruisen) verbeterd. Door plintfuncties toe te voegen aan het parkeergebouw krijgt het



Afbeelding 3:
Huidig RMDH
Lundlaan 4

gebouw een aantrekkelijke uitstraling en voegt het zich goed in de omgeving.

Het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties wordt gerealiseerd op de plek waar nu de medewerkersgarage UMC Utrecht 'P-noord', het Ronald Mc Donaldhuis (verder: RMDH) en een dienstengebouw van het UMC Utrecht staan. Het RMDH (afbeelding 3) is hierdoor genoodzaakt te verhuizen naar een nieuwe plek vlak naast het WKZ en de Hoofddijk. Het RMDH heeft de wens om het huidige aantal van 31 gastenkamers, uit te breiden naar 50 gastenkamers. Deze uitbreiding is mogelijk op de nieuwe locatie.



Afbeelding 4:
Impressie toekomstige
inrichting UMC Utrecht,
noordzijde (Bron: UMC
Utrecht / Wurck januari
2025)

Aan de noordzijde van het UMC Utrecht komt het nieuwe entreegebouw (afbeelding 4). Deze ontwikkeling is nodig vanwege de benodigde schuifruimte voor de interne verbouwing van het UMC Utrecht. Het nieuwe entreegebouw markeert ook de nieuwe hoofdentree van het UMC Utrecht. Naast de nieuwbouw van het entreegebouw zal het huidige gebouw voor psychiatrie te zijner tijd worden gesloopt en zal psychiatrie elders terugkeren in het ziekenhuis (bouwdeel B).

Het UMC Utrecht heeft de wens om de locatie aan de noordoostzijde van het UMC Utrecht te herontwikkelen en hier gebouwen te realiseren voor o.a. R&D/science, vervanging van bestaande of nieuwe maatschappelijke, ziekenhuis-ondersteunende functies en de mogelijke vervanging van de Fritz Redlschool. Daarvoor zullen de gebouwen aan de Hoofddijk 23 A t/m D worden gesloopt. Aan deze zijde bevinden zich de Fritz Redlschool, een gebouw van de brandweer/tuindienst van het UMC Utrecht en een tijdelijk kantoorgebouw van het UMC Utrecht (de 'Zandplaat'). De laatste twee gebouwen worden gesloopt i.r.t. de 2de fase.



Intentiedocument

Op 19 september 2023 heeft het college ingestemd met het intentiedocument 'Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde'. Uitgangspunt is dat de programmatische uitbreidingsruimte niet groter is dan wat de omgevingsvisie mogelijk maakt. In de periode na de vaststelling van het intentiedocument zijn de plannen doorontwikkeld en zijn de realisatie van een nieuw entreegebouw, de sloop van het psychiatriegebouw en de tijdelijke gebouwen en de ontwikkeling van de noordoosthoek van het UMC Utrecht eraan toegevoegd.

In de herontwikkeling van de noordzijde van het UMC Utrecht is de bouw van het nieuwe RMDH de eerste stap. Na oplevering van deze nieuwbouw worden het huidige RMDH en het dienstengebouw gesloopt om plaats te maken voor het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties van het UMC Utrecht. Tevens kan, al dan niet tegelijkertijd, de nieuwbouw van het nieuwe entreegebouw aan de noordzijde van het UMC Utrecht starten. De omvang van het parkeergebouw zal, op basis van actuele normgetallen, circa 75.000 m² BVO groot zijn.

De nieuwe ontwikkelingen (afbeelding 5) passen niet in het nu geldende omgevingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet daarom ofwel het omgevingsplan worden gewijzigd, ofwel een procedure voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden doorlopen.

Nog nader te onderzoeken invulling parkeerkavel, in samenwerking met UMC Utrecht, Universiteit Utrecht en Gemeente Utrecht

Onderzocht zal worden of de parkeeropgave op deze locatie kan worden verkleind (door elders in het USP pp te realiseren). Tevens wordt daarbij onderzocht of de beschikbare ruimte die ontstaat door minder pp te realiseren, benut kan worden voor ander programma, zo mogelijk in een zelfstandig bouwvolume (R&D/science en/of wonen

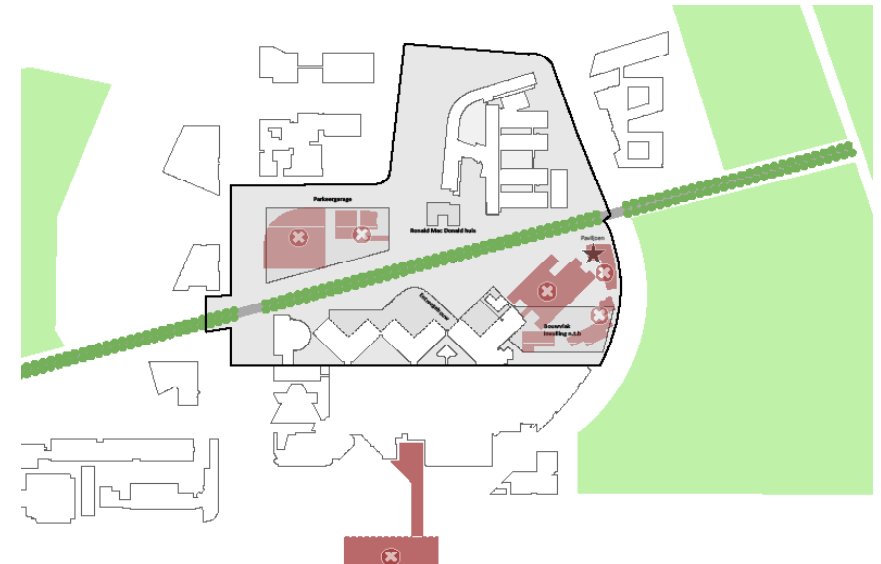
met plintfunctie). Een en ander passend binnen de kaders van de Omgevingsvisie USP, 2040.

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het parkeergebouw wordt onderzocht in hoeverre toekomstige partiële sloop en herbestemming — bijvoorbeeld aan de westzijde richting de 'Scienceboulevard' — mogelijk kan worden gemaakt wanneer de parkeervraag in de toekomst aantoonbaar structureel afneemt.

Opzet SPvE

Dit voorliggende Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing én inrichting van de openbare ruimte van een groot deel van het Medical Campuspark. De uitgangspunten zoals opgenomen in dit SPvE zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing en realisatie binnen de kaders van de Omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040. Het SPvE is de basis voor de wijziging van het omgevingsplan en van de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag.

Afbeelding 5:
Conceptschema
bestaand (wit) en
nieuwe bebouwing
(grijs), gefaseerd te
slopen (bruin gearceerd)



Afbeelding 6:
Luchtfoto plangebied
met belangrijkste straten
en gebouwen



1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied (afbeelding 6) ligt aan de noordoostzijde van het USP. Het plangebied grenst aan de oprit naar de A28, de gebogen Heidelberglaan aan de oostzijde, het orthogonale deel van het gebouwcomplex van het UMC Utrecht aan de zuidzijde en de Universiteitsweg aan de westzijde.

1.3 Beschrijving plangebied

Situatie en locatie

Het plangebied ligt aan de noordzijde van het UMC Utrecht, aan weerszijden van de Hoofddijk. Vanaf de Universiteitsweg wordt het gebied ontsloten via de Lundlaan, waar de bestaande 3-laagse personeelsparkeergarage P-noord, het RMDH en de parkeerplekken van het WKZ op aansluiten. Aan deze zijde ligt ook de voetgangersentree voor het WKZ, die via een wandelpad is verbonden met het UMC Utrecht. Er bevindt zich ook een ondergrondse tunnel, welke primair een logistieke en bedden/patiëntenverbinding is tussen het WKZ en het UMC Utrecht. Het fiets- en autoparkeren voor het WKZ bevindt zich aan de oostzijde, onder het WKZ. Hier bevindt zich ook de 2e entree van het WKZ.

Het WKZ realiseert momenteel op de hoek van de Lundlaan met de trambaan een uitbreiding voor de Kinder Intensive Care en High Care en de Neonatale Intensive Care. Ten oosten van het WKZ, buiten het plangebied, ligt het PMC. Dit gebouw is middels een verbodingsbrug op de tweede verdieping, over de trambaan verbonden met het WKZ.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het orthogonale deel van het complex. Omdat het publieke gebied van het ziekenhuis op +1 is georganiseerd, ligt hier grotendeels een groen talud dat vanaf de Hoofddijk oploopt naar het +1 niveau. Vanaf de Hoofddijk zijn vooral achtergevels en achterdeuren te zien en het vuiloverslagstation.

Ten westen van het UMC Utrecht, langs de Universiteitsweg, ligt het CMH met de entree en Kiss&Ride aan de Hoofddijkzijde. Hier staat ook een medisch gassenstation van het UMC Utrecht. Deze installatie levert en distribueert medische gassen zoals zuurstof en stikstof naar patiëntenkamers en laboratoria.

Aan de oostzijde van het UMC Utrecht, waar het Medical Campuspark grenst aan het open landschap tussen de Heidelberglaan en Landgoed Oostbroek, liggen een MRI, kantoorgebouw Zandplaat, bijgebouwen voor de tuindienst / brandweer, de laagbouw van de afdeling psychiatrie en de Fritz Redl school.

Programma

Het USP vormt het hart van de Utrechtse kenniseconomie op het gebied van life sciences, gezondheid en duurzaamheid. Hierbij staat de wisselwerking tussen onderwijs, onderzoek, medische zorg en ondernemerschap centraal. Het medische cluster is gericht op zorg voor patiënten, onderwijs, onderzoek en aanverwante functies en bestaat uit vijf ziekenhuizen die nauw met elkaar samenwerken. Binnen het plangebied bevinden zich (afbeelding 6):

- Het UMC Utrecht (Universitair Medisch Centrum Utrecht); een academisch ziekenhuis verbonden aan de Universiteit Utrecht, dat brede, hooggespecialiseerde zorg levert; van spoed- en traumazorg tot complexe behandelingen en onderzoek. Het is een centrum voor onderwijs, patiëntenzorg en medisch onderzoek. Het omvat diverse gespecialiseerde afdelingen.
- Het Calamiteitenhospitaal; een medische faciliteit binnen het UMC Utrecht die bij rampen of grootschalige incidenten binnen ± 30 minuten volledig operationeel kan zijn voor opvang van grote aantallen slachtoffers. Het is een civiel-militaire samenwerking tussen UMC Utrecht, Defensie en VWS met IC-, medium/low care en OK-capaciteit.

Afbeelding 8,9,10:
Openbare ruimte aan de
noordzijde van het UMC
complex

- Het WKZ: een gespecialiseerd kinderziekenhuis binnen het UMC Utrecht, gericht op zorg voor kinderen van alle leeftijden, inclusief intensive care en complexe behandelingen. Het ziekenhuis combineert patiëntenzorg met onderwijs en onderzoek.
- Het RMDH is een thuis-ver-van-huis voor ouders en broertjes/zusjes van ernstig zieke kinderen die in het WKZ of het PMC worden behandeld. Het biedt families een warme, veilige plek om dicht bij hun kind te verblijven en elkaar te steunen gedurende moeilijke ziekenhuisperiodes. Het RMDH heeft in het huidige hoofdgebouw 31 kamers, en daarnaast 6 extra kamers in het zogeheten 'Buitenhuis' in De Bilt.
- Het CMH is een militair ziekenhuis dat specialistische zorg verleent aan militair personeel, om hun gezondheid en inzetbaarheid te waarborgen. Het biedt tweedelijnszorg, keuringen en operaties, en werkt nauw samen met het UMC Utrecht voor complexere zorg.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich:

- Het PMC; een nationaal centrum gespecialiseerd in de diagnose en behandeling van kinderkanker, met geïntegreerde zorg, onderzoek en familieondersteuning. Het centrum bundelt expertise om de overlevingskansen en kwaliteit van leven van kinderen met kanker te verbeteren.

Rond het Medical Campuspark bevinden zich veel aanverwante functies zoals onderzoeksbedrijven en instituten, waaronder Nutricia Research, Genmab, Bloedbank Sanquin en het Hubrecht Instituut.

Groen en openbare ruimte

De openbare ruimte van het gebied (afbeelding 8,9,10), het Medical Campuspark, wordt gekenmerkt door infrastructuur, parkeren en versnipperd groen. Centraal door het gebied loopt de Hoofddijk, een belangrijke historische lijn. De Hoofddijk is onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en vormt een



Afbeelding 11-12:
Onder andere de
ringslang en de zwarte
roodstaart komt voor in
het USP

verbinding tussen Fort Hoofddijk (nu onderdeel van de Botanische Tuinen) en het buitengebied richting Landgoed Oostbroek. Aan weerszijden van de Hoofddijk staan zomereiken en liggen er voor het grootste deel sloten, waarvan de oevers veelal begroeid zijn met riet. Aan de zuidzijde zijn de sloten plaatselijk verbreed tot waterpartijen. Aan de rand van één van die waterpartijen ligt, gecombineerd met een voetgangersbrug over de waterpartij, een nooduitgang van de voetgangerstunnel die het WKZ met het UMC Utrecht verbindt.

Het plangebied aan de zuid-oostzijde van de Hoofddijk heeft een groene en waterrijke inrichting met enkele siertuinen. Het overige groen in het plangebied bestaat veelal uit kortgemaaid gras.

De verharding in het gebied is veelal uitgevoerd in betonstraatstenen of asfalt en oogt functioneel en draagt niet bij aan de uitstraling en verblijfskwaliteit. Dit geldt ook voor de verschillende logistieke en technische functies die in het gebied zitten, zoals het afvalstation en het 'medische gassen station'. Verblijfsplekken zijn meestal bij gebouwen gesitueerd, maar hebben geen open uitstraling en zijn niet uitnodigend voor bezoekers.

Ecologische waarden

De Hoofddijk vormt een belangrijke ecologische verbinding tussen het buitengebied en het USP. Vleermuizen gebruiken de bomen als vliegroute en het water geeft een plek aan onder andere de ringslang (afbeelding 11). Daarnaast is de Hoofddijk een van de belangrijkste groeiplaatsen van zeldzame paddenstoelen in Utrecht. In de gebouwen leven soorten zoals vleermuizen, gierzwaluwen en de zwarte roodstaart (afbeelding 12). Van het bloemrijk grasland en natuurvriendelijke oevers maken insecten gebruik voor nectar en stuifmeel.



Mobiliteit en verkeer

Het plangebied kent een grote verkeerskundige verscheidenheid en functionaliteit. Op een relatief klein oppervlak bevinden zich onder andere een snelwegaansluiting, een P&R, busbaan, trambaan, ambulancebaan, route naar spoedeisende hulp, diverse parkeergarages/-locaties, fietspaden, voetpaden, cultuurhistorische laan, logistiek, afvalverwerking en vervoer ten behoeve van bijzonder onderwijs. Tegelijkertijd is sprake van een breed scala aan gebruikers met elk hun specifieke eigenschappen en gedragingen. Van o.a. medewerkers die iedere dag naar het gebied komen en hun dagelijkse routine volgen, tot patiënten die het gebied incidenteel of voor het eerst bezoeken en de weg niet goed kennen.

Er is een veelheid aan bestemmingen zoals o.a. WKZ, PMC, CMH, productie-apotheek, Fritz Redlschool, Radiotherapie en kantoren op de zogeheten 'Zandplaat'. Daarnaast rijdt er veel doorgaand verkeer zonder bestemming in het plangebied zelf. Dit alles zorgt ervoor dat de verkeerssituatie complex is, met veel stromen en kruisingen en op sommige momenten ook hinder.

Afbeelding 13:
Lundlaan met aan
linkerzijde WKZ

Auto

De oostelijke auto-ontsluiting van het USP, de Universiteitsweg, loopt door het plangebied. De doorstroming van deze ontsluiting bepaalt in hoge mate de bereikbaarheid van het USP als geheel en deze bereikbaarheid staat onder druk. Een incident op de snelweg leidt al snel tot opstoppen bij deze belangrijke entree van het USP. De Lundlaan (afbeelding 13) is de hoofdentree naar de ziekenhuizen en ondersteunende functies. Met onder andere de parkeergarage P-noord voor het personeel, het CMH en het RMDH en verder onder meer het WKZ, PMC en de Spoedeisende hulp, én de route naar het buitengebied van gemeenten De Bilt en Bunnik. Het PMC valt weliswaar buiten het plangebied, maar het verkeer van en naar het PMC is relevant, omdat het gebruik maakt van het plangebied.

Openbaar vervoer

Aan de oostzijde van het plangebied loopt de Hoogwaardig Openbaar Vervoer-as waar van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat hoogfrequent honderden (regionale) bussen en trams rijden. Op termijn gaan de trams ook in het weekend rijden, de bussen doen dat nu al. De tram brengt je vanaf halte WKZ in 17 minuten naar OV-draaischijf Utrecht Centraal Station, terwijl de bus je in ongeveer 20 minuten naar Amersfoort Centraal brengt. Alleen buslijn 28 rijdt vervolgens door naar de P&R, de meest bussen rijden door naar kernen in de regio, zoals Zeist en Amersfoort, terwijl een ander deel ter hoogte van de bufferplek achter het PMC omdraait en weer richting Utrecht stad rijdt.

Fiets en voetganger

Het plangebied wordt omgeven door vrijliggende fietspaden langs de Universiteitsweg, Heidelberglaan (langs de HOV-as) en de Hoofddijk Oostwaarts kan de fietser via de Hoofddijk naar Landgoed Oostbroek, en verder naar Zeist, Bunnik of De Bilt. Uit een verkeersmeting blijkt dat op de Hoofddijk tussen UMC Utrecht en WKZ op een gemiddelde werkdag ruim 1.000 fietsers en zo'n 10-15 motorvoertuigen rijden.



Daarnaast zijn er nog enkele tientallen voertuigen die de Hoofddijk oversteken bij de westelijke oversteek naar bijvoorbeeld de productie-apotheek, het vuiloverslagstation en de entrees Van Crevelkliniek en Raad van Bestuur. Bij de meest oostelijke kruising met de Hoofddijk passeren dagelijks zo'n 1.100 - 1.200 motorvoertuigen de Hoofddijk, naar o.a. het PMC, de Ambulancehal, Spoed Eisende Hulp, Revalidatie, Sport en/of Radiotherapie UMC Utrecht.

In de huidige situatie is weinig ruimte en aandacht voor voetgangers. De openbare ruimte is vooral gericht op de autobereikbaarheid. De looproute naar de P&R langs de A28, het WKZ, PMC en de tramhalte is vooral functioneel en weinig uitnodigend. Langs de Lundlaan stopt het voetpad plots. Op de Hoofddijk (afbeelding 14) moeten voetgangers de ruimte delen met fietsers. De paden in het groen ten zuiden van de Hoofddijk ogen privaat door de hekken.

Afbeelding 15:
Overzicht 12 van de
typeringen van de
watergangen rond de
projectlocatie
(de rode objecten zijn
stuwen en duikers).

Parkeren

Op het grondgebied van het UMC Utrecht liggen meerdere grote parkeerlocaties: P-noord voor UMC Utrecht-medewerkers, P3, PMC en WKZ. Ook zijn er talrijke kleinere locaties die autoverkeer aantrekken. De ongeveer 15 (gratis) parkeerplaatsen langs het gemeentelijke gedeelte van de Lundlaan (west) liggen op grond van de gemeente Utrecht. Deze worden opgeheven en niet vervangen. In totaal zijn er meer dan 1.500 parkeerplaatsen, en dus autobestemmingen, in het plangebied. Noemenswaardige fietsenstallingen zijn er bij het WKZ, PMC en Radiotherapie (nabij de Zandplaat en entree Van Crevelkliniek, bij Psychiatrie en de Fritz Redlschool.

Ambulanceroute

Aan de oostzijde van het plangebied, tussen het parkeerterrein WKZ en de HOV-as, loopt een ambulanceroute voor spoedritten naar de Spoedeisende hulp (SEH) aan de oostzijde van het UMC. De route is in één richting te gebruiken vanaf de op-/afrit A28 richting de SEH.

Stedelijk water

Oppervlaktewater

Rond het plangebied liggen hoofdzakelijk tertiaire watergangen. Aan de zuidzijde, langs de Heidelberglaan, ligt een primaire watergang. Een tertiaire watergang houdt in dat de aangrenzende eigenaar verantwoordelijk is voor het onderhouden en in stand houden van het natte profiel. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is waterbeheerder in juridische zin. Langs de Hoofddijk is de watergang recentelijk natuurvriendelijk ingericht en wat verbreed i.v.m. water- compensatie. De watergang moet op sommige stukken nog wat verdiept worden. De Universiteit Utrecht (UU) is hiervan actiehouders.



Riolering

In het USP ligt een gescheiden rioolstelsel (afbeelding 15). Dat houdt in dat vuil- en hemelwater gescheiden van elkaar worden opgevangen, getransporteerd en afgevoerd. De UU beheert en onderhoudt dit voor een groot deel. De buitenriolering op het terrein van het UMC Utrecht is in eigendom en in beheer bij hen. Al het vuile water komt uit in de centrale rioleringsput van het UMC Utrecht en van daaruit stroomt het verder de riolering van de gemeente in. Een deel van het hemelwater stroomt in het hemelwaterriool van de gemeente Utrecht.

Afbeelding 16:
Relevante peilen
peilgebieden
oppervlaktewater

Peilgebieden

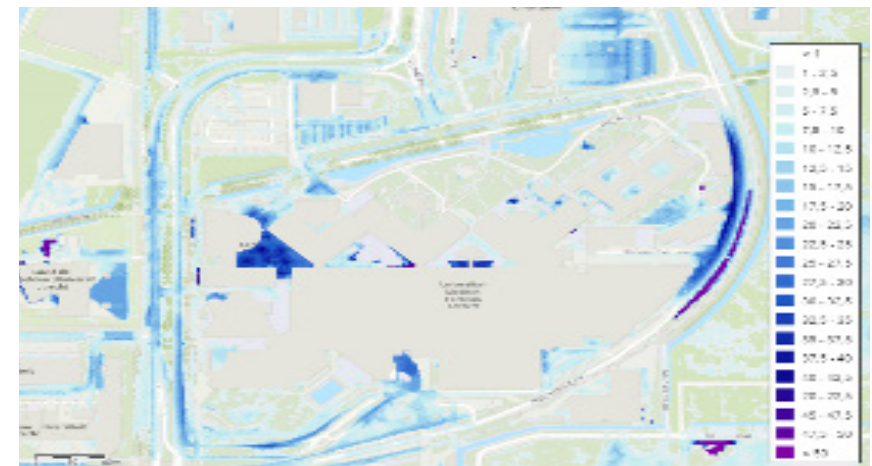
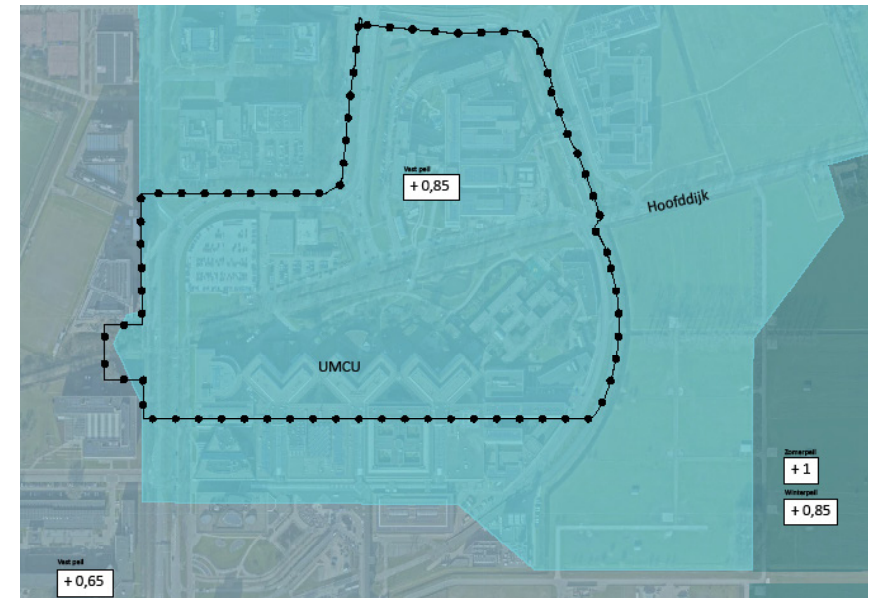
Het noordelijk deel van het UMC Utrecht ligt in een ander peilgebied dan het zuidelijk deel (afbeelding 16, zie volgende pagina). Beide gebieden hebben een vast waterpeil. Het noordelijk peilgebied heeft een forse wateropgave die nog ingevuld moet worden. Hier is de UU verantwoordelijk voor. Als verharding wordt toegevoegd, is binnen datzelfde peilgebied watercompensatie nodig.

Kwetsbaarheid extreme neerslag

In afbeelding 17 staan de rekenresultaten van een bui waarbij 80 mm in een uur is gevallen (met de huidige inrichting). De norm die de gemeente hanteert voor weerbaarheid bij extreme neerslag geeft aan dat bij een dergelijke bui wel water op het maaiveld/straat mag staan, maar niet tegen de gevels van gebouwen. Als water op een straat berekend wordt, mag dit bij hoofdwegen niet dieper zijn dan 7,5 cm en bij de overige wegen 20 cm (om aan de norm te voldoen). De rekenresultaten laten zien dat in en om het plangebied diverse locaties naar verwachting kwetsbaar zijn voor hinder en/of schade bij een extreme bui.

Afbeelding 17:
Rekenresultaten 80 mm
blokbui. Waterdiepte in
centimeters.

De locaties bevinden zich zowel bij vastgoed als op de weg. Ruimtelijke wijzigingen kunnen een goede aanleiding zijn om (een deel van) deze kwetsbaarheden op te lossen of te verminderen. Hiermee wordt het gebied als geheel weerbaarder voor weersextremen. De technische ruimte in bouwdeel NC (uitbreiding t.b.v. o.a. nieuwe hoofdentree) bevindt zich onder maaiveld op -1. Dit betreft een energiehub voor verduurzaming en redundantie van het netwerk van het ziekenhuis. Het Calamiteitenhospitaal bevindt zich op niveau 0 (ca. op maaiveldniveau noordzijde) en ligt ten oosten van de beoogde uitbreiding in een van de bestaande bouw delen (c.q. B). Uit de berekening 80mm/h blijkt dat het huidige bouwdeel C' water tegen de gevel heeft staan. Als er geen waterafsluitende kering aanwezig is, is



Afbeelding 19:
Zicht op Fort Hoofddijk
richting landgoed
Oostbroek in het oosten,
vóór de bouw van De
Uithof

het raadzaam dit op te lossen. In het ontwerp moet hiernaar worden gekeken.
Het UMC Utrecht zal in nauwe samenwerking met de UU en met deskundige inbreng van Waterschap, simulatieberekeningen maken op basis waarvan conclusies worden getrokken t.a.v. de kwetsbaarheid bij extreme neerslag (zie watertoets USP).

1.4 Historie

Dwars door het plangebied loopt de Hoofddijk, in het verleden ook wel aangeduid als Oude Steenweg en Oerweg. De Hoofddijk werd in de 13de, of mogelijk zelfs al in de 12de eeuw, aangelegd als belangrijke ontginningsstructuur, toen het drassige moeraslandschap waar nu het UMC Utrecht ligt door nabijgelegen kloosters werd ontgonnen tot agrarisch cultuurlandschap. De weg over dit dijklichaam verbond oorspronkelijk Zeist en de toenmalige kloosterabdij St Laurens op Oostbroek (na de reformatie werd dit landgoed Oostbroek) via een haakse splitsing (bij de huidige Botanische Tuinen) zuidwestwaarts met de Kromme Rijn (bij het huidige zwembad) en noordwestwaarts met de Vecht (bij het huidige Zandpad). Dat dit een belangrijke route was, blijkt wel uit het feit dat de Hoofddijk als één van de eerste wegen in Nederland werd voorzien van bestrating.

Afbeelding 18:
Fort Hoofddijk en de
Hoofddijk, met de
nabijgelegen vier
lunetten op de
Houtense Vlakte en
omliggende de forten
1920 (Bron: Kadaster
Amersfoort).

Vanaf het begin van de 19de eeuw kwam het plangebied te liggen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW), een voormalige Nationale verdedigingslinie van de 'vesting Holland'. Bij oorlogsdreiging kon een bijna continue strook landbouwgrond ten oosten van het te verdedigen gebied onder water worden gezet (geïnundeerd), door slim gebruik te maken van bestaande, aangepaste en nieuwe waterlopen, dijken, keringen en sluizen. Te diep om ongehinderd doorheen te lopen, maar te ondiep om met boten doorheen te varen. Bij accessen, zwakke plekken in de linie waar inundatie niet werkte, bouwde men forten. Utrecht had veel van deze accessen. Daarom heeft Utrecht een bijzonder hoge dichtheid aan



Afbeelding 20:
Uitsnede van het
masterplan van O.M.A.
voor de Uithof, O.M.A.
1986.

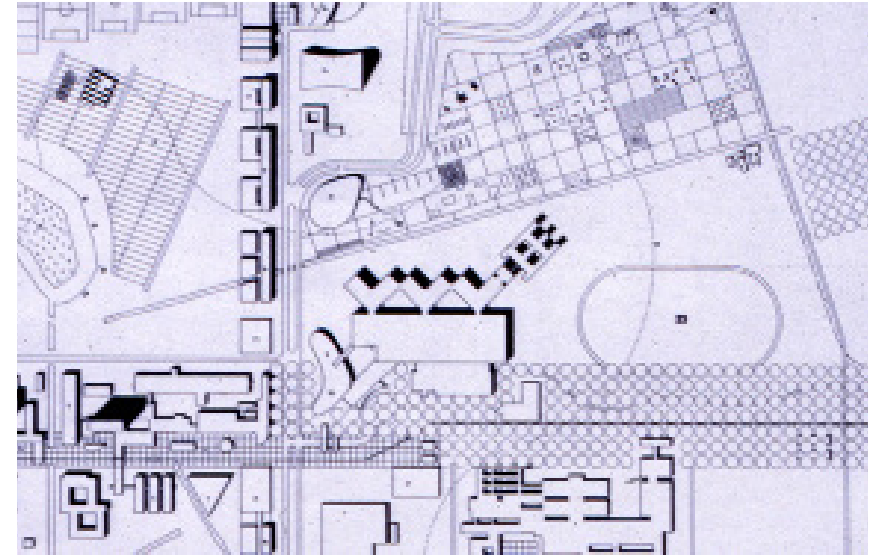
forten langs de noord, oost- en zuidrand van de stad. In de verboden kringen rondom de forten golden tot 300, 600 en 1.000 meter afstand wettelijke bouwbeperkingen. Dat moest in oorlogstijd zorgen voor een zo vrij mogelijk schootsveld.

De eerste fortenring die langs de oostflank van Utrecht werd gebouwd, met onder andere Fort de Bilt en de vier lunettenforten, lag dicht bij de stad. Vanwege de snel toenemende reikwijdte van het geschut werd in de tweede helft van de negentiende eeuw een tweede vooruitgeschoven fortenring gebouwd. Ook verschoof de hoofdweerstandslinje oostwaarts. Binnen het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies is deze dubbele fortenring, de zogenaamde 'Kraag van Utrecht', uniek.

Fort Hoofddijk (officiële naam Werk aan de Hoofddijk) was onderdeel van deze tweede fortenring. Fort Hoofddijk werd tussen 1877 en 1899 gebouwd, hoofdzakelijk om te voorkomen dat de vijand ongehinderd over de Hoofddijk de stad kon benaderen. Binnen de NHW was de Hoofddijk (afbeelding 18) één van de belangrijkste accessen aan de oostzijde van Utrecht, net als de Koningsweg in het zuiden en de Biltsestraatweg in het noorden.

Het gebied ten westen van Fort Hoofddijk kon bij oorlogsdreiging onder water worden gezet. Wegens de hogere ligging gold dat niet voor het gebied ten oosten van het fort, waar het plangebied is gelegen (afbeelding 19). Het plangebied ligt in de voormalige tweede en derde verboden kring van Fort Hoofddijk. Het fort ligt op ongeveer 300 meter afstand van de westgrens van het plangebied.

Na het opheffen van de verboden kringen in de jaren zestig van de vorige eeuw, werden in het oostelijke waterliniegebied plannen gemaakt voor de bouw van De Uithof, een universitair uitbreidingsgebied van de UU dat vanaf 2018 het Utrecht Science Park (USP) wordt genoemd. In de oorspronkelijke plannen van architect Van der Steur, in 1961, werd een autonoom, rechthoekig raster over het bestaande agrarische cultuurlandschap heen gelegd. Daarbij werd



Fort Hoofddijk wel gespaard, maar leek de Hoofddijk te gaan verdwijnen.

In het daaropvolgende masterplan voor De Uithof van O.M.A., dat op de plannen van Van der Steur voortbouwde, bleef de Hoofddijk ten oosten van het fort alsnog als stedenbouwkundige structuur behouden. Het historische boerderijcomplex dat in het plangebied langs de Hoofddijk lag moest wel wijken voor de nieuwbouwplannen.

Eind jaren tachtig bouwde het Academische Ziekenhuis Utrecht (nu UMC Utrecht) binnen de hoofdstructuur van O.M.A. haar hoofdgebouw ten zuiden van het oostelijke deel van de Hoofddijk (afbeelding 20). Tussen de bebouwing en de Hoofddijk werd een park aangelegd met waterpartijen, welke geen relatie hadden met het watermanagementsysteem van de NHW. Vanaf de jaren negentig

volgden een parkeergarage P-noord, het RMDH en het WKZ aan de noordzijde van de Hoofddijk.

De Hoofddijk, inclusief een groene zoom en sloten aan weerszijden, bleef ondanks de oprukkende verstedelijking binnen de universiteitscampus relatief intact als onderscheidende cultuurhistorische en stedenbouwkundige structuur. Wel ging binnen het plangebied de visuele relatie tussen de Hoofddijk en het verderop gelegen fort grotendeels verloren. De ooit vrije schootsvelden in de verboden kringen van het fort in het plangebied zijn nu alleen nog enigszins te herkennen in het groene karakter van de groenstroken langs de Hoofddijk en in de zichtlijnen ten noorden van het huidige parkeergebouw.P-noord. En gaandeweg traden er incidenteel visuele

Afbeelding 21:
Eigendomskaart.

Rood: UMC Utrecht,
Geel: Gemeente Utrecht
Oranje: Staat (Defensie)
Paars: provincie Utrecht,
Blauw gearceerd: UU .



verstoringen op in de continuïteit van de Hoofddijk, bijvoorbeeld de nooduitgang van de voetgangerstunnel tussen UMC Utrecht en WKZ, en de brede doorkruising door de Universiteitsweg.

In 2021 verkreeg de Nieuwe Hollandse Waterlinie de UNESCO Werelderfgoedstatus. Fort Hoofddijk en de Hoofddijk werden daarbij opgenomen in de property van het werelderfgoed. De rest van het USP werd aangemerkt als attentiezone en provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur militair.

1.5 Eigendomssituatie

Het initiatief vindt grotendeels plaats op eigen grond van het UMC Utrecht (afbeelding 21). Het raakt gemeentelijk eigendom (Hoofddijk en Universiteitsweg), grond van de UU en grond van het Rijk. Er zijn ook nog gedeelde situaties van grond/gebouwen, en de voetgangerstunnel tussen WKZ en UMC Utrecht loopt (ondergronds) door gemeentelijk gebied. Het RMDH staat op grond van de UU (bloot eigenaar) (blauw gearceerd) en RMDH heeft een erfpachtrecht/recht van opstal. De parkeerplaatsen (oranje, aan de noordzijde van de Hoofddijk) zijn eigendom van de UU en hierop heeft de Staat (Defensie) een recht van erfpacht.

1.6 Omgevingsplan

Binnen het plangebied gelden drie verschillende bestemmingsplannen, namelijk:

- Bestemmingsplan De Uithof
- Bestemmingsplan PMC, De Uithof
- Bestemmingsplan Uithoflijn

Daarnaast gelden nog de volgende plannen op basis van de Crisis en Herstelwet (Chw):

- Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht
- Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik

Per 1 januari 2024 zijn deze bestemmingsplannen onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

De locaties voor het nieuwe entreegebouw, het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties, het nieuwe RMDH en de nieuwe bebouwing aan de noordoostzijde liggen binnen het bestemmingsplan De Uithof. Het bestemmingsplan De Uithof biedt uitbreidingsruimte voor nieuwe bebouwing tot maximaal 19.000 m² bvo. Deze uitbreidingsruimte, is inmiddels gerealiseerd.

Het initiatief is ook strijdig met het omgevingsplan, omdat afgeweken wordt van de bestemmingen/aanduidingen en de bouwvlakken. Voor de herontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan nodig, inclusief alle daarbij behorende onderzoeken.

1.7 Relatie met projecten in de omgeving

NvU/IPvE Universiteit Utrecht

De Omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040 beschrijft de ambities en gewenste ontwikkelrichting van het USP tot aan het jaar 2040. Deze Omgevingsvisie maakt het mogelijk om 4.000 - 8.000 sciencebanen, 4.000 woningen en overige functies aan het USP toe te voegen.

Voor het opstellen en vaststellen van een gewijzigd omgevingsplan op het grondgebied van de UU is een door de gemeenteraad vastgesteld Nota van Uitgangspunten (NvU), een Integraal Programma van Eisen (IPVE) voor de openbare ruimte en een Beeldkwaliteitsplan nodig. Hier wordt momenteel door de gemeente Utrecht en de UU aan gewerkt.

Het plangebied voor deze plandocumenten wordt ten westen begrensd door de A27, ten noorden door de A28, ten oosten door de Bunnikseweg/Tolakker en ten zuiden door de Rijnsoever, het Fort

Rhijnauwen, het Hoge Bospad en de Vossegatsdijk. Er zijn verschillende relaties tussen de herontwikkeling van de Noordzijde van het UMC Utrecht en de herontwikkeling van de UU. De gebieden/structuren/gebouwen die een relatie hebben met beide ontwikkelingen zijn onder andere de Universiteitsweg (Scienceboulevard), het Medical Campuspark en de Hoofddijk.

Verbreding A 27 (Ring Utrecht)

Het plangebied grenst aan afrit Utrecht Science Park vanaf de A28 en ligt binnen de invloedssfeer van knooppunt Rijsweerd; het klaverblad waar de A27 en de A28 elkaar kruisen. Beiden maken onderdeel uit van het 'Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht'. Een plan waarmee het Rijk de snelwegen veiliger wil maken en de bereikbaarheid en de leefbaarheid van de regio wil vergroten.

De Raad van State heeft op woensdag 11 maart 2026 uitspraak gedaan over het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht. Het tracébesluit is vernietigd. Dat betekent dat het project juridisch gezien niet mag worden uitgevoerd. In de uitspraak van de Raad van State is aangegeven dat het Tracébesluit is vernietigd op basis van het stikstofdossier. De uitspraak is onderdeel van het bestuursrechtelijk proces en staat daarmee los van de politieke besluitvorming over het vervolg van de aanpak om de regio Utrecht ook in de toekomst bereikbaar te houden. De minister bestudeert de uitspraak en treedt in overleg met de regiopartijen om te bespreken hoe we gezamenlijk tot een passend vervolg kunnen komen.

MIRT-verkenning OV en wonen

De regio Utrecht heeft een opgave op het gebied van bereikbaarheid en woningbouw. Voor zowel korte, middellange als lange termijn werken overheden samen aan verbeteringen. Het gaat hier over het voorkomen van overbelasting rond Utrecht Centraal Station, het beter bereikbaar maken van het USP en het mogelijk maken van woningbouw in Utrecht Zuidwest en het noordelijke deel van

Nieuwegein. Voor het USP gaat het specifiek om frequentieverhoging van de tram en de daarvoor benodigde aanleg van een tweede HOV-as, zodat de bussen en trams elkaar op de Heidelberglaan minder in de weg zitten. De maatregelen in Utrecht Oost, waaronder die op het USP, zijn als ongedekte opgaven onderdeel van de Voorkeursvariant MIRT-verkenning OV & wonen. Er is nog geen besluit genomen over het tracé van de tweede HOV-as. De varianten lijken geen invloed te hebben op het plangebied. Voor meer informatie, zie www.programma-uned.nl/ov-en-wonen

Uitbreiding PMC

Het PMC gaat in 2026 uitbreiden met ongeveer 5.300 m² bvo aan zorg- en onderzoeksfuncties, waaronder MRI, patiëntenkamers en onderzoeksruimte. De uitbreiding komt in één van de uitsparingen van het gebouw aan de oostzijde.

Het PMC breidt uit omdat door innovatie in de zorg nieuwe faciliteiten nodig zijn voor de behandeling van de verschillende ziektebeelden. Daarnaast is er een groeiende vraag naar onderzoeks- en zorgfaciliteiten en behoefte aan een efficiënte clustering van bestaande voorzieningen. Verder speelt de nauwe verbinding tussen research en zorg een grote rol bij de verbouwing; naast meer capaciteit legt de gewenste uitbreiding van het PMC een bouwkundige basis om de integratie van zorg en onderzoek verder te versterken.

De uitbreiding heeft een beperkte ruimtelijke impact. De extra parkeervraag wordt binnen het bestaande parkeerareaal van het USP opgelost. Bij de uitwerking van de uitbreiding wordt in het bijzonder gekeken naar een goede verbinding met en uitstraling op het landschap.

Uitbreiding CMH

Het CMH wenst hun gebouw langs de Universiteitsweg uit te breiden met een tweetal extra verdiepingen. Deze uitbreiding leidt niet tot een toename van personeel en dus evenmin tot meer verkeer. Hiervoor wordt een afzonderlijke, ruimtelijke procedure gevolgd.

In afstemming met het CMH wordt bovendien gezamenlijk onderzocht hoe de buitenruimte rondom het CMH, eigendom van CMH, nader kan worden vormgegeven en aansluiting kan worden gezocht op de inrichting van het Medical Campuspark.

Hoofdstuk 2 Ambities

Omgevingsvisie USP

Het USP is een gebied dat bruist van talent en innovatie. Het is nationaal, regionaal en lokaal van grote betekenis. Kennis en innovaties op het gebied van Life Sciences, Health en duurzaamheid staan daarbij centraal. Dit unieke gebied krijgt in de Omgevingsvisie USP 2040 (afbeelding 23) ruimte voor doorontwikkeling en groei.

De Omgevingsvisie USP 2040 maakt het mogelijk dat er meer ruimte komt voor R&D/science en dat meer studenten in het USP kunnen wonen. Het biedt ruimte aan de grootschalige herhuisvestingsplannen van het UMC Utrecht en de UU. De nieuwe bebouwing krijgt een hoge architectonische kwaliteit en maakt daarmee het gebied nóg aantrekkelijker. Er komt meer ruimte om te sporten en te recreëren. Een Medical Campuspark gaat de verschillende groene (park) gebieden met elkaar én met het landschap er omheen verbinden. Er komen meer wandelroutes en plekken om te verblijven, én de ecologische verbindingen worden versterkt.

De mix van studeren, zorg, werken en wonen gaat zorgen voor een aantrekkelijke en levendige plek waar mensen graag komen om te leren en te werken. Van de Vechtplassen tot aan de Utrechtse Heuvelrug, de landgoederen van Amelisweerd, Rhijnauwen, Oostbroek, de NHW en het stroomgebied van de Kromme Rijn: het USP heeft hierin een centrale plek. Deze unieke landschappen vormen de basis voor de vestigingskwaliteit, de leefkwaliteit en de identiteit van het USP.

De groene omgeving wordt gekoesterd, versterkt en verbonden. Dit gebeurt via groene fietslanen met bomenrijen in het bebouwde gebied, door versterking van opgaande groenstructuren (couliassen) en recreatieve paden in de weilanden rondom, met natuurvriendelijke oevers, poelen én het versterken van de waterstructuur en de beleving van het waterlinielandschap.

Het USP wordt nog beter verbonden met de omliggende stadsdelen van Utrecht, maar ook met Zeist, Bunnik en De Bilt. Binnen 15-20 minuten ben je met het openbaar vervoer of fiets bijvoorbeeld in de binnenstad van Utrecht en met de fiets op station Bunnik. Op het park is het aantrekkelijk om te wandelen en te fietsen. Auto's blijven zoveel mogelijk aan de randen. Nieuwe ov-verbindingen en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes zorgen voor een bereikbaar park voor iedereen.

Afbeelding 23:
Omgevingsvisie USP



Het Medisch cluster

Het Medisch cluster bestaat uit het UMC Utrecht, het WKZ, het PMC, het RMDH en het CMH. In dit cluster staat patiëntenzorg, medisch onderzoek en onderwijs centraal. Rond de Hoofddijk komt een 'Medical Campuspark'. Het Medical Campuspark vormt een nieuw, groen entreegebied voor de ziekenhuizen. Hier komt ook een nieuw entreegebouw voor het UMC Utrecht, met poliklinieken, dagbehandelfuncties en een verpleegafdeling. Het Medical Campuspark is het domein van de voetganger. Medewerkers en patiënten kunnen er veilig, rustig en in een aantrekkelijke groene setting verblijven en bewegen. Er wordt uiteraard voor gezorgd dat de entrees van de ziekenhuizen goed bereikbaar blijven voor fietsers, taxi's en auto's richting de kiss&rides.

Afbeelding 24:
Luchtfoto met
Campuspark USP, uit
omgevingsvisie

De Hoofddijk is zogenoemd een belangrijk cultuurhistorisch landschapselement in dit geheel, met een aantal bijzondere plant- en diersoorten. Deze verbindt de verschillende groengebieden aan de noordzijde van USP aan elkaar. Van de groene oksel van A27-A28 via de botanische tuin en de Hoofddijk naar het landschap en Landgoed Oostbroek (afbeelding 24). De functie als entreegebied moet zorgvuldig in het landschap worden ingepast. Het is een gastvrij gebied, met ruimte voor ontmoeten en verblijf en een heldere, veilige en efficiënte routing voor wandelaars, fietsers en in beperkte mate voor auto's.

Rond het Medical Campuspark bevinden zich functies die zijn gericht op patiënten, zorgverlening en verwante functies zoals het parkeren en voorzieningen ten behoeve van patiënten. Aan de zuidzijde van het huidige UMC Utrecht ligt de nadruk op (medisch) onderwijs en onderzoek. Dit kan deels in de bestaande bebouwing en deels in nieuw toe te voegen bebouwing aan het oostelijk deel van de Heidelberglaan (als onderdeel van de 'Centrumboulevard'). Ook aan

de Universiteitsweg (toekomstige 'Scienceboulevard') komen bij voorkeur levendige functies en entrees.

Het parkeren voor patiënten en medewerkers is in de toekomst aan de rand van het USP geclusterd. Op de hoek van de Universiteitsweg en de Hoofddijk komt een nieuw en groter parkeergebouw. De plint, de benedenverdieping van het parkeergebouw, draagt door het toevoegen van zorg-gerelateerde en andere levendige functies bij aan de kwaliteit en leefbaarheid van het Medical Campuspark en de Universiteitsweg.



Afbeelding 25:
Fasering
herontwikkeling

Fasering

De herontwikkeling van het UMC Utrecht zal gefaseerd plaatsvinden.

Fase 1 betreft de herontwikkeling aan de noordzijde van het ziekenhuiscomplex.

Fase 2 betreft de ontwikkeling van de huidige locatie van de 'Zandplaat' (kantoren), het huidige revalidatiecentrum én deels op de huidige locatie van Psychiatrie, aan de noordoostzijde van het UMC Utrecht. Hier vindt op termijn een nieuwe ontwikkeling plaats. Hierbij wordt gedacht aan vervanging van bestaande of nieuwe maatschappelijke, ziekenhuis-ondersteunende functies, R&D/science, die nauw samenwerken met het UMC Utrecht.

Deze invulling zorgt voor een heldere begrenzing van de groene wig, met bebouwing die op het Medical Campuspark is georiënteerd. De Fritz Redlschool krijgt, op termijn, een nieuwe locatie en wordt dan bij voorkeur onderdeel van dit ontwikkelvlak. Hiervoor wordt op een later moment bepaald of volledige of gedeeltelijke sloop van het huidige gebouw (na verhuizing) aan de orde is. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is behoud van (een deel van) het gebouw aan te raden. Een eventuele herbestemming tot een meer transparante, publieke functie is goed mogelijk en ook passend in de visie om dit deel van het Medical Campuspark te activeren. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat een groene ruimte ontstaat met zicht op het open landschap richting Landgoed Oostbroek.

Fase 3 is geen onderdeel van dit SPvE. In deze fase ontstaat aan de zuidzijde van het ziekenhuis ruimte (doordat de bezoekers aan de noordzijde van het UMC Utrecht gaan parkeren) om de huidige hoofdentree van het ziekenhuis primair te richten op medewerkers, onderzoekers en studenten, en secundair op patiënten en medewerkers die het ziekenhuis met het openbaar vervoer bezoeken



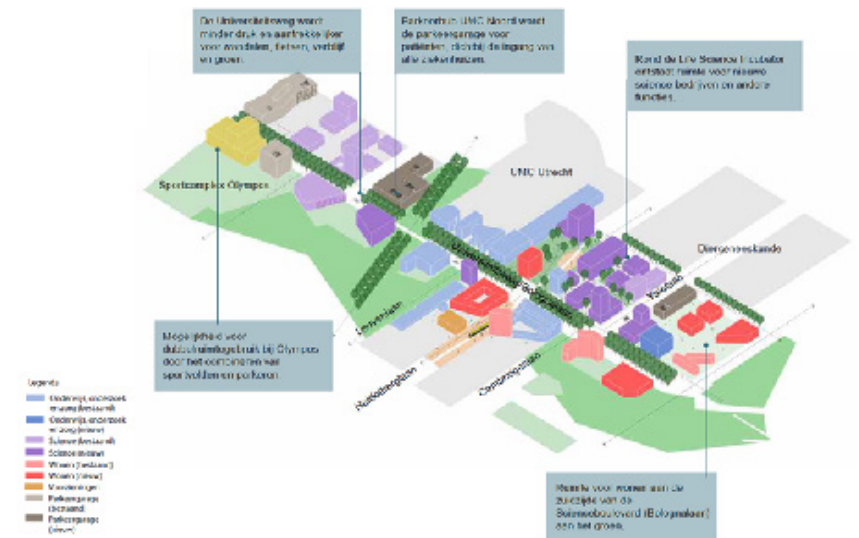
Afbeelding 26:
Verbeelding uit
Omgevingsvisie USP
2040 van mogelijke
invulling van de
Scienceboulevard
(Universiteitsweg/
Bolognalaan)

en uitstappen bij de halte UMC Utrecht. Er ontstaat daarbij ook ruimte voor R&D/Science bedrijven en instellingen en eventueel woningen voor bijvoorbeeld studenten en zorgpersoneel.

RSU/Omgevingsvisie 2040

De plannen voor de herontwikkeling en (ver)nieuwbouw rondom het Medical Campuspark dragen bij aan uitgangspunten zoals benoemd in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, welke ook opgenomen zijn in de Omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040. De uitgangspunten uit de RSU2040 en de Omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040 hebben de basis gevormd voor dit SPvE. Hieronder een korte beschrijving van hoe het plan bijdraagt aan de stedelijke uitgangspunten:

- Het versterken van de health kant van het USP. Het herschikken en toevoegen van zorgprogramma draagt bij aan extra werkgelegenheid en de economische positie van het USP.
- Het aantrekkelijk maken van de openbare ruimte. Daar draagt het nieuwe Medical Campuspark als onderdeel van het Campuspark aan bij. Door de noordzijde van het UMC Utrecht als hoofdentree te benoemen, ontstaat direct de behoefte om deze, nu vrij rommelige, zone opnieuw in te richten. Door een deel van de bestaande bebouwing van het UMC Utrecht aan de noordzijde te slopen, kan het volume t.b.v. de nieuwe hoofdentree worden gerealiseerd en ontstaat eveneens ruimte voor het park. Het nieuwe Medical Campuspark verbindt, met nieuwe looproutes, de verschillende ziekenhuizen ten noorden van het UMC Utrecht met elkaar. Ook de groenstructuur aan de noordzijde van het USP met de cultuurhistorische Hoofddijk als drager, wordt hiermee versterkt: het zorgt voor een verbeterde groene recreatieve verbinding vanuit de stad richting het landschap voor plant, mens en dier.
- Ontlasten van het gebied van autoverkeer. De nieuwe locatie van het parkeergebouw, dicht bij de afrit A28, zorgt voor minder autovervoersbewegingen door het gebied. Hierdoor kan de



noordzuid lopende Universiteitsweg meer als 'Scienceboulevard' worden ingericht en worden gebruikt voor langzaam verkeer. Hier wordt met de herinrichting en het toevoegen van plintfuncties aan bijgedragen.

Visie Stedenbouw 2040, Ruimtelijke kwaliteit in de 10 minuten stad (2025)

In een verdichtende stad is het behouden en versterken van kwaliteit en leefbaarheid van groot belang. De Visie Stedenbouw 2040 geeft antwoord op de vraag hoe Utrecht kan blijven groeien met meer woningen, werkgelegenheid en (groen)voorzieningen en tegelijkertijd een prettige stad blijft waar inwoners en andere gebruikers op hun gemak zijn.

De stedenbouwvisie beschrijft uitgangspunten voor leefbaarheid en kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht, voor zowel de bestaande als de groeiende stad.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Ruimte voor gemeenschappen
- Stedenbouw met een menselijke maat
- Zachte overgang publiek-privé
- Een excellente plint
- Buurten nodigen uit om te lopen
- Een uitnodigende openbare ruimte
- Gevarieerd en verbonden groenblauw
- Een aangenaam microklimaat
- Ruimte voor het onverwachte
- Meervoudig ruimtegebruik
- Een toekomstbestendig gebouw
- Hoogbouw met een menselijke maat

In het Medical Campuspark wordt invulling gegeven aan 'ruimte voor gemeenschappen' en het zorgt ook voor 'menselijke' maat tussen grote gebouwclusters. Het park biedt ruimte om te lopen tussen de functies in het plangebied, maar ook naar buiten richting het landschap.

Het park draagt bij aan een zachte overgang van publiek naar prive. Hiervoor is ook extra aandacht bij de inpassing uitwerking van de hoofdentrees van gebouwen. Een excellente plint is in een gebied met zo veel en zulke grote zorginstellingen niet overal haalbaar. Er wordt daarom ingezet om op de belangrijkste plekken, daar waar mensen gebouwen betreden en langslopen, hier zoveel mogelijk op in te zetten.

Biodivers, gevarieerd en verbonden groenblauw: daar wordt met het park volledig op ingezet, als verbinding tussen landschappen en aansluitend op inheemse soorten in de omgeving. Voor een aangenaam microklimaat is het park een grote oase naast de bomen in/langs de straten die aanhaken op structuren in de omgeving.

Er moet ruimte blijven voor het onverwachte, experiment en innovatie. De ruimte voor het onverwachte zit met name in de buitenruimte. De zorgfuncties lenen zich niet voor meervoudig ruimtegebruik. Voor toekomstbestendige gebouwen worden verschillende duurzaamheidsoplossingen ingezet.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten en onderbouwing bebouwing

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten benoemd voor de ontwikkeling van de bebouwing (afbeelding 27, zie volgende pagina). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen eisen en wensen. De eisen komen voort uit gemeentelijk beleid en daaraan moet worden voldaan. De wensen vragen om een inspanningsverplichting, maar bieden wel ruimte voor flexibiliteit.

3.1 Programma

In het door het college vastgestelde Intentiedocument 'Herontwikkeling UMC Utrecht' (vastgesteld september 2023), werd op hoofdlijnen uitgegaan van het volgende bouwprogramma:

- een ontvangstgebouw van circa 90.000 m2 bvo bovengronds, waarvan circa 70.000 m2 bvo parkeren. Deze circa 70.000 m2 bvo parkeren was ter vervanging van de huidige (personeels)garage noord, van het parkeergebouw zuidzijde en van verschillende maaiveld parkeerplekken;
- een nieuw Ronald McDonald Huis (RMDH) van 5.000 m2 bvo);
- in de overige 15.000 m2 waren ziekenhuisondersteunende functies voorzien.

Inmiddels zijn deze uitgangspunten enigszins gewijzigd:

- voor het parkeren wordt nu uitgegaan van circa 75.000 m2 bvo (vooral in verband met grotere afmetingen auto's);
- een nieuw entreegebouw met o.a. poliklinieken, dagbehandelfuncties en verpleegafdelingen aan de zuidzijde van de Hoofddijk (van circa 20.000 m2 bvo);
- de nieuwbouw van het RMDH, bedraagt in totaal circa 3.800 m2 bvo. Het nieuwe RMDH komt nabij het WKZ. De buitenruimte (tuin) voor het RMDH heeft een oppervlakte van maximaal 800 m2;

- de beoogde ziekenhuisondersteunende functies zijn beschikbaar voor plintfuncties in het nieuwe parkeergebouw en voor het nieuwe entreegebouw;
- het huidige gebouw van Psychiatrie, circa 18.650 m2 BVO, zal op termijn worden gesloopt. De afdeling Psychiatrie krijgt een nieuwe locatie binnen het ziekenhuiscomplex;
- herontwikkeling van de noordoostzijde van het ziekenhuiscomplex. Op termijn wordt hier de bebouwing bestaande uit onder andere de Fritz Redlschool en het gebouw aan de Zandplaat, gesloopt. Hier komt nieuwe bebouwing van circa 20.000 tot 30.000 m2 bvo voor onder andere UMC Utrecht-functies, ziekenhuisondersteunende functies, R&D/Science bedrijven en vervanging van de Fritz Redlschool. Daarnaast is er de mogelijkheid om een paviljoen aan de oostzijde van het park te realiseren met een maximale grootte van 1.000 m2 bvo.

De ontwikkeling, nieuwbouw RMDH plus tuin, wordt meegenomen in dit SPvE als onderdeel van de gebiedsontwikkeling, maar zal na vaststelling van dit SPvE door de raad een eigen separaat ontwerp- en realisatietraject gaan doorlopen door middel van een BOPA.

3.2 Ruimtelijk

Hoofdropzet

De omklap van de huidige hoofdentree van het UMC Utrecht aan de zuidkant naar het nieuwe entreegebouw aan de noordkant, zorgt ervoor dat functies beter en logischer op elkaar aansluiten en dat er een betere ruimtelijke situatie ontstaat. Het nieuwe representatieve entreegebied (Medical Campuspark) opent zicht naar het landschap, waar doorheen de bijzondere UNESCO Werelderfgoed structuur van de Hoofddijk loopt. Hier staan groen, verblijf en ontmoeting voorop en sluiten de entrees van de omliggende ziekenhuizen en het RMDH goed op aan. Het wordt een 'healing environment' voor patiënten en bezoekers. Dit wordt verder versterkt wanneer het gebouw van Psychiatrie geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt, de Fritz Redtschool en het RMDH verhuizen en er een nieuw entreegebouw voor het UMC Utrecht en een nieuw parkeergebouw met plintfuncties komt.

Het nieuwe parkeergebouw waar autobezoekers direct vanaf de A28 in kunnen rijden, zorgt ervoor dat het qua autoverkeer rustiger wordt in de rest van het USP. Hierdoor ontstaat ruimte voor herinrichting van de Universiteitsweg (Scienceboulevard) naar een profiel met minder rijstroken en meer ruimte voor fietsers, voetgangers en groen. Dit wordt vormgegeven in samenhang met de (verlengde) monumentale bomenrijen in het gebied en met de Hoofddijk die ter hoogte van het CMH de Universiteitsweg (Scienceboulevard) kruist. Medewerkers, patiënten en bezoekers lopen makkelijk naar het entreegebouw. Het parkeren verdwijnt van het maaiveld, waardoor ruimte is voor groen en verblijf. De levendige plinten van het nieuwe parkeergebouw zorgen voor een aantrekkelijke uitstraling, levendigheid en sociale veiligheid langs het Medical Campuspark (Hoofddijk) en de Universiteitsweg (Scienceboulevard).

Voor de invulling wordt gedacht aan sport, R&D/Science, een koffiecorner, pakketpunt etc. Op de plek van de bestaande

parkeergarage aan de zuidzijde ontstaat ruimte voor nieuwe functies (fase 3).

Het nieuwe entreegebouw van het UMC Utrecht markeert de hoofdingang en biedt ruimte aan een horecagelegenheid. De voetgangersentree op maaiveld zorgt voor levendigheid in het ontvangstgebied. Door de nieuwbouw kunnen andere delen van het bestaande ziekenhuiscomplex worden gerenoveerd. Psychiatrie krijgt onderdak in het UMC complex. Hierdoor kan het huidige psychiatriegebouw worden gesloopt en ontsaat meer ruimte voor het groene Medical Campuspark. Het RMDH krijgt een nieuwe plek aan de noordzijde van de Hoofddijk.

Algemene eisen en wensen aan de bebouwing

Stedenbouw

- Gebouwen voegen zich in de herkenbare orthogonale (rechthoekige) opzet van bebouwing op het USP [Eis].
- De toekomstige bebouwing valt binnen de bebouwingsgrenzen die zijn aangegeven op de uitgangspuntenkaart [Eis].
- Voor het in de uitgangspuntenkaart grijs gearceerde deel van de parkeergarage worden in de uitwerking van de dimensionering en het ontwerp van het parkeergebouw mitigerende maatregelen genomen die ertoe leiden dat er ten aanzien van de visuele integriteit van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies geen onaanvaardbare mate van wandwerking ontstaat boven de bomenrij tussen de gebouwen Plus Ultra en het Nutricagebouw, gezien vanaf het weergegeven standpunt bij Fort Hoofddijk en kijkend in oostwaartse richting [Wens].

Plinten en entrees

- De bebouwing die grenst aan de openbare ruimte heeft een vloerpeil dat zoveel mogelijk gelijk is aan de hoogte van die openbare ruimte [Eis].

Afbeelding 28+29:
Referentiebeeld
entreegebouw met een
transparante plint
overdag (boven) en in de
avond (onder). (Locatie
AMC van het Amsterdam
UMC)

- Plinten zijn zoveel mogelijk transparant, zodat mensen van buiten naar binnen kunnen kijken en er zicht is op de voetgangersroutes. Op plekken waar dit niet lukt hebben de plinten een aantrekkelijke vormgeving die aansluit op de menselijk maat. Dit kan door materiaalgebruik en bijvoorbeeld ritmiek in de gevel. [Eis].
- Plinten sluiten goed aan op de buitenruimte. Entrees liggen aan logische wandelroutes. Als een plint grenst aan het landschap, dan loopt het groen bij voorkeur tot aan de gevel [Wens].
- De plint bestaat bij voorkeur uit functies met een publiek karakter en verblijfsruimtes zoals werkplekken, vergaderruimtes, kantines, spreekkamers, wachtruimtes, etc. [Wens].
- De hoogte van de plint verhoudt zich tot de hoogte van het gehele gebouw. Deze is minimaal 3,5 meter hoog (dit geldt ook voor het parkeergebouw i.v.m. de plintfuncties en doorrijdhoogte voor busjes). [Eis].

Levendige plinten bevinden zich op plekken waar entrees zijn en/of een concentratie aan voorzieningen is, waar verblijfsplekken zijn in de openbare ruimte en waar drukke langzaam verkeersroutes lopen. Dit om de sociale veiligheid in het gebied dat 24/7 gebruikt wordt te bevorderen.

Voor levendige plinten geldt:

- Er bevinden zich (verblijfs-)functies met een publiek karakter [Eis].
- De functies in de plint krijgen een eigen entree vanaf de buitenruimte, waardoor interactie ontstaat tussen binnen en buiten (bijvoorbeeld voorzieningen in de parkeergarage) [Eis].
- De entrees op begane grond sluiten logisch aan op de voetgangersroutes uit het Medical Campuspark en zijn toegankelijk voor alle gebruikers en bezoekers [Eis].

Menselijke maat

- Het gebied bestaat veelal uit grote gebouvvolumen. Hier moet menselijke maat aan gegeven worden in de stedenbouwkundige



en architectonische uitwerking. Denk daarbij aan variatie in het bouwvolume, materiaalkeuze, ritmiek van de gevel, plint uitstraling, gebruiksgemak, aandacht voor de gebruiker, e.d. [Wens].

Meervoudig ruimtegebruik

- Geen dak wordt onbenut gelaten en heeft minimaal 1 functie, niet dak zijnde. [Eis].
- Minimaal 2 functies, functies kunnen gecombineerd worden, bijvoorbeeld groen, ontmoeten, energie of waterberging [Eis].

Bebouwing

- De bebouwing heeft een aantrekkelijke uitstraling (zie beeldkwaliteit) [Eis].
- Waar mogelijk worden groene gevels gerealiseerd (zie beeldkwaliteit) [Wens].
- Er wordt natuurinclusief gebouwd. Het uitgangspunt daarbij is dat per 75 m2 BVO een nest/verblijfplaats voor dieren wordt gerealiseerd. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van toegankelijke spouw, dakbedekking of gevelbetimmering, of het integreren van nestkasten. Ook kan middels gevelgroen (liefst groenblijvend) of groene daken (bruin dak/natuurdak, niet zijnde sedum), een leefgebied worden gecreëerd voor vogels [Eis].
- Nutsvoorzieningen, zoals trafo's, worden inpandig/binnen gebouwschil opgelost [Eis].
- Utilitaire voorzieningen, met uitzondering van bestaande medische gassenopstellingen, die behoren bij de bebouwing worden geïntegreerd in het plan en liggen binnen de rooilijn [Eis].

Windhinder en bezonning

- Windonderzoek is verplicht. Windonderzoek moet altijd uitgevoerd worden volgens de landelijke methode. In het windhinderonderzoek dient ook de bestaande situatie meegenomen te worden. Het windonderzoek zal in de verdere uitwerking van het plan worden meegenomen [Eis].
- Er zijn voor gebruiksvormen van de openbare ruimte toetswaarden opgesteld voor de maximale windsnelheid. De toetsing door de

gemeente is gebaseerd op de legenda conform NEN 8100. Windgevaar is nooit toegestaan [Eis].

- Windhinder wordt getoetst op basis van vooraf vastgestelde windklasse per activiteit (doorlopen, slenteren, verblijven). Deze activiteiten worden op de kaart in het Functioneel Ontwerp aangegeven [Eis].
- Windoverlast veroorzaakt door gebouwen wordt opgelost door de positionering van volumes binnen het stedenbouwkundig plan en/of de vorm van het gebouw (zoals rondingen of setbacks). Mitigerende maatregelen in de openbare ruimte zijn niet toegestaan [Eis].
- Voor hoogbouw (of gebouwen aan een representatieve openbare ruimte) moet voor het gehele gebied een zonnestudie gedaan worden waarin sunspots en representatieve ruimtes zijn aangewezen. Door voldoende 'sunspots' zijn er altijd open plekken met een goede bezonning op loopafstand beschikbaar [Eis].

Beeldkwaliteit

Hieronder worden de zes kernwaarden voor de beeldkwaliteit beschreven die verder uitgewerkt zijn in het 'Beeldkwaliteitsplan', welke als bijlage aan dit document is toegevoegd.

1. De Medical Campus is onderdeel van het Utrecht Science Park
2. De Medical Campus krijgt een herkenbaar en eigen karakter als geheel.
3. De openbare ruimte vormt het hart van de medical campus en is het verbindende element tussen alle gebouwen en daarmee het campuspark voor alle functies.
4. Alle gebouwen en openbare ruimte hebben een menselijke maat en zorgen voor een beleving op ooghoogte.
5. Gebouwen en openbare ruimte worden verbonden door een herkenbare overgangszone tussen binnen en buiten.
6. Hoogwaardige, duurzame en tijdloze architectuur. Kwaliteit en duurzaamheid staan centraal in zowel architectuur als openbare ruimte.

Uitgangspunten per gebouw

Nieuw parkeergebouw met plintfuncties

- Alle ziekenhuis-gerelateerd parkeren, ook het bezoekersparkeren RMHD en de parkeerplekken t.b.v. het CMH worden 1 op 1 gecompenseerd in het nieuwe parkeergebouw. Opgeteld circa 2.600 pp.
- Het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties heeft een bouwhoogte van maximaal 35 meter [Eis].
- Het gebouw houdt zich aan de rooilijnen zoals opgenomen op de uitgangspuntenkaart [Eis]. Het zuidelijk deel van het bouwvlak mag voor 50% bebouwd worden en haakt aan op de orthogonale (rechthoekige) opzet van het plan. Hierdoor ontstaat een gestaffelde gevel richting de Hoofddijk, met minimaal 3 staffelingen [Eis].
- In het parkeergebouw wordt parkeren gecombineerd met plintfuncties, te weten minimaal 1.000 tot circa 3.000 m² BVO, in de plint die grenst aan het Medical Campuspark en de Universiteitsweg, westzijde [Wens].
- De auto-ingang van het parkeergebouw komt aan de oostzijde van het parkeergebouw, de uitgang aan de noordzijde [Eis].
- Voorzieningen t.b.v. het inrijden zoals slagboom, eerste opstelplaats en kaartautomaat zijn inpandig. [Eis].
- Het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties moet een stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit hebben, die voorkomt dat het als parkeervoorziening wordt ervaren. Het gebouw moet in verschijningsvorm, materialisatie en uitstraling functioneren als een volwaardig ontvangstgebouw. Zie ook Beeldkwaliteitsplan. [Eis].
- Kiss&Ride wordt voornamelijk in het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties opgelost, tevens is ruimte voor een Kiss&Ride in de directe nabijheid van de nieuwe hoofdentree [Eis].

- Het parkeren voor werkverkeer, logistiek, beheer en onderhoud voor de noordzijde van het entreegebouw en het parkeergebouw van het UMC Utrecht, vindt plaats op de begane grond van het parkeergebouw [Eis].

Nieuw entreegebouw incl. aangrenzende plinten UMC Utrecht, noordzijde

- De hoogte van het entreegebouw sluit aan op de hoogte van het bestaande UMC Utrecht [Eis].
- Het gebouw houdt zich aan de rooilijnen zoals opgenomen op de uitgangspuntenkaart [Eis].
- De plint van het entreegebouw is uitnodigend en heeft een open en transparante uitstraling [Eis].
- De plinten van het bestaande UMC Utrecht complex aan de west- en oostzijde van het nieuwe entreegebouw worden zo vormgegeven dat zij onderdeel uit gaan maken van de nieuwe voorkant [Wens].

Nieuw Ronald McDonald Huis

- Het gebouw voegt zich in de orthogonale (rechthoekige) opzet van bebouwing op het USP, en haakt aan op de getraptheid in het volume van het parkeergebouw richting de hoofddijk [Eis].
- Het gebouw heeft zijn eigen identiteit en versterkt de relatie tussen de bebouwing en het landschap (Medical Campuspark) [Eis].
- De hoogte is minimaal 3 lagen en maximaal 5 lagen, maximaal 5.000 m² bvo [Eis].
- Het gebouw heeft een entree aan de zijde van de Hoofddijk of aan de oostzijde [Eis].
- Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling. De plinten zijn zoveel mogelijk gevuld met programma, waaronder huiskamers en ontvangstruimtes van het RMDH [Wens].

Afbeelding 30 t/m 33
Referentiebeelden van
links boven naar rechts
onder:

30) Ruime en goed
zichtbare entree voor
voetgangers;

31) Expressief
vormgegeven
hellingbanen;

32) Heldere entree voor
auto's;

33) Groen aangekleed
volume met plintfuncties.



- Hekwerken zijn transparant en laag (max. 1,20m) het landschapsonwerp van het Medical Campuspark loopt door achter het hekwerk. Hekwerken worden gecombineerd met groen. [Eis].
- Het gebouw houdt zich aan de rooilijnen zoals opgenomen op de uitgangspuntenkaart [Eis].
- Fietsparkeren wordt op eigen terrein en zoveel mogelijk inpandig opgelost [Eis].
- Minimaal 5% van de ruimte wordt gereserveerd voor grotere/ zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen, zoals lig- en bakfietsen of scootmobielen. Hiervoor moet ruimte worden gereserveerd van 2,00 m² per plek [Eis].
- Autoparkeren wordt opgelost in het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties [Eis].
- Voor de buitenruimte van het gebouw is een zoekgebied aangegeven. Daarbinnen mag maximaal 800 m² worden ingericht als buitenruimte van het gebouw. De grens van de tuin voegt zich naar het nader uit te werken landschapsonwerp [Eis].
- De laad- en losplek voor het RMDH bevindt zich ten westen van hun nieuwe gebouw, aan de Lundlaan, en wordt eveneens gebruikt als Kiss&Ride plek [Eis].

Nieuwe volume noordoostzijde van het UMC Utrecht (fase 2)

De noordoostzijde van het UMC Utrecht biedt ruimte voor vervanging van bestaande of nieuwe maatschappelijke, ziekenhuisondersteunende functies, de vervanging van de Fritz Redlschool en extra programma voor R&D/Science. De tijdelijke Zandplaat (vergaderzalen), inclusief bijgebouwen zoals het Fire Safety Training Centre, worden gesloopt. Daarnaast is er ruimte voor een paviljoen aan de oostzijde van het park.

Gebouw noordoostzijde UMC:

- De nieuwbouw voegt zich in de orthogonale (rechthoekige) opzet van de bebouwing [Eis].

- De korrelgrootte past bij de maat en schaal van de omliggende bebouwing [Eis].
- We gaan uit van een nader te bepalen programma met een bandbreedte van 20.000 m² BVO – 30.000 m² BVO. De Fritz Redlschool maakt in ieder geval onderdeel uit van deze vierkante meters BVO [Wens]
- De basis bouwhoogte sluit aan op het huidige UMC Utrecht. In een latere fase wordt onderzocht of hoogte-accenten mogelijk zijn [Eis].
- Het gebouw houdt zich aan de rooilijn zoals opgenomen op de uitgangspuntenkaart [Eis].
- De hoofdentrees bevinden zich aan de parkzijde [Eis].
- Fietsparkeren wordt op eigen terrein zoveel mogelijk inpandig opgelost [Eis].
- Autoparkeren ten behoeve van R&D-/Sciencebanen wordt bij voorkeur opgelost in het nieuwe parkeergebouw [Wens].
- Mocht dat kwantitatief of kwalitatief niet mogelijk zijn, dan is een inpandige oplossing op eigen terrein mogelijk- met de inrit aan de zuidzijde van het gebouw [Eis].

Paviljoen

- Het paviljoen heeft een maximale groot van 1.000 m² bvo met een footprint van maximaal 500 m² [Eis].
- Bij een volume boven de 250 m² bvo wordt onderzocht hoe dit zich verhoudt tot het park. Het is niet wenselijk om een gebouw te krijgen van 1 bouwlaag en een grootte van 500 m² bvo (platte koek) [Eis].

3.3 Mobiliteit

Fietsparkeren

- De ontwikkeling moet voldoen aan de kwaliteit- en kwantiteitseisen zoals gesteld in de Parkeervisie 'Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht' (vastgesteld op 21 november 2021), inclusief onderliggende modules en de Beleidsregel Parkeernormen Fiets

2021 gemeente Utrecht, gepubliceerd op 23 december 2021. Zie Parkeerbeleid fiets en auto | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie [Eis].

- NB. Alleen met goede onderbouwing is het mogelijk om van bovenstaande eis af te wijken. Ervaringscijfers van het UMC Utrecht kunnen hiervoor ter onderbouwing dienen.
- Fietsparkeren voor zowel medewerkers als bezoekers moet zoveel mogelijk op eigen terrein, inpandig en buiten het Medical Campuspark worden opgelost [Eis].
- Gebruik van de fiets moet aantrekkelijk zijn. Voor alle ziekenhuizen geldt dat het fietsparkeren daarom in de nabijheid van de entree ligt, makkelijk bereikbaar is, goed toegankelijk, veilig en comfortabel is [Eis].
- Minimaal 5% van de ruimte wordt gereserveerd voor grotere/zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen, zoals lig- en bakfietsen of scootmobielen. Hiervoor moet ruimte worden gereserveerd van 2,00 m² per plek [Eis].
- Achter de fietsplaatsen moet tenminste 2,00 meter vrije (loop) ruimte zijn [Eis].
- In de fietsenstalling worden openbare oplaadpunten voor elektrische fietsen gerealiseerd (1 oplaadpunt per 50 fietsparkeerplaatsen), waarbij uitbreiding van het aantal oplaadpunten mogelijk is [Eis].
- Voor bezoekers en patiënten is beperkt fietsparkeren op maaiveld, inclusief landschappelijke inpassing, mogelijk. Nadere uitwerking in FO (Functioneel Ontwerp) [Wens].
- Voor fietsparkeren CMH gelden dezelfde eisen als voor het UMC Utrecht: fietsparkeren voor zowel medewerkers als bezoekers, moet zoveel mogelijk op eigen terrein, inpandig en buiten het Medical Campuspark worden opgelost [Eis].

Lang parkeren auto

- Voorwaarde is dat bij oplevering van het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties de oude locaties van autoparkeerplaatsen (dit betreft UMC-garage P-Zuid en P-Noord, en de te vervangen maaiveldparkeerplekken zoals die rondom het RMDH en rondom het WKZ (=P3)) worden opgeheven als parkeerplaats [Eis]. De parkeerlocaties onder het WKZ (P1 en P2) blijven in stand.
- Het aantal parkeerplaatsen dat het UMC Utrecht nu gebruikt, behoudens een beperkt aantal parkeerplekken voor kwetsbare patiënten van de Van Crefeld Kliniek (toegang via oostzijde WKZ), en in aanmerking komt voor verplaatsing, bedraagt ongeveer 2.600 autoparkeerplaatsen. Het definitieve aantal moet in afstemming met de gemeente worden bepaald [Eis].
- Voor eventuele nieuwe functies worden geen extra autoparkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeereis moet opgelost worden binnen de bestaande capaciteit van het UMC Utrecht [Eis].
- Per saldo komen er geen parkeerplaatsen bij als gevolg van deze ontwikkeling [Eis].
- Bij het bepalen van de plafondhoogte van de begane grond van het nieuwe parkeergebouw moet rekening worden gehouden met hoge busjes en onderhoudsvoertuigen [Eis].
- Het is aan te bevelen dat de initiatiefnemer ruimschoots voorziet in oplaadpunten voor elektrische auto's [Wens].
- In- en uitrijden van de parkeergarage moet vlot en veilig plaatsvinden, en mag niet leiden tot terugslag op de omliggende wegen en daarmee tot een verminderde bereikbaarheid van het USP als geheel. Verkeersonderzoek moet dit aantonen [Eis].
- Een verkeersonderzoek naar de vereiste vormgeving van de VRI-kruising tussen de nieuwe entree van het parkeergebouw en de Universiteitsweg/Lundlaan is verplicht. Aanpassingen om de verkeersafwikkeling vlot en veilig te laten verlopen, zoals meer of langere opstelstroken of een andere plek van de VRI-lussen, moeten als onderdeel van de ontwikkeling zijn uitgevoerd vóór oplevering van het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties [Eis].

3.4 Energie en circulair

Energie

Energiezuinig bouwen

De gemeente Utrecht streeft ernaar zo snel mogelijk klimaatneutraal te worden. Voor nieuwbouwprojecten betekent dit dat er op termijn energieneutraal of zelfs energiepositief wordt gebouwd. Energiezuinig bouwen richt zich op het beperken van de energievraag (BENG 1) en het maximaliseren van hernieuwbare energie (BENG 3). Afwijken van deze uitgangspunten is toegestaan, mits dit bijdraagt aan de netbewustheid van het plan. Voor utiliteitsbouw geldt dat netbewust bouwen als standaard wordt gehanteerd.

Het UMC Utrecht streeft naar CO₂-neutrale gebouwen en duurzame energiesystemen zoals omschreven in de 'leidraad voor Duurzaam Bouwen 2025-2030' en de 'CO₂-routekaart - Expertisecentrum Verduurzaming Zorg' van het UMC Utrecht. Dit sluit aan bij de bredere energietransitie van het USP, waarin energiebesparing en het benutten van meerdere duurzame energiebronnen centraal staan. Zo blijft de stad leefbaar en gezond voor toekomstige generaties. Ook het RMDH zet zich in voor een duurzaam en toekomstbestendig gebouw, waarbij het ontwerp zo energiezuinig mogelijk wordt ontworpen en aangepast is voor toekomstige ontwikkelingen. Uitwerking van deze duurzame ambities zijn uitgewerkt in de bijlage 'Duurzaamheids- en energieconcept RMDH – onderbouwing SPVE' van 26 november 2025 en de bijlage 'RMDH notitie hybride energieconcept' van april 2026. De belangrijkste uitgangspunten zijn in dit SPvE opgenomen.

Netcongestie

Sinds november 2022 gelden er in Utrecht grote beperkingen op het elektriciteitsnet voor nieuwe grootverbruikersaansluitingen (>3x80 A). Volgens Stedin zullen er vanaf 1 juli 2026 ook beperkingen gelden voor nieuwe kleinverbruik aanvragen. Vanaf dat moment worden tijdens netcongestie alleen projecten die als prioritaire zijn aangemerkt

door het ACM aangesloten, mits er nog capaciteit is op het stroomnet. Netbeheerders Stedin en TenneT verwachten dat de netcongestie in de provincie Utrecht tot minimaal 2033 zal aanhouden. Om deze reden moeten het RMDH en het UMC Utrecht aantonen hoe ze met deze beperkingen om zullen gaan om een uitvoerbaar plan te realiseren.

Uit gesprekken tussen de ACM en het UMC Utrecht is gebleken dat het UMC Utrecht geen prioriteit kan aanvragen binnen categorie 2 (acute gezondheidszorg), omdat dit project wordt aangemerkt als een verduurzamingsproject. Vanwege de beschikbare restcapaciteit van de bestaande Warmtekrachtkoppeling (WKK) kan het UMC Utrecht wél prioriteit aanvragen binnen categorie 1 (congestieverzachter). Hierdoor krijgt het UMC Utrecht extra netcapaciteit buiten de congestiemomenten. Tijdens congestiemomenten zal de WKK extra vermogen terug moeten leveren aan het stroomnet, waardoor het omliggende stroomnet wordt ontlast. Als eindoplossing is dit echter niet toereikend. Dit betekent dus dat langer dan gewenst gebruik moet worden gemaakt van de WKK-installatie. Afhankelijk van de ontwikkelingen bij Stedin en Tennet wordt een meer definitieve oplossing pas tegen 2040 verwacht.

Voor meer informatie zie bijlage 'Memo energieconcept en netcongestieplan UMC Utrecht'. Het warmte en koude systeem van het UMC Utrecht maakt gebruik van bodemenergie (WKO) waardoor het stroomnet minder belast wordt (netbewust bouwen).

Vanwege de aansluitstop krijgt ook het RMDH geen grotere aansluiting, de bestaande aansluiting kan wel hergebruikt worden. Om toch met de beperkingen rondom netcongestie om te gaan, heeft het RMDH een energieconcept uitgewerkt. Drie verwarmingssystemen zijn onderzocht namelijk WKO, gesloten bodenlussen en lucht-water warmtepompen. Het RMDH heeft de voorkeur voor een verwarmingssysteem dat gebruik maakt van lucht-water warmtepompen.

De voorgestelde netcongestie oplossing voor het RMDH bestaat uit twee componenten:

- Maximale benutting van de bestaande aansluiting (circa 50%). De huidige aansluiting blijft in gebruik voor een deel van de gebouwgebonden functies. Deze energie wordt ingezet binnen een gebouw waarvan de energievraag door ontwerp en installaties reeds tot een minimum is beperkt.
- Lokale energie-uitwisseling met het UMC Utrecht (circa 50%). De energie-intensieve installaties — waaronder warmtepompen en luchtbehandeling — worden gevoed via een koppeling met het UMC Utrecht.

Verdere toelichting op deze oplossing is te vinden in de bijlage ‘RMDH notitie hybride energieconcept’. De technische en juridische uitwerking van dit netcongestieplan wordt later verder uitgewerkt. De uiteindelijke netcongestie oplossing kan dus anders zijn dan bovenstaande oplossingsrichting.

Een belangrijke wens is om nadrukkelijk geen tijdelijke gas- of dieseloplossingen toe te passen.

Uitgangspunten nieuwbouw en renovatie

- Vanwege de schaarste van transportcapaciteit zetten zowel het UMC Utrecht als het RMDH in op een duurzame ontwikkeling met een zo laag mogelijke piekvraag, ook wel netbewust bouwen. Nieuwbouw en renovaties moeten daarom netbewust zijn. De gemeente Utrecht hanteert hiervoor de duurzaamheidsladder voor netbewuste energiesystemen (zie afbeelding hiernaast). Daarnaast kan de volgende documentatie als voorbeeld dienen: ontwerpprincipes om netbewust te bouwen en handreiking netbewuste energieconcepten. [Eis].

Afbeelding 30:
Duurzaamheidsladder
(netbewuste)
energiesystemen

- Energiezuinig bouwen: streven naar energieneutraal [Wens].
- Nieuwbouw en de te renoveren bouwdelen maken gebruik van lage temperatuurverwarming en hoge temperatuur koeling [Eis].
- Voor de bereiding van warmtapwater wordt waar mogelijk een efficiënte centrale warmtepomp toegepast. Warmtapwaterproductie vraagt namelijk veel energie en veroorzaakt een hoge piekvraag.

Als de afstand tussen de opwekinstallatie en het tappunt te groot is en daardoor veel leidingverlies optreedt, of wanneer tappunten slechts incidenteel worden gebruikt, kunnen decentrale technieken worden toegepast. [Eis]

- Centrale ventilatie met warmteterugwinning en CO₂-regeling wordt toegepast [Eis].

Specifiek UMC Utrecht:

- Warmtekrachtkoppeling (WKK) wordt in 2030 uitgeschakeld en is alleen bedoeld voor stroomuitval [Wens].
- Warmte en koude systeem maakt gebruik van WKO's [Eis]

Aanvullende wensen en eisen voor het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties:

- Er wordt netbewust geladen; (bij collectieve laadpalen) elektrisch laden op niet-piekuren (bijvoorbeeld 's nachts of middagdal i.c.m. zonnepanelen) [Eis].

Duurzaamheidsladder (netbewuste) energiesystemen:

1. Energievraag verlagen (gebouwoffwerp en douchewarmteterugwinning)
 2. Elektriciteitsvraag verplaatsen naar moment dat het net het aan kan (slimme systemen)
 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

↑ Wenselijk
= energietransitie

↓ Onwenselijk
= terug naar fossiel

- Onderzoeken in hoeverre opgewekte energie is in te zetten voor het opladen van fietsen en auto's [Wens].

Specifiek RMDH:

- Ambitie om te voldoen aan volgende BENG-prestatie [Eis]:
 - BENG 1 (energiebehoefte): ongeveer 20% beter dan wettelijk minimum;
 - BENG 2 (fossiel energiegebruik): ongeveer 30% beter dan wettelijk minimum;
 - BENG 3 (aandeel hernieuwbare energie): ongeveer 10% beter dan wettelijk minimum;
- Comfortniveau: gebruikers moeten de temperatuur individueel kunnen regelen, met een gewenste bandbreedte van 22–26°C in de zomer [Eis].
- Nieuwbouw maakt geen gebruik van aardgas voor verwarmen [Eis].

Circulair

Circulair bouwen betekent dat grondstoffen niet onttrokken worden aan de aarde en dat er in het ontwerpproces al vroeg wordt nagedacht over het hergebruik van materialen.

Met de visie Utrecht Circulair 2050 en de uitwerking beleidsnota Utrecht Circulair 2030 presenteert de gemeente Utrecht de weg en de bijbehorende maatregelen die zij neemt om te komen tot een volledig circulair Utrecht in 2050. Daarnaast heeft de Gemeente Utrecht zich gecommitteerd aan het Nieuwe Normaal.

Zowel UMC Utrecht als het RMDH erkennen het belang van duurzaamheid en streven (ieder op hun eigen niveau) binnen dit project naar het zo goed mogelijk realiseren van de ambities van de gemeente Utrecht. Het RMDH geeft hier invulling aan via duidelijke circulaire ontwerpprincipes, met aandacht voor duurzame en

hernieuwbare materialen, een lange levensduur met lage onderhoudslasten, adaptieve plattegronden en installaties, hergebruik aan het einde van de levensduur en het beperken van de milieubelasting over de volledige levenscyclus. Het UMC Utrecht sluit hier naadloos op aan en verbindt deze principes aan een bredere duurzaamheidsbenadering, waarin naast energiezuinig en CO₂-neutraal bouwen ook het langdurig en verantwoord toepassen van materialen en hun hergebruik of recycling een belangrijke rol spelen.

De herontwikkeling kent verschillende ingrepen – renovatie, sloop en nieuwbouw – die samen een complexe opgave vormen. Dit maakt het des te urgenter om de milieu-impact integraal mee te wegen in het proces. Alle plannen voor het nieuwe entreegebouw, het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties, het RMDH en de buitenruimte worden vormgegeven in lijn met de circulaire ambities van de gemeente Utrecht. Door onder andere circulair inkopen, hergebruik van materialen, inzet van biobased producten en gebruik van instrumenten als de 'Milieu Kosten Indicator' (MKI), sluiten deze bouwprojecten aan bij de bredere duurzaamheidsdoelen van de gemeente.

Renovatie en herinrichting huidige hoofdentree UMC Utrecht, noordzijde

Algemeen [Eis]

Er wordt gewerkt met een materialeninventarisatie vooraf om inzicht te krijgen in herbruikbare bouwdelen, installaties en materialen.

Maximaal behoud en hergebruik [Eis]:

- Behoud zoveel mogelijk van de bestaande bouwdelen (gevels, vloeren, constructies).
 - Minimaal 50% hergebruikt/ gerecycled of biobased materialen in de te renoveren gebouwen

- Indien nodig, kies bij toepassen van nieuwe materialen, voor materialen met een lage milieubelasting (lage MPG/MKI-waarden) en geef voorrang aan gerecyclede of biobased materialen.

Adaptief en demontabel bouwen [Wens]:

- Ontwerp renovaties zodanig dat toekomstige aanpassingen eenvoudig zijn.
- Bouwdetails uitvoeren met droge, omkeerbare verbindingen zodat onderdelen later losgemaakt kunnen worden.
- Kies modulair opgebouwde oplossingen.

Sloop- en nieuwbouw

RMDH, huidige parkeergarage P-noord, nieuw parkeergebouw met plintfuncties, een nieuw entreegebouw van het UMC Utrecht.

Algemeen [Eis]:

- Circulair slopen is de norm.
- Er wordt vooraf gewerkt met een materialeninventarisatie voor inzicht in herbruikbare bouwdelen, installaties en materialen.
- Een zo laag mogelijke MPG-waarde, met een streefwaarde van 25% beter dan de wettelijke MPG-norm die geldt op het moment van de vergunningaanvraag.

Circulair ontwerpen en bouwen [Eis]:

- Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke milieu-impact:
 - Massapercentage hernieuwbaar, hergebruikt of gerecycled is meer dan 25%, met een streven naar 30% of meer.
 - Hergebruik zoveel mogelijk van wat er al is, conform de resultaten van de materialeninventarisatie.
 - Onderzoek mogelijkheden tot toepassen biobased isolatiematerialen, er kan hiervoor samenwerking worden gezocht met Building Balance.

- Als toch nieuw materiaal nodig is, dan zo milieuvriendelijk mogelijk produceren met lage MPG/MKI/LCA waarden.

Circulair ontwerpen en bouwen [Wens]:

- Maak gebruik van circulaire ontwerpprincipes zoals de R-ladder
- Hergebruik zoveel mogelijk uit bronnen elders in stad/regio/land.
- Paris proof: gemiddeld materiaalgebonden CO₂-uitstoot < 220 kg CO₂-eq/m² BVO.

Adaptief en demontabel bouwen [Wens]:

- Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijk adaptief vermogen van het gebouw
 - Maak plannen/plattegronden/installaties makkelijk aanpasbaar en flexibel tijdens gebruik.
 - Maak plannen demontabel voor hergebruik in verre toekomst, met streven naar een losmaakbaarheid van minimaal 0,50.

3.5 Hittestress

De gemeente Utrecht heeft in de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld dat het in de stad op een hete zomerdag maximaal 5 graden warmer mag zijn dan in het buitengebied. In het plangebied is geen sprake van extreme hittestress, maar er zijn wel plekken die extra aandacht verdienen. Dit vraagt om het integraal meenemen van klimaatadaptatie in het ontwerp, door passieve maatregelen toe te passen die oververhitting voorkomen [wens]. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Toepassen van zonwering.
- Toepassen van materialen met een lage albedo waarde (bijvoorbeeld bij dakbedekking).
- Toepassen groene gevels: (klim)planten in volle grond

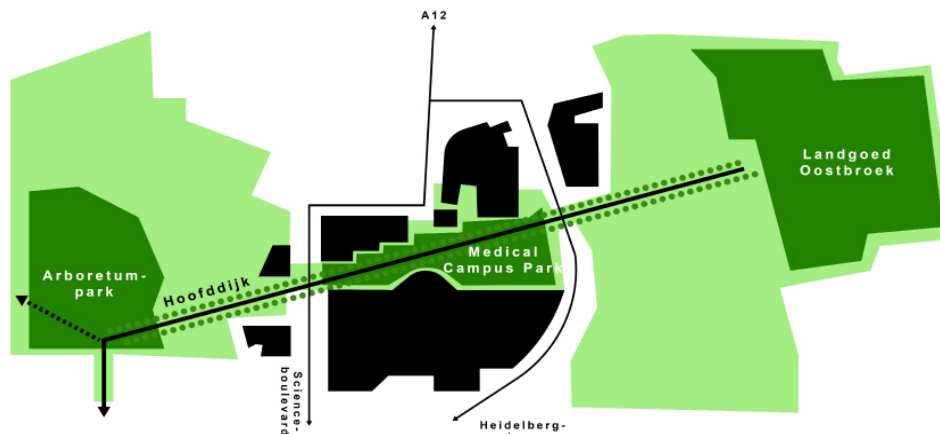
Hoofdstuk 4 Buitenruimte uitgangspunten en onderbouwing

In dit hoofdstuk benoemen we de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de buitenruimte 'Medical Campuspark'. We maken onderscheid tussen eisen en wensen. Aan de eisen moet worden voldaan. De wensen vragen om een inspanningsverplichting, maar bieden wel ruimte voor flexibiliteit. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet de initiatiefnemer groen en water compenseren.

4.1 Ruimtelijk

Rond de Hoofddijk wordt het Medical Campuspark het groene ontvangst- en entreegebied voor de patiënten, bezoekers en medewerkers van de zorginstellingen in het USP (afbeelding 31). Het park dient als rustpunt en verbinding tussen de ziekenhuizen. In het park is ruimte om te ontspannen, verblijven, bewegen, ontmoeten en spelen. Het park wordt zo ingericht dat deze goed toegankelijk is (ook voor mindervaliden) en kinderen er prettig en veilig kunnen spelen. Op verschillende plekken bevinden zich tuinen en speelplaatsen. De ruimte is aantrekkelijk, comfortabel en groen. Het park is behalve een aantrekkelijk groen verblijfsgebied, ook een gastvrije ontvangstzone

Afbeelding 31:
Medical Campus als
onderdeel van
campuspark USP +
verbindingen

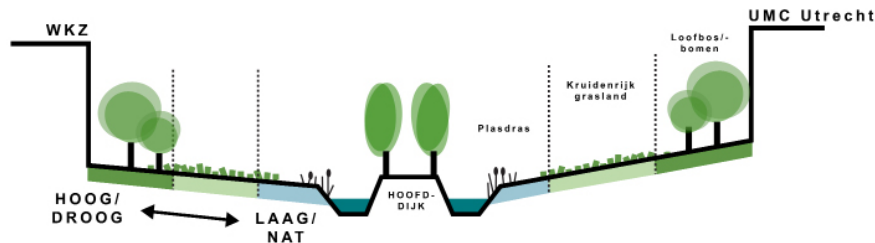


voor de patiënten van alle zorgfuncties. Dat betekent dat de bereikbaarheid van alle bestemmingen in het gebied voor alle verkeersmodaliteiten optimaal is. Er is een heldere route voor wandelaars, fietsers en automobilisten naar de verschillende entrees van de ziekenhuizen en de parkeervoorzieningen. Bij de entrees wordt ruimte gemaakt voor het brengen en halen van patiënten.

Medical Campuspark, als onderdeel van het Campuspark USP

- Het Medical Campuspark wordt ingericht als groene parkruimte die de verschillende ziekenhuizen en het omliggende landschap verbindt voor plant, mens en dier. Zie afbeelding 31 [Eis].
- De Hoofddijk is een belangrijk cultuurhistorisch element in het Medical Campuspark. Het groen en de sloten langs de Hoofddijk maken integraal deel uit van de groen- en waterstructuur. Dit is zorgvuldig afgestemd op het rechtlijnige, langgerekte en continue karakter van de Hoofddijk, als in het parklandschap duidelijk te onderscheiden element van UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies, en is onderdeel van het ecologische netwerk [Eis].
- Het Medical Campuspark is het domein van de voetganger. De routes tussen de verschillende instellingen en andere functies (o.a. parkeren, ov-haltes) zijn duidelijk, gastvrij en toegankelijk voor iedereen. Ook zijn er zitgelegenheden, al dan niet in de zon, voor o.a. mensen die minder goed ter been zijn om te kunnen uitrusten. Voetgangers kunnen aan beide zijdes van de Hoofddijk door het gebied bewegen [Eis].
- Het Medical Campuspark heeft een open karakter voor patiënten, bezoekers en personeel. De groenruimte heeft gemeenschappelijk gebruik en zonder overbodige hekwerken. Het gebied heeft ontmoetings- en verblijfskwaliteit met de daarbij behorende voorzieningen, zoals speelplekken en zitgelegenheden [Eis].
- Op het Medical Campuspark zijn nieuwe utilitaire bouwwerken niet toegestaan [Eis].
- Waar mogelijk worden bestaande, utilitaire gebouwen en bouwwerken verwijderd of verplaatst naar locaties binnen de rooilijnen [Wens].

Afbeelding 32:
Principedoorsnede
Medical Campuspark
met verschillende
landschapstypen



Afbeelding 33-34-35:
Referenties
landschapstypen van
boven naar onder:
1: Natte natuur
2: Kruidenrijk grasland
3: Loofbos/bomen

Een landschappelijke basis

- Het Medical Campuspark is ingericht volgens het principe 'Groen tenzij' [Eis].
- Het landschapsontworp sluit aan op het omliggende landschap en kent een gradiënt van landschapstypen (afbeelding 32), gebaseerd op de natuur van het Kromme Rijn gebied (afbeelding 33,34,35) [Eis]:
 - Dichter richting de Hoofddijk natte natuur met water en riet (moeras)
 - Daarnaast bloemrijke graslanden
 - Verder van de Hoofddijk meer loofbos/bomen
- Tegen de gebouwen is op enkele plekken ruimte voor tuinen die beïnvloed zijn door menselijke cultuur en tradities (Healing gardens, oftewel speciaal ontworpen groene ruimtes ter bevordering van fysiek, mentaal en spiritueel welzijn) [Wens].
- Gebouwen staan in het groen, met uitzondering van de plekken waar entrees/levendige plinten zijn [Eis].
- De ecologische kwaliteit van het groen wordt minimaal behouden [Eis] en waar mogelijk versterkt [Wens].
- Realiseren van kleinere faunapassages langs de sloten [Eis].
- Waterpartijen in het gebied hebben natuurvriendelijke oevers, mits dit geen aantasting van het werelderfgoed tot gevolg heeft [Wens].



Afbeelding 36:
Entree's, voetgangers-
verbindingen en route
openbaar vervoer
(nieuwe situatie)

Inrichting en kwaliteit openbare ruimte

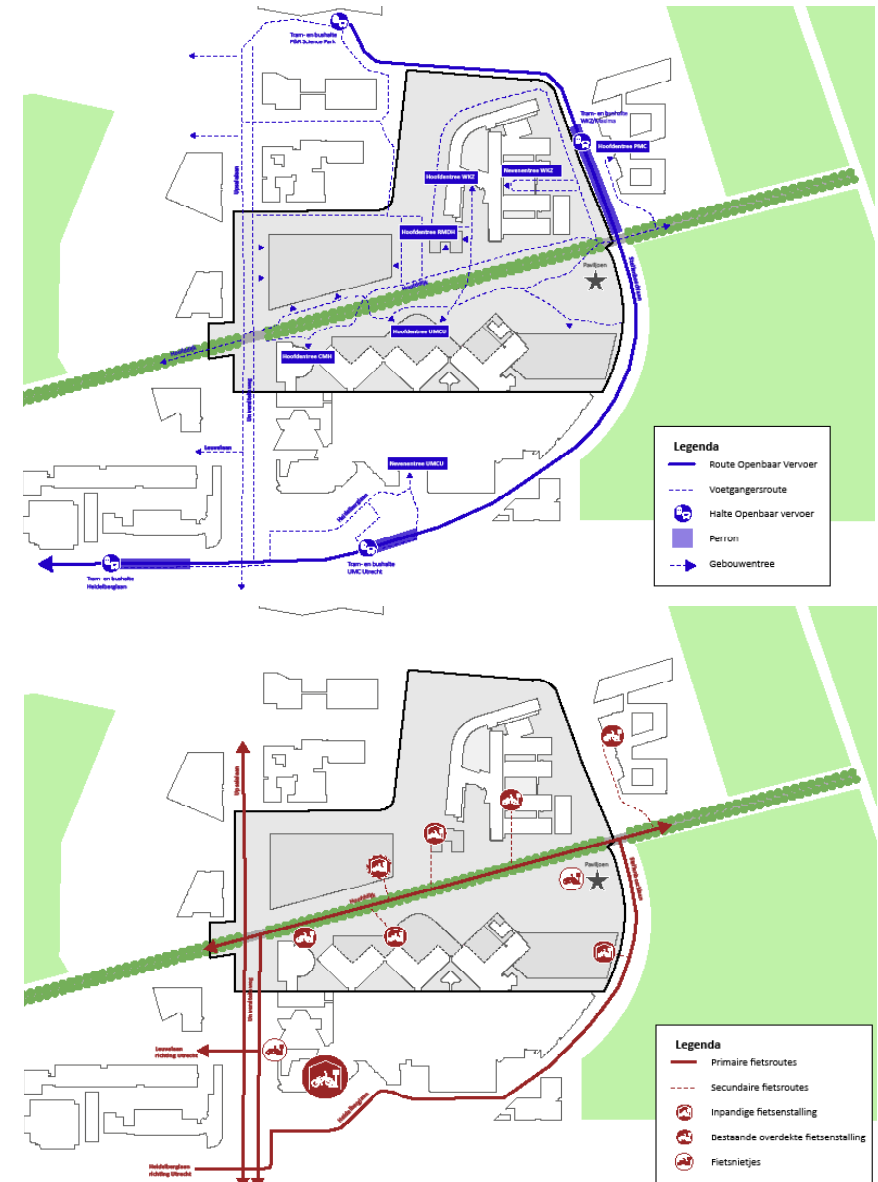
- UMC Utrecht is eigenaar van de gronden tussen de ziekenhuizen, met uitzondering van de Hoofddijk en directe omgeving. Voor het plangebied geldt 'Utrechtse Allure' als kwaliteitsniveau voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit is gebaseerd op de bovenstedelijke betekenis van het USP als geheel. De bestrating, het straatmeubilair en het groen voldoen aan hoge eisen van uitstraling, functionaliteit en duurzaamheid. De inrichting heeft een onderhoudsniveau dat hierbij past [Eis].
- Materialisatie en kleurgebruik wordt binnen het Medical Campuspark op elkaar afgestemd en consequent toegepast, zodat een herkenbare en samenhangende identiteit ontstaat [Eis].
- Het materialenpalet wordt in afstemming met USP-partners doorontwikkeld tot een samenhangend eindbeeld voor het gehele USP [Wens].
- Paden en rijbanen lopen niet over lange lengte parallel aan de Hoofddijk en zijn afwijkend in materiaalgebruik [Eis].
- Vanwege veiligheid moet het terrein van CMH bij een verhoogd dreigingsniveau 'tijdelijk' omheind kunnen worden. Dit moet meegenomen worden in het ontwerp van het Medical Campus Park. De uitgangspunten hiervoor moeten afgestemd worden met CMH [Eis].

Afbeelding 37:
Fietverbindingen en
fietsparkeren (nieuwe
situatie)

4.2 Mobiliteit

Langzaam verkeer (afbeelding 36,37)

- Het aantal kruisingen tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer tot een minimum beperken [Wens].
- Om voetgangers te faciliteren en om de routes naar het parkeergebouw met plintfuncties en de OV-halte te begeleiden, worden veilige en voor mindervaliden toegankelijke oversteken met de Lundlaan en de Hoofddijk gemaakt [Eis].



- De entrees van de gebouwen en de buitenruimte moeten zo worden ingericht dat de verkeersveiligheid van de voetgangers en fietsers is gewaarborgd [Eis].
- De buitenruimte moet goed beloopbaar/berijdbaar zijn voor voetgangers, voor mensen die minder goed ter been zijn en voor personen in rolstoelen en scootmobielen. Ook is er voldoende zitgelegenheid voor mensen die minder goed ter been zijn om te pauzeren [Eis].
- De openbaar toegankelijke ruimte moet voldoen aan de richtlijnen voor toegankelijkheid uit de notitie 'Voetpaden voor iedereen'. Conform 'Agenda 22' moet iedereen – ook mensen met een beperking – in staat zijn om alle voorzieningen te bereiken en gebruiken [Eis].
- De lokale fietsverbindingen moeten logisch en direct aansluiten op de hoofdfietsroutes. Binnen het plangebied zelf zijn geen doorgaande fietsroutes, met uitzondering van de Hoofddijk [Eis].
- Voor alle fietsroutes in en om het plangebied geldt dat deze moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld aan het hoofdfietsnetwerk volgens de Ontwerpwijzer fietsverkeer van CROW [Eis].
- Voor de Hoofddijk geldt dat de inrichting van de route en de kruisingen recht moet doen aan de cultuurhistorische (erfgoed) waarden en dat daar in de keuze voor eventuele objecten op en rond de Hoofddijk rekening mee gehouden moet worden [Eis]

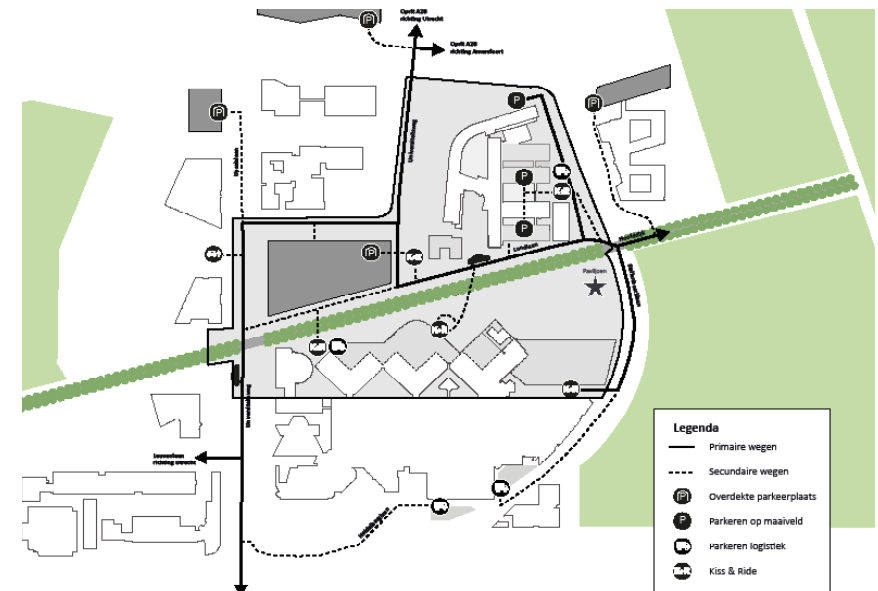
Openbaar vervoer (afbeelding 36)

- Direct naast het plangebied ligt de OV-halte WKZ/PMC en de OV-halte WKZ/Máxima op de Heidelberglaan. Om het gebruik van tram en bus aantrekkelijk te maken en de grote OV-potentie van deze locatie te benutten, moeten de looproutes van en naar deze halte direct, toegankelijk, uitnodigend en logisch zijn [Eis].

Afbeelding 38:
autoverbindingen,
logistiek en parkeren
(nieuwe situatie)

Logistiek (afbeelding 38)

- De logistieke hoofdlocatie van het UMC bevindt zich aan de zuidzijde van het complex. Dit blijft ongewijzigd. De route daarnaartoe loopt buiten het plangebied, via de Universiteitsweg [Eis].
- Uitzondering hierop vormen de logistieke bewegingen die horen bij het vuiloverslagstation. Dat verhuist vanuit het Medical Campuspark naar de zuidoostzijde van het UMC, tegenover de energiecentrale. De logistieke bewegingen die hiermee gepaard gaan, verhuizen mee.
- Logistieke bewegingen van andere voorzieningen in het gebied, zoals o.a. het PMC en het CMH, moeten mogelijk blijven [Eis].
- Het benodigde aantal laad- en losplaatsen wordt onderbouwd en bepaald in afstemming met de gemeente en de gebruikers [Eis].



Afbeelding 39:
Route nood- en
hulpdiensten (nieuwe
situatie)

- Laad- en losplaatsen worden op zodanige manier vormgeven en voorzien van bebording en markering, dat ze niet uitnodigen tot lang parkeren [Eis]. De laad en losplek voor het RMDH bevindt zich ten westen van hun nieuwe gebouw, aan de Lundlaan, en wordt eveneens gebruikt als Kiss&Ride plek.

Autobereikbaarheid (afbeelding 38)

- De herontwikkeling UMC Utrecht mag niet leiden tot vertraging/verstoring van ambulanceroute (afbeelding 39) [Eis].
- De herontwikkeling UMC Utrecht mag niet leiden tot vertraging/verstoring van de HOV-as [Eis].
- Initiatiefnemer moet aantonen dat de bereikbaarheid van het USP als geheel niet afneemt als gevolg van de herontwikkeling van het UMC Utrecht [Eis].
- De Hoofddijk tussen de Universiteitsweg aan de westzijde en de HOV-as aan de oostzijde, wordt autovrij, tot de Lundlaan aan de oostzijde [Eis].
- Dit meest drukke deel van de Lundlaan heeft een rijloper van tenminste 5,80 meter breed [Eis].
- De overige wegen met autoverkeer in twee richtingen kunnen volstaan met een breedte van minimaal 4,80 meter [Eis].
- De Universiteitsweg en kruising Lundlaan wordt zodanig aangepast dat de bereikbaarheid van o.a. de parkeergarage, het Medical Campuspark, CMH en de rest van het USP geborgd blijft tot op een acceptabel niveau [Eis].
- Op de wegen ten zuiden van de Hoofddijk rijdt uitsluitend logistiek verkeer en verkeer van en naar de plekken bestemd voor kiss&ride, taxi, beddenbusjes of gehandicapten [Eis].
- Bij het voorrijden van het entreegebouw van het UMC Utrecht kunnen maximaal 20 plekken worden ingericht voor genoemde doelgroepen, ingericht in een landschappelijke omgeving [Eis].
- Het UMC Utrecht spant zich in om aan deze twee eisen te voldoen, echter mocht in de praktijk blijken dat dit tot onoverkomelijke



problemen leidt, zoals gevaarlijke situaties, congestie, dan is uitbreiding mogelijk naar maximaal 25 plekken, e.e.a. in nauwe afstemming met gemeente Utrecht [Eis].

- In de parkeergarage zijn tenminste 8 kiss&ride plekken, de route hiernaartoe is goed bewegwijzerd [Eis].
- UMC Utrecht is verantwoordelijk voor de handhaving op juist gebruik van deze plekken [Eis].
- Een eventuele alternatieve ontsluiting van het PMC wordt pas mogelijk als onderdeel van de planuitwerking MIRT-verkenning OV & Wonen [Wens].
- Deze ontwikkeling maakt bovengenoemde alternatieve ontsluiting niet onmogelijk [Eis].
- Automobilisten worden op een duidelijke manier afgevangen bij het parkeergebouw. Vanaf dat punt is op de Lundlaan alleen

bestemmingsverkeer wenselijk (Kiss&Ride, logistiek, WKZ, PMC, CMH, SEH, Radiotherapie en het nieuwe ontwikkelvolume oostzijde [Eis].

- De achterzijde van het Calamiteitenhospitaal is bereikbaar voor militair- / patiënten transport.
- De prioriteit op de ontsluitende routes aan de zuidzijde van de Hoofddijk ligt bij de fietser en voetganger. Gemotoriseerd verkeer is te gast [Eis].
- De ontsluitende routes ten zuiden van de Hoofddijk liggen in een parkachtige setting en worden als zodanig ingericht [Eis].
- Dit betekent meer specifiek dat de toepassing van materialisatie, kleurgebruik, profiel, rechtstand en groen hierop aansluit.
- De ontsluitende routes aan de zuidzijde van de Hoofddijk worden zodanig vormgegeven, dat deze zich qua visueel karakter duidelijk onderscheiden van de Hoofddijk [Eis].
- Ten noorden van de Van Crefeld Kliniek worden maximaal 10 parkeerplekken behouden met een eenzijdige aansluiting op de weg ten oosten 'Lundlaan' van het WKZ.

Onderbouwing

De één-op-één verplaatsing en bundeling van een groot aantal (maaiveld)parkeerplaatsen verspreid over het terrein van het UMC Utrecht, in één groot parkeergebouw met plintfuncties aan de noordzijde van het USP, en het buiten gebruik nemen van de grote zuidelijke parkeergarage P-zuid, leidt ertoe dat veel autoverkeer aan de randen van het USP blijft, geheel volgens de Omgevingsvisie USP. Hierdoor wordt de Universiteitsweg aanzienlijk rustiger en neemt de oversteekbaarheid toe.

4.3 Groen, ecologie en bomen

Groen en bomen

- Nieuw aangeplante bomen hebben ecologische waarde. Minimaal 50% van de soorten zijn inheems en de plaatsing is zorgvuldig

afgestemd op het rechte, langgestrekte en continue karakter van de Hoofddijk. Dit is een in het parklandschap duidelijk te onderscheiden element van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies [Eis].

- Boomsoorten sluiten aan bij het landschapstype, bijvoorbeeld de Es, Eik, Els, Iep [Eis].
- Bomen in het Medical Campuspark concurreren qua beeld niet met de Hoofddijk [Eis].
- Bestaande bomen op de Hoofddijk worden gehandhaafd. Als noodzakelijkerwijs en mits goed onderhouden toch bomen moeten verdwijnen, moeten deze zodanig worden gemitigeerd dat geen sprake is van een aantasting van het werelderfgoed en waarbij open plekken in de huidige laanstructuur moeten worden aangevuld met bomen (Eiken) van een soortgelijke grootte [Eis].
- Aan de Hoofddijk worden onder de Heidelberglaan en Universiteitsweg faunapassages gerealiseerd [Eis].
- Gras wordt ecologisch beheerd tenzij grasland een noodzakelijke recreatieve functie heeft [Eis].
- Er wordt struweel en struiken als schuilplaats voor vogels en kleine zoogdieren aangeplant [Eis].
- De bomen langs de Hoofddijk worden niet aangelicht door een ondergrondse spot of op afstand aangestraald richting boom [Eis].
- Het plangebied heeft minimaal 40% groen oppervlak, inclusief dak en boomkroon [Eis].
- De Hoofddijk is onderdeel van de gemeentelijke groenstructuur, zoals vastgelegd in het groenstructuurplan. Aantasting van de groenstructuur moet gecompenseerd worden elders in deze groenstructuur [Eis].

4.4 Gezonde leefomgeving

De nota Volksgezondheid 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024-2027' is integraal onderdeel van de Utrechtse omgevingsvisie.

Hierin staan drie hoofdambities voor een gezonde leefomgeving. Een gezonde leefomgeving voor Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt. Binnen het gezondheidsbeleid richten we ons specifiek op de doelgroepen met gezondheidsachterstanden.

Het is hierbij dus van belang dat het Medical Campuspark zo wordt ingericht dat het gezonde leefgewoonten ondersteunt en bijdraagt aan het herstel van patiënten. Voor werknemers is het van belang dat het Medical Campuspark bijdraagt aan een gezonde werkomgeving. Dit pleit voor een fijne, groene inrichting van zowel de binnen- als buitenruimte. Meerdere eisen en wensen rondom gezonde leefomgeving zijn opgenomen in andere paragrafen, zoals uitgangspunten voor actief vervoer en toegankelijkheid.

De herinrichting van het gebied en de ontwikkeling van het Medical Campuspark biedt de kans om de buitenruimtes van het UMC Utrecht gezonder in te richten. Met het creëren van een groen en gastvrij gebied dat bewegen, ontmoeten en rust stimuleert wordt er ingezet op het creëren van een healing environment voor de patiënten, bezoekers en medewerkers van het UMC Utrecht. Hiermee wordt voldaan aan de ambities van het gemeentelijk beleid voor gezond stedelijk leven. De aanpassingen op het gebied van mobiliteit leiden tot een aantrekkelijker en veiliger gebied voor voetgangers en fietsers, dit draagt bij aan een gezonde leefstijl.

Gezonde inrichting

- De inrichting van het Medical Campuspark nodigt uit tot ontspanning en bewegen. De paden en het groen worden zo ontworpen dat ze patiënten, bezoekers en werknemers uitnodigen om te bewegen door een rondje te wandelen. Er zijn

zitgelegenheden om tot rust te komen, te ontspannen en te genieten van het aanwezige groen [Eis].

- Er is een balans tussen paden en zitgelegenheden die in de zon en in de schaduw liggen om zo op hete dagen ook in de schaduw te kunnen zitten [Eis].
- In het park zijn speelgelegenheden voor kinderen aanwezig [Eis]
- De routes van het parkeergebouw met plintfuncties en vanaf de tramhalte naar de hoofdentree van het UMC Utrecht worden voldoende verlicht en zijn ontworpen met duidelijke zichtlijnen. Dit om sociaal onveilige looproutes in het donker te voorkomen [Eis].
- Het Medical Campuspark is, in lijn met het beleid van het UMC Utrecht, rookvrij. Het entreegebied wordt zo ontworpen dat wordt voldaan aan het beleid en dat patiënten, bezoekers en werknemers niet in contact komen met sigarettenrook in het entreegebied en andere verblijfsplekken, zoals de speelplekken [Wens].
- Voor het RMDH geldt dat de tuin en speelplek idealiter rookvrij zijn [Wens].

Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Omdat de gemeente Utrecht een aandachtsgebied is voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijnstof (PM₁₀), moet de luchtkwaliteit getoetst en gemonitord worden.

Het beoordelen van de luchtkwaliteit betekent dat het bevoegd gezag motiveert dat:

- Geen overschrijding dreigt van de omgevingswaarden voor NO₂, PM₁₀ of andere stoffen, of

Afbeelding 40:
WHO-advieswaarden
voor NO₂, PM₁₀ en
PM_{2,5}

- De activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging,

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 microgram/m³. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

- Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
- Met een kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) kan aannemelijk worden gemaakt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In de verdere ruimtelijke procedure zal aangetoond moeten worden of de ontwikkeling al dan niet NIBM is. Als de ontwikkeling wél in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling, moet getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. Ook als het project NIBM is, zal in het kader van een goede toedeling van functies aan locaties getoetst moeten worden aan de wettelijke grenswaarden en aan ons gemeentelijk beleid. In onderstaande tabel zijn de grenswaarden opgenomen én de WHO-advieswaarden.

In januari 2025 is de nieuwe beleidsnota 'Gezonde lucht voor iedereen' vastgesteld door de raad, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2021 (afbeelding 40). Deze waarden moeten daarom meegenomen worden in de toetsing. Op basis van data uit het landelijke model CIMLK blijkt dat naar alle waarschijnlijkheid wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Luchtkwaliteit zal daarom naar verwachting geen probleem zijn voor de realisatie.

Stof	Grenswaarde EU	Nieuwe grenswaarde EU	WHO-advies waarde-2021	Toetsingsperiode
NO ₂ (stikstofdioxide)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	10 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM ₁₀ (fijnstof)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM _{2,5} (fijnstof)	25 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³	Jaargemiddelde

WHO-advieswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

Stikstofdepositie (Gebiedsbescherming Natura 2000)

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie is alleen toegestaan met een natuurvergunning onder de Omgevingswet (omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit). Vóór het vaststellen van het plan én later bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een voortoets worden uitgevoerd. In de voortoets wordt een berekening uitgevoerd met AERIUS-Calculator om te kijken of er sprake is van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar en of deze stikstofdepositie een significant effect heeft op de Natura2000-gebieden.

Als uit de voortoets blijkt dat er mogelijk significante effecten optreden, dan is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Er is dan ook een omgevingsvergunning voor een Natura2000-activiteit nodig. Deze moet opgevraagd worden bij de provincie.

Geluidhinder

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin milieugevoelige functies en milieubelastende functies op een goede manier samengaan. Op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering 2009" wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Zowel milieubelastende als milieugevoelige functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op milieugevoelige functies, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van milieugevoelige functies in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en stof van het bedrijf op de milieugevoelige functies in het plangebied. Voor dit plangebied kan, vanwege de sterke menging van verschillende functies en ligging aan drukke wegen, worden uitgegaan van een gemengd gebied.

Kader

In het kader van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (bijvoorbeeld nieuwe woningen toestaan) of het wijzigen van geluidsbronnen (bijvoorbeeld wegen, industrieterreinen) moet de aanvaardbaarheid beoordeeld worden. Hierbij spelen de regels en normen van het Bkl, het omgevingsplan en de Beleidsnota Geluid en Trillingen een cruciale rol. Deze regels zijn er om bij ruimtelijke ontwikkelingen een objectieve afweging te kunnen maken. Hiervoor is veelal gericht geluidsonderzoek nodig.

Plangebied: wegverkeer

Het geluid ten gevolge van verkeersaantrekkende werking mag niet met meer dan 1,5 dB toenemen. Daarnaast moeten alle mogelijke maatregelen getroffen worden. Dit moet aangetoond worden met een verkeerstudie waaruit blijkt dat de toename van verkeer in de omgeving niet meer dan 40% bedraagt en/of een akoestisch onderzoek. Verder moet voor het toestaan van nieuwe functies (uitbreiden van het ziekenhuis) akoestisch onderzoek worden

uitgevoerd om te kijken of dit past binnen de wettelijke en beleidskaders.

De geluidbelasting ten gevolge van alle activiteiten zoals verkeersbewegingen in en rond de parkeergarage (verkeer op de openbare weg is uitgesloten) en installaties, mag (na het toepassen van eventuele maatregelen) niet hoger zijn dan de grenswaarden uit artikel 22.63 van het Omgevingsplan gemeente Utrecht. Dit moet aangetoond worden door een akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd conform Bijlage IVh van de Omgevingsregeling.

Bedrijven en Milieuzonering

Uitgangspunt is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de quickscan is geconcludeerd dat:

- Het RMDH geen onacceptabele hinder veroorzaakt voor het beoogde programma. Ook worden de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Met toepassing van de systematiek van functiemenging kunnen milieugevoelige functies en milieubelastende functies (bedrijfs categorieën A en B1) binnen het plangebied in elkaars nabijheid worden gerealiseerd;
- Voor het uit te breiden deel van het ziekenhuis (voor zover hier sprake is van bedgebieden) geldt een aan te houden afstand van 10 meter tot andere milieugevoelige functies en milieubelastende activiteiten;
- Voor het parkeergebouw met plintfuncties geldt een aan te houden afstand van 10 meter tot andere milieugevoelige functies.

Afbeelding 41:
Alle kabels en leidingen
(exclusief elektra MS)

Onderbouwing RMDH

Het RMDH is als een logiesfunctie geen milieugevoelige functie. Omdat hier wel mensen gedurende lange tijd (kunnen) overnachten, moet het toch beoordeeld worden alsof deze milieugevoelig is. Het RMDH is vergelijkbaar met 'hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra' en heeft een richtafstand van 10 meter voor geur, geluid en gevaar in rustig gebied. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied, is ook gekeken naar de "Lijst van Bedrijven functiemenging", daarbij kan het ingedeeld worden in categorieën A of B1. Dit zijn activiteiten met een geringe milieu-impact die in- of aanpandig aan milieugevoelige functies kunnen bestaan.

Uitbreiding ziekenhuis

Het ziekenhuis is zowel een milieugevoelige als milieubelastende functie. Het ziekenhuis is alleen milieugevoelig wanneer bedgebieden worden gerealiseerd. Ziekenhuizen hebben een richtafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur en gevaar in rustig gebied. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied moet ook rekening gehouden worden met een richtafstand voor geluid van 10 meter.

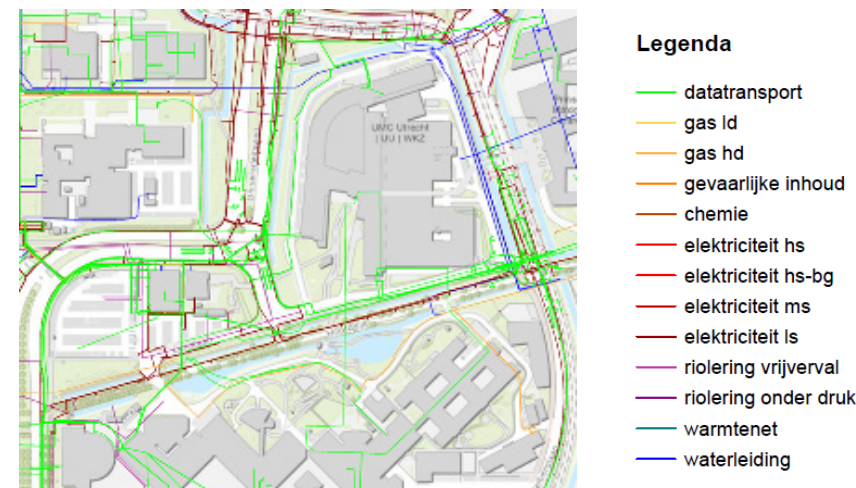
Parkeergebouw met plintfuncties

Autoparkeerterreinen en parkeergarages hebben een richtafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur in rustig gebied. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied moet ook rekening gehouden worden met een richtafstand voor geluid van 10 meter.

4.5 Bodem, ondergrond en archeologie

Kabels en leidingen

- Bestaande kabels en leidingen (afbeelding 41) moeten worden ingepast in het ontwerp [Eis].
- De richtlijnen voor minimale afstanden van kabels en leidingen tot bomen, zoals beschreven in het Handboek Openbare Ruimte



(HOR), moet worden gevolgd. Bij afwijking is afstemming nodig [Eis].

Onderbouwing

In het plangebied liggen veel kabels en leidingen, veel datakabels en laagspanning is aanwezig langs de Lundlaan. Aan de zuidkant van de Hoofddijk ligt een gasleiding langs het water. Deze gasleiding is in eigendom van de UU en heeft waarschijnlijk een diameter van 300mm en een druk van 8 Bar (hoge druk). Het is een wens dat kabels en leidingen niet worden verlegd. Het verleggen van HD-gas is kostbaar. Een eis is, dat bij verleggen de initiatiefnemer een verzoek tot aanpassing aan de netbeheerder stuurt.

Afbeelding 42:
Ligging bestaande
bronnen open
bodemenegiesystemen.

Bodemkwaliteit

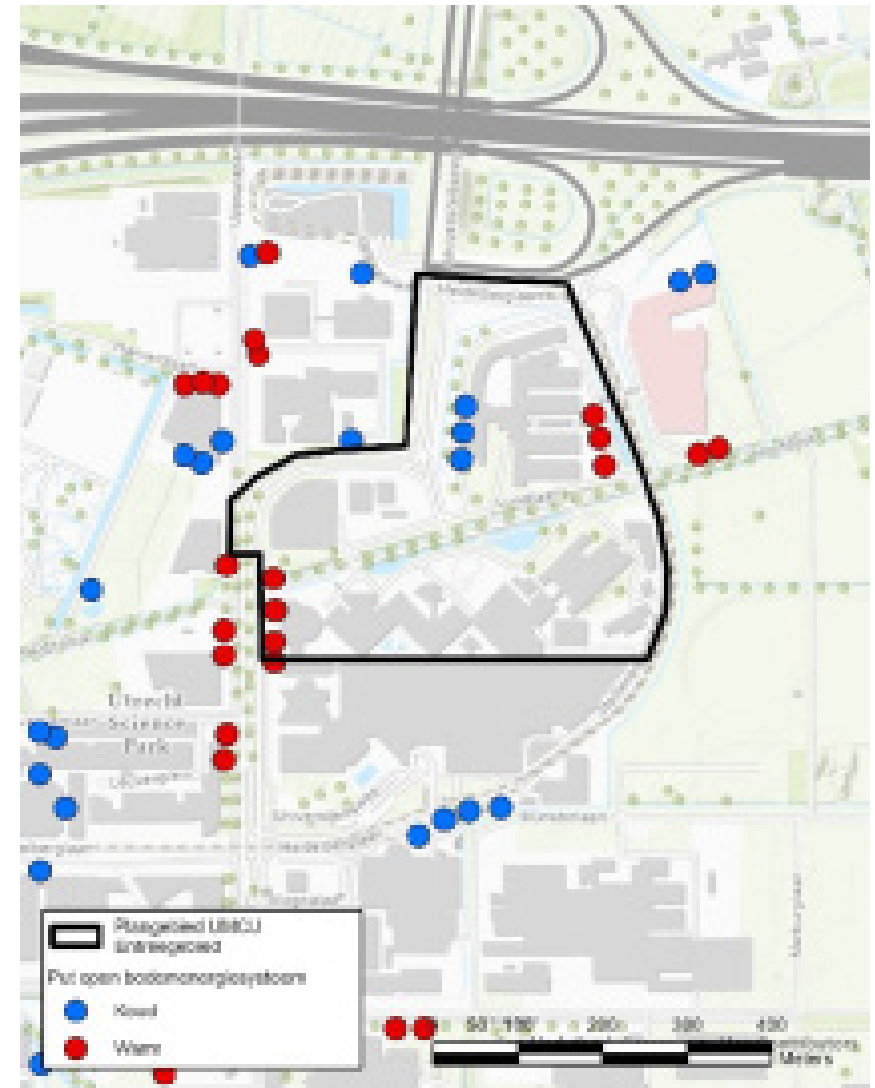
- De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik [Eis].
- Het ontstaan of veroorzaken van bodem- en grondwaterverontreiniging moet worden voorkomen [Eis].
- Bij toepassen en hergebruik van grond moet worden voldaan aan de uitgangspunten en regels in de Nota bodembeheer 2017-2027 en de aanvulling 'Gemeentelijk beleid inzake PFAS' [Eis].
- De natuurlijke eigenschappen van de bodem en ondergrond dienen zo veel mogelijk in stand gehouden te worden en waar nodig te verbeteren [Wens].
- Een goed functionerend bodemecosysteem draagt bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, infiltratie van water, goed groeiend groen, etc. Maatregelen die hieraan bijdragen zijn onder meer: gebruik van gebiedseigen grondsoorten, zo min mogelijk afdekken van gezonde bodems, verbinden van groenzones (minder versnippering), de bodem zo min mogelijk verstoren en toepassing van gezonde levende bodem [Wens].

Bodemonderzoek

In delen van het gebied is in het verleden bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn verouderd maar geven een beeld van de chemische kwaliteit van de bodem, welke meestal niet tot licht verontreinigd is. In het grondwater komt lokaal een van nature (sterk) verhoogde concentratie arseen voor. Dit maakt het gebied niet ongeschikt voor het beoogde gebruik maar is een aandachtspunt bij ontwikkelingen waar ondiep grondwater wordt verplaatst.

Gebruik ondergrond (zie Beleidsnota Ondergrond, vastgesteld door de gemeenteraad november 2025)

- De ondergrond is integraal onderdeel van ruimtelijke keuzes in de verdere uitwerking van het ontwerp [Wens].



- Ingrepen in de bodem en het ruimtebeslag van ondergrondse assets moeten worden beperkt [Wens].
- Voorkeur voor meervoudig ruimtegebruik in de ondergrond [Wens].

Bodemenergie

Zie concept Beleidsnota Warmte (vastgesteld door de gemeenteraad november 2025):

- UMC Utrecht, WKZ en het PMC worden al verwarmd en gekoeld via een open bodemenergiesysteem (afbeelding 42). Het is logisch om uitbreidingen op dit collectieve open bodemenergiesysteem aan te sluiten [Eis].
- Bij aanleg nieuwe systemen: open bodemenergiesystemen hebben de voorkeur boven gesloten bodemenergiesystemen [Wens].
- Nieuwe bodemenergiesystemen, inclusief hun thermische beïnvloedingsgebied, moeten worden ingepast binnen de grenzen van het plangebied [Eis].
- Het gebruik van milieubelastende koelvloeistoffen in gesloten bodemenergiesystemen moet worden voorkomen [Eis].

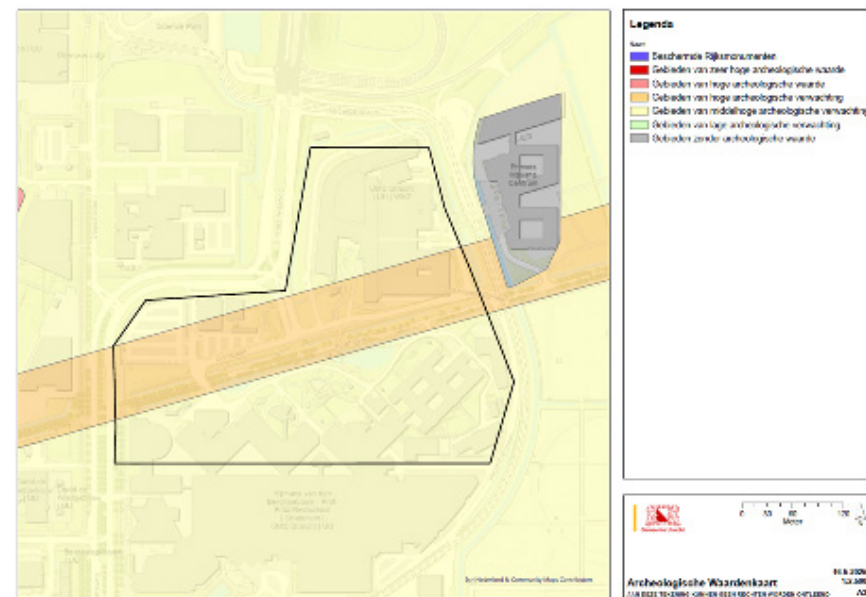
Archeologie

In Nederland geldt dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard blijven. Het plangebied ligt in een gebied met een archeologische waarde. Er is sprake van een hoge- en middelhoge archeologische verwachting (afbeelding 44). 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.

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

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.

Afbeelding 44:
Archeologische
waardenkaart



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.

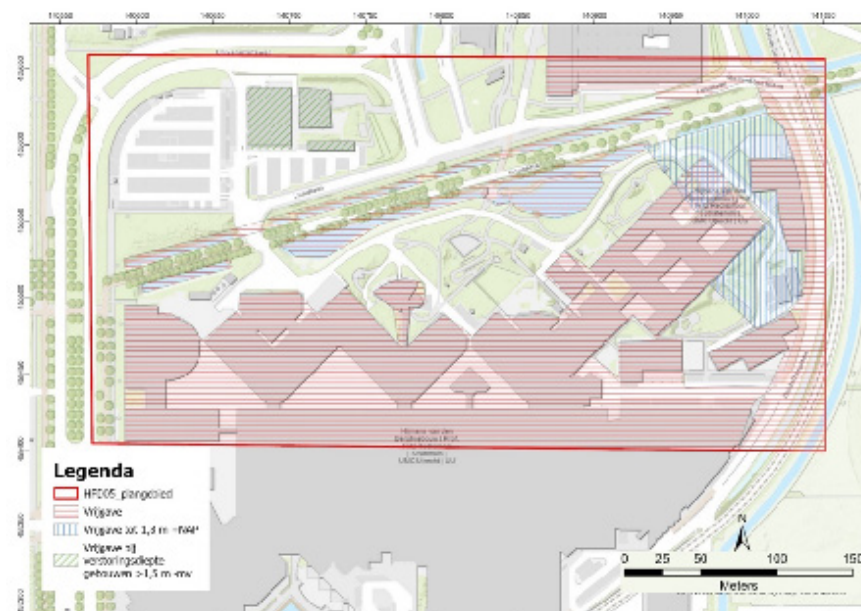
Archeologisch onderzoek

Archeologisch vooronderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en archeologisch booronderzoek. Er is voor het zuidelijk deel van het plangebied een bureauonderzoek opgesteld. Daaruit is gebleken dat binnen dit deel van het plangebied resten uit de prehistorie en late middeleeuwen/nieuwe tijd verwacht kunnen worden. Prehistorische resten kunnen binnen het hele plangebied aangetroffen worden in de top van het pleistocene dekzand dat onder de rivierafzettingen aanwezig is. De resten uit de late middeleeuwen/nieuwe tijd worden vooral langs de Hoofddijk verwacht, en de Hoofddijk zelf.

Afbeelding 45 toont delen binnen het plangebied die zijn vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek (rood gearceerd), waar nog vervolgonderzoek nodig is als er graafwerkzaamheden plaatsvinden (niet gearceerd) en waar vanaf een bepaalde ontgravingsdiepte vervolgonderzoek nodig is (blauw en groen gearceerd). De verstoringdiepte onder de gebouwen aan de Lundlaan is niet bekend, daarom geldt hier een archeologische verwachting voor de prehistorie.

Wanneer onderbouwd kan worden dat deze gebouwen de bodem tot meer dan 1,5 m -mv verstoord hebben, kunnen deze zones alsnog worden vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek. Het vervolgonderzoek kan in eerste instantie een inventariserend booronderzoek (verkennende fase met dicht grid gericht op steentijdlocaties) zijn, om de bodemopbouw in kaart te brengen. Hier dienen met name vragen beantwoord te worden zoals diepteligging top dekzand, eventuele bodemvorming in deze top, mogelijke aanwezigheid dekzandkopjes dan wel -laagtes en de mate van ophoging dan wel verstoring. Voor het opsporen van vindplaatsen zal

Afbeelding 45:
Overzicht van de delen
binnen het plangebied
die zijn vrijgegeven voor
verder archeologisch
onderzoek (Arkema
2025, afb. 6.1). Niet
gearceerd betekent
geen vrijgave.



Afbeelding 46:
Voorkeursvolgorde
omgaan met hemelwater

echter gravend onderzoek noodzakelijk zijn in de vorm van proefsleuven of proefputten. Zoals gebleken is uit het onderzoek ter hoogte van het PMC is de vondstdichtheid van de prehistorische vindplaatsen in dit gebied laag en zijn het vooral de sporen die wijzen op aanwezigheid van mensen.

Omdat het noordelijk deel van het plangebied niet is meegenomen in de bureaustudie, kan in de rapportage van het booronderzoek een beknopt bureauonderzoek voor dit deel van het plangebied worden meegenomen. Op basis van de resultaten hiervan, kan eventueel het booronderzoek hier ook gelijk worden uitgevoerd.

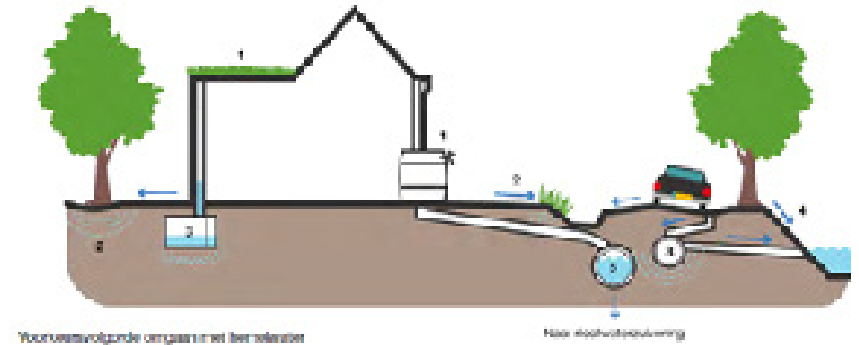
4.6 Water en klimaatadaptatie

Gemeentelijke Watertaken

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. Gemeenten hebben een zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater, voor hemelwater en grondwater. De manier waarop de gemeente Utrecht invulling geeft aan deze zorgplichten is vastgelegd in de Visie Water en Riolering (2022) en de Visie Klimaatadaptatie (2022). De visies bevatten functionele eisen. De technische eisen zijn vastgelegd in het HOR.

De Visie Water en Riolering kent de volgende hoofddoelen:

- Het scheiden van vuil- en hemelwater;
- Voorkomen van schade bij hevige neerslag;
- Voorkomen van droogte tijdens langdurige droogte.



Hieruit volgt de ambitie om vuilwater te scheiden van regenwater en het regenwater zoveel mogelijk direct te laten infiltreren en vasthouden in het gebied waar het valt. Dit zorgt voor een aanvulling van het grondwaterpeil en gaat daarmee verdroging tegen. Voor het verwerken van hemelwater hanteren we de voorkeursvolgorde uit de Visie Klimaatadaptatie (afbeelding 46):

1. Vasthouden op daken en in regentonnen en nuttig gebruiken;
2. Op maaiveld infiltreren;
3. Ondergronds infiltreren via een voorziening;
4. Verwerken in het oppervlaktewater;
5. Afvoer naar de rioolzuivering.

Naast hergebruik heeft infiltratie van hemelwater in het groen de voorkeur. Het streven is 90% van de jaarlijkse neerslag in het gebied vast te houden via de eerste 3 stappen van de voorkeursvolgorde, dit betekent:

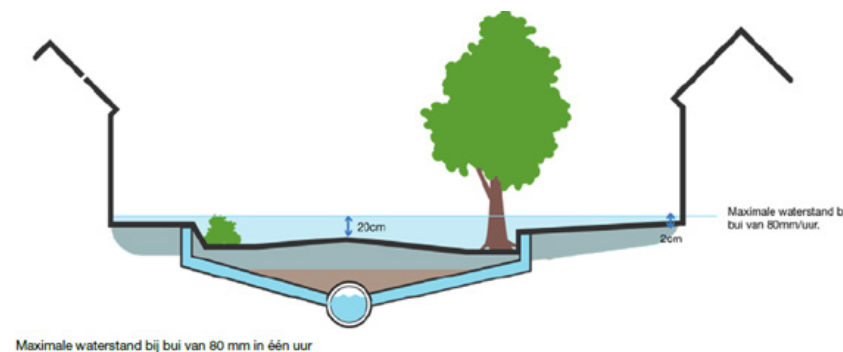
Afbeelding 47:
Maximale waterstand bij
bui van 80mm in één uur

- Berging van 15 mm gerekend over het verharde oppervlak in infiltratievoorzieningen of maatwerkberekeningen waarbij aangetoond kan worden dat een andere hoeveelheid mm ook deze 90% kan behalen.
- 'Groen, tenzij' en daardoor een minimale hoeveelheid verharding.

Vloerpeilen worden zodanig gekozen dat de kans kleiner is dan eens in de honderd jaar dat hemelwater via het maaiveld vanuit het openbaar gebied of vanuit het eigen perceel het gebouw in loopt. Hieraan wordt in elk geval voldaan als het vloerpeil minimaal 0,15 m hoger ligt dan het niveau van de aangrenzende openbare ruimte. De gemeente spant zich in om voorkomen dat bij buien tot 80 mm in één uur (dit is de bui die één keer in de 100 jaar kan vallen) hemelwater vanuit de openbare ruimte rechtstreeks woningen en gebouwen kan instromen, als het vloerpeil van woningen en gebouwen minimaal 2 cm hoger ligt dan de aangrenzende openbare ruimte. Dit heeft gevolgen voor de vormgeving van de openbare ruimte en het hemelwatersysteem. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Ruimte in het straatprofiel voor dynamische berging (water op straat) met een minimale hoeveelheid verharding en verlaagde groenvakken ten behoeve van infiltratie- en bergingscapaciteit;
- Bij een bui van 20 mm in één uur kan de openbare ruimte nog steeds gebruikt worden waarvoor die bedoeld is;
- Bij een bui van 80 mm (afbeelding 47) in één uur is het streven dat wegen uiterlijk drie uur na de bui weer gebruikt kunnen worden.

Groenstroken, speelplekken en andere groene plekken waar het water niet gelijk kan wegstromen moeten binnen 24 uur weer toegankelijk zijn. Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in 10 uur tot maximaal 48 uur leeg kunnen lopen om weer beschikbaar te zijn voor nieuwe buien.



Watercompensatie

Zowel het waterschap als de gemeente hebben eisen met betrekking tot watercompensatie bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt/een ontwikkeling plaatsvindt:

- Als verharding wordt toegevoegd, is watercompensatie nodig [Eis].
 - Beleid HDSR: Bij een toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak moet 71 mm gerekend over de toename aan verharding worden gecompenseerd. Dit dient te gebeuren middels infiltrerende of waterbergende voorzieningen in samenhang met waterberging door extra oppervlaktewater te realiseren (richtlijn minimaal 22,5 % van de totale verharde oppervlakte, op basis van een peilstijging van 30 cm bij compensatie met alleen oppervlaktewater).
- Voor verhardingen in de nieuwe situatie geldt dat 90% van de jaarlijkse neerslag moet worden vastgehouden [Eis].
 - Beleid gemeente Utrecht: 90% van de jaarlijkse neerslag moet worden vastgehouden via de eerste drie stappen van de voorkeursvolgorde. Dit resulteert in een berging van minimaal 15 mm gerekend over het totaal verhard oppervlak (zie ook paragraaf 1.3.4.).

Circulair

Voor de (circulaire) openbare ruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- 'Hergebruik, tenzij' principe [Eis]:
 - Minimaal 50% van het materiaal is hernieuwbaar en/of hergebruikt.
 - Gebruik van circulair afwegingskader (R-ladder) zoals opgenomen in HOR.
- De milieu-impact van het project wordt meegewogen bij ontwerpvarianten (MKI) en in de aanbesteding (MVOI) [Eis].
- De kwantitatieve resultaten, waaronder circulariteit, worden gemonitord. Daarvoor worden indicatoren gebruikt, zoals de MKI, de materiaalgebonden CO₂-uitstoot en de herkomst van materialen [Eis].

Verwerking hemelwater

Hemelwater waarvan het UMC Utrecht zich wil ontdoen, mag niet worden aangesloten op het vuilwatersysteem. Voor de verwerking van hemelwater geldt de voorkeursvolgorde zoals vastgelegd in de Visie Water & Riolering en de Visie Klimaatadaptatie [Eis].

Klimaatadaptatie: hitte

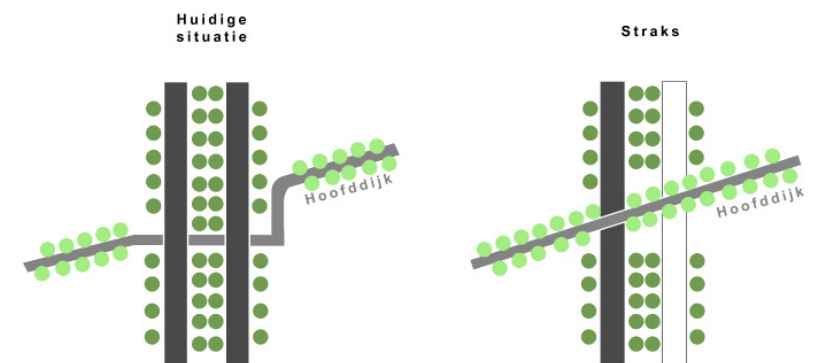
Klimaatverandering leidt tot extremere weersomstandigheden met directe gevolgen voor leefbaarheid, gezondheid en veiligheid in stedelijke gebieden. De gemeente Utrecht richt zich daarbij op structurele reductie van hittestress, onder meer door vergroening van de stad en passieve maatregelen in gebouwen tegen oververhitting. Door deze uitgangspunten te integreren in de buitenruimte (Medical Campuspark), draagt dit plan concreet bij aan de gemeentelijke ambities voor klimaatadaptatie en een toekomstbestendig gebied.

De gemeente Utrecht heeft in de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld dat het in de stad op een hete zomerdag maximaal 5 graden warmer

mag zijn dan in het buitengebied. In het plangebied is geen sprake van extreme hittestress, maar er zijn wel plekken die extra aandacht verdienen. Dit vraagt om zoveel mogelijk ontharding (groen tenzij) en toevoegen van schaduw om hittestress te verminderen. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Er is voldoende schaduw op fiets- en looproutes, bij voorkeur door bomen, met 40% op hoofdroutes en 30% op overige routes [Eis].
- Klimaatadaptatie integraal meenemen in het ontwerp: In het ontwerp wordt rekening gehouden met het voorkomen van meer hitte in het gebied [Eis].
- Er wordt in de buitenruimte gebruik van gemaakt van bomen en groen om water op te vangen, koeling te bieden en hittestress te voorkomen, met focus op juiste groeicondities voor volle wasdom [Wens].
- 'Groen tenzij': er wordt gekeken waar ontharding op het terrein mogelijk is. Als verharding noodzakelijk is, wordt gekeken naar het toepassen van doorlaadbare verharding [Wens].

Afbeelding 48:
Concept kruising
Hoofddijk en
Universiteitsweg
bestaand en nieuw



4.7 Cultureel erfgoed

- De Hoofddijk blijft één doorgaand, rechtlijnig en duidelijk te onderscheiden element in het parklandschap (afbeelding 48, zie volgende pagina) [Eis].
- De bestaande parallelle sloten aan weerszijden van de Hoofddijk moeten gehandhaafd worden. Waar de sloten in het tuinontwerp onderdeel zijn gaan uitmaken van een bredere waterpartij, wordt zoveel mogelijk het smalle slootkarakter hersteld. Waar er nu geen sloten (meer) zijn worden deze, tenzij blijkt dat hier zwaarwegende bezwaren tegen zijn, aangelegd/doorgetrokken om het rechtlijnige, langgerekte en continue karakter van de Hoofddijk extra te markeren [Eis].
- De Hoofddijk functioneert als doorgaande wandel- en fietsverbinding, met aandacht voor veilige kruisingen met autoverkeer en wandelaars die de Hoofddijk kruisen [Eis].
- Binnen het plangebied rijdt geen gemotoriseerd verkeer op de Hoofddijk zelf. Het kruisen van de Hoofddijk door gemotoriseerd verkeer is wel toegestaan [Eis].
- Groene ruimte van het Medical Campuspark in samenhang brengen met de kernkwaliteiten van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies en de cultuurhistorische waarden van het waterlinielandschap [Eis].
- De Hoofddijk wordt zo min mogelijk doorsneden door kruisingen met ander verkeer. Er zijn maximaal 5 doorkruisingen mogelijk inclusief de oost- en westzijde van het plangebied (Universiteitsweg en Heidelberglaan) [Eis].
- De doorkruisingen van de Hoofddijk hebben een zodanige maatvoering en zijn zodanig vormgegeven en gematerialiseerd dat deze geen aantasting vormen van het rechtlijnige, langgerekte, continue en cultuurhistorische karakter van de Hoofddijk [Eis].
- Het verbeteren van de kruising van de Hoofddijk met de Universiteitsweg vanuit verkeersveiligheid, werelderfgoed en

landschap. De Hoofddijk wordt zodoende als doorgaande structuur hersteld [Eis].

- Het gebouwtje met de nooduitgang van de ondergrondse tunnel en bijbehorende bovengrondse bouwwerken worden zodanig aangepast dat deze een minder negatieve impact hebben op de visuele integriteit van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies en beter passen in het karakter van het landschap [Eis].

Onderbouwing

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is in 2021 toegevoegd aan het eerder al aangewezen werelderfgoed Stelling van Amsterdam. Sindsdien vormen deze twee waterlinies samen het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Voor een nadere toelichting, zie bijlage 1: 'Nadere analyse wetgeving en kernkwaliteiten Werelderfgoed HWL binnen het plangebied.'

4.8 Externe veiligheid

Voor externe veiligheid maken we onderscheid tussen verschillende type risicobronnen:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
- Vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleidingen
- Bedrijven
- Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het plangebied is gelegen nabij de A27 en de A28, over deze wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en zijn een brand-, explosie-, en gifwolkaandachtsgebied.

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontouren van de basisnetroutes zijn opgenomen in de Atlas leefomgeving/ veiligheid. Voor zowel de A27 en de A28 bestaat er geen overlap van de plaatsgebonden

risicocontouren en het plangebied. Hiermee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Groepsrisico

Het gebied waar grote groepen mensen slachtoffer kunnen worden door een incident met gevaarlijke stoffen wordt ruimtelijk zichtbaar gemaakt met aandachtsgebieden voor de gevaren brand, explosie en gifwol. Hieruit blijkt dat het plangebied voor een klein gedeelte binnen het explosieaandachtsgebied ligt en een groter gebied binnen het gifwolkaandachtsgebied van de A28 ligt.

De gemeente Utrecht heeft beleid op het gebied van externe veiligheid. In haar beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht (26 september 2025) staat beschreven hoe de gemeente Utrecht haar inwoners en bezoekers beschermt tegen de gevaren van activiteiten met gevaarlijke stoffen op de omgeving. Op basis van deze nota moet bij de ontwikkeling rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- Zeer kwetsbare gebouwen binnen het explosieaandachtsgebied zijn NIET toegestaan.
- Locaties waar (beperkt) kwetsbare gebouwen binnen het explosieaandachtsgebied zijn toegestaan krijgen een explosie voorschriftengebied. Dit betekent dat nieuwbouw binnen dit gebied moet voldoende aan aanvullende bouwkundige eisen volgens het Bbl.
- Bij een toename van het groepsrisico en/of overschrijding van de oriëntatiewaarde moet een integrale afweging plaatsvinden van de mogelijke risico's en effecten. De initiatiefnemer zal hiervoor de bouwstenen moeten leveren. Ga hierbij in op:
 - De mogelijkheden om het groepsrisico zoveel mogelijk te beperken door maatregelen bij de bron;

- Planologische oplossingen om het groepsrisico zoveel mogelijk te beperken (denk hierbij aan afstand houden en het beperken van de personendichtheid);
- Ruimtelijke en/of bouwkundige ingrepen die ervoor zorgen dat personen zich snel in veiligheid kunnen brengen bij een eventueel ongeval (zelfredzaamheid).
- Aandachtspunten hierbij zijn onder andere de mogelijkheid van alarmering, de aanwezigheid van vluchtroutes en fysieke mogelijkheden van personen;
- De mogelijkheden van de hulpverleningsdiensten om hun taken goed te kunnen uitoefenen en daarmee het aantal slachtoffers te kunnen beperken bij een eventueel ongeval (beheersbaarheid). Aandachtspunten hierbij zijn o.a. de bereikbaarheid van de locatie, de inzetbaarheid van hulpmiddelen en de capaciteit van de hulpverlening

Aangezien een klein gedeelte van de ontwikkeling binnen het explosie aandachtsgebied ligt, is de verwachting dat het groepsrisico beperkt zal toenemen. Met name nieuwbouw binnen het explosieaandachtsgebied vraagt om extra aandacht, zoals hierboven is benoemd.

Vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding

Op meer dan 300 meter van de planlocatie loopt een hogedruk aardgasleiding. Het brandaandachtsgebied van de buisleiding ligt niet over het plangebied. Hiermee vormt de buisleiding geen extern veiligheidsrisico voor de ontwikkeling.

Bedrijven

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobedrijven met een aandachtsgebied over het plangebied. Hiermee vormen de bedrijven geen extern veiligheidsrisico voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De uitwerking van het plan door het UMC Utrecht op de gronden van de UU zal plaatsvinden in nauw overleg met de UU. De uitwerking gebeurt binnen de randvoorwaarden van dit SPvE. De NvU en het IPvE dat de gemeente momenteel opstelt samen met de UU zullen worden afgestemd op dit SPvE.

Afbeelding 52:
Kostenverhaalsgebied
UMC Utrecht Noordzijde

5.1 Financiële en economische uitvoerbaarheid

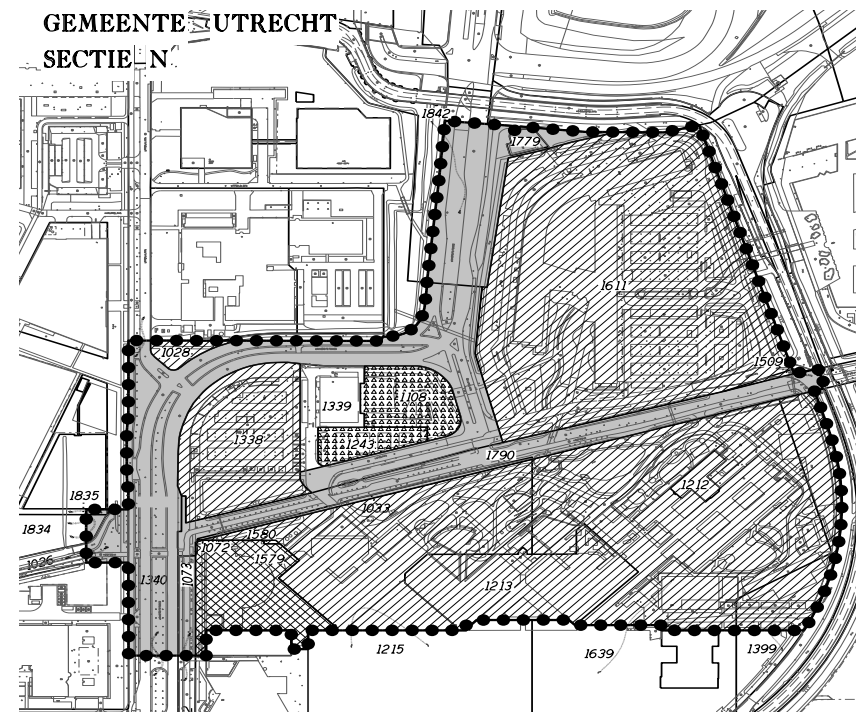
Het plangebied beslaat ca. 152.461 m², waarvan een deel van de grond bestaat uit openbaar gebied dat eigendom is van gemeente Utrecht. Het UMC Utrecht heeft een deel van de gronden in eigendom en de UU is eigenaar van enkele percelen. Daarnaast heeft de Staat een deel in eigendom. Uitgangspunt is dat er sprake is van een kostendekkende ontwikkeling. Dat betekent dat alle plan- en ontwikkelingskosten worden gedekt uit de opbrengsten die voortvloeien uit deze ontwikkeling. Het gaat daarbij om kosten die worden gemaakt in het kader van het bouwrijp maken en de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte die nodig is om de gewenste kwaliteitsslag te realiseren, zoals onder andere herinrichting van de Hoofddijk en de Universiteitsweg. Daarnaast gaat het ook om de bijdrages aan bovenplanse kosten, te weten de bijdrage voor de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen ('Casco van de Stad') en de bijdrage aan de maatregelen uit de Omgevingsvisie USP 2040 ('Casco van de Wijk').

Met het aangaan van de AOVK, is voldoende aannemelijk gemaakt dat het SPvE economisch uitvoerbaar is. Mochten tijdens de planuitwerking vraagstukken ontstaan t.a.v. de economische uitvoerbaarheid, dan treden partijen in overleg en moeten zo nodig heroverwegingen worden gemaakt.

5.2 Kostenverhaal

De gemeente is op grond van artikel 13.11 lid 1 Omgevingswet wettelijk verplicht om de kosten van bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie te verhalen op de initiatiefnemer. Afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst (AOVK). Door het sluiten van een AOVK kan van financiële regels in het Omgevingsplan worden afgezien, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het totale bouwprogramma bestaat deels uit de sloop van het oude en realisatie van een nieuw RMDH. Ten behoeve van de realisatie van het



RMDH worden met de Stichting RMDH (mede-initiatiefnemer) afspraken gemaakt, als onderdeel van de AOVK met het UMC Utrecht, waarbij geldt dat onder meer de plankosten, de bijdrage Bovenwijkse voorzieningen, de inrichting openbare ruimte en de nadeelcompensatie voor rekening van het UMC Utrecht komen.

5.3 Nadeelcompensatie en gronduitgifte

Ook afspraken over nadeelcompensatie (voorheen planschade) worden in de AOVK opgenomen. De initiatiefnemer laat een nadeelcompensatierisicoanalyse (NRCA) uitvoeren (door een onafhankelijk bureau), uit deze NRCA zal blijken hoe groot het verwachte risico op claims voor nadeelcompensatie zal zijn. Eventueel toegekende claims voor nadeelcompensatie worden aan de gemeente vergoed door de initiatiefnemer. De afspraken over nadeelcompensatie worden opgenomen in de AOVK met het UMC Utrecht en gelden voor het gehele bouwprogramma, dus inclusief de nieuwbouw RMDH.

De Gemeente en UMC Utrecht onderzoeken de optie om gemeentelijk grondeigendom te betrekken bij inpassing en optimalisatie van het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties, inclusief de financiële consequenties hiervan. Voor de realisatie van het plan is verwerving van gemeentelijke grond nodig. Verwerving geschiedt tegen marktconforme uitgangspunten dan wel op basis van de Grondprijzenbrief 2026 van de gemeente Utrecht. Verdere afspraken over de uitgifte worden vastgelegd in een uitgifteovereenkomst (erfpacht). De gemeente beoordeelt of de opbrengsten de kosten dekken en het project hiermee economisch uitvoerbaar is. Het UMC Utrecht zal, als onderdeel van het Medical Campuspark, de Hoofddijk gaan herinrichten. Hierover zijn eveneens nadere afspraken gemaakt in de AOVK met het UMC Utrecht.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 18 oktober 2023 is een Intentie- en Plankostenovereenkomst en het intentiedocument 'Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde' ondertekend voor de herontwikkeling. Het initiatief betreft de voorgenomen herontwikkeling waarin een nieuw parkeergebouw wordt gerealiseerd. De huidige parkeergarage 'P-zuid' aan de zuidzijde zal op termijn worden gesloopt. Het huidige RMDH staat op de plek waar het nieuwe parkeergebouw wordt gebouwd en verhuist daartoe naar een nieuwe plek, nabij het WKZ.

5.5 Technische uitvoerbaarheid

De technische uitvoerbaarheid van het plan wordt nog verder onderzocht, in deze fase lijkt dit niet tot problemen te leiden. Tijdens de bouw dient de bouwoverlast voor patiënten, bezoekers, personeel en andere gebruikers van het gebied zoveel mogelijk beperkt te worden. Afspraken over beheer en eigendom worden in de AOVK opgenomen.

Hoofdstuk 6 Verantwoording proces

6.1 Het gevolgde proces

In september 2023 is een intentiedocument vastgesteld voor het initiatief van het UMC Utrecht en is een intentieovereenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over de samenwerking tussen UMC Utrecht en gemeente Utrecht. Dit SPvE, opgesteld door de gemeente in afstemming met het UMC Utrecht, is in goed overleg tot stand gekomen.

De afgelopen jaren zijn op grond van de toen geldende participatiekaders diverse stakeholders in het USP betrokken bij het project. Nadat de raad in 2025 het beleid van Samen Stad maken heeft aangenomen, wordt dit nieuwe beleid toegepast voor deze ontwikkeling. Daarvoor hebben we een Samenwerkingsplan gemaakt. In de periode van medio 2025 tot en met maart 2026 zijn diverse één-op-één gesprekken gevoerd met uiteenlopende betrokkenen op het USP. Hiervan zijn verslagen gemaakt, die nu samengevat zijn opgenomen in het Samenwerkingsverslag.

Op 24 november 2025 is door UMC Utrecht, in samenwerking met gemeente Utrecht, een goed bezochte inloopbijeenkomst georganiseerd in het Stadion Galgenwaard. Na een plenaire aftrap, kon men diverse thematafels bezoeken om inzicht te krijgen in de herontwikkeling, in gesprek te gaan over herontwikkeling (wat kan beter, anders) en men kon een schriftelijke reactie achterlaten. Deze reacties zijn allemaal verwerkt in het Samenwerkingsverslag.

Daarnaast was het mogelijk om digitaal via 'Denk Mee Herontwikkeling UMC Utrecht' een reactie achter te laten. In het Samenwerkingsverslag zijn de reacties en inzichten per thema beschreven. Daarnaast is aangegeven of, en zo ja hoe, de inzichten verwerkt zijn in de plannen.

6.2 Enthousiasme, zorgen en vragen

De informatiebijeenkomst werd goed bezocht door de diverse stakeholders in het USP en omgeving. De meeste aanwezigen zijn betrokken en geïnteresseerd in de herontwikkeling. Men snapt dat het UMC Utrecht toe is aan een nieuwe fase, waarin de zorg, onderwijs en onderzoek een nieuwe plek krijgen in een vernieuwd ziekenhuiscomplex.

Er zijn wel zorgen wat betreft de inrichting van de Hoofddijk en hoe de voetgangers vanuit het nieuwe parkeergebouw aan de noordzijde van de Hoofddijk, veilig een oversteek kunnen maken naar de overzijde, richting het nieuwe entreegebouw (aan de zuidzijde van de Hoofddijk). Vanuit de UU en het Hubrecht Laboratorium worden zorgen geuit over de massaliteit van het toekomstige parkeergebouw en de verkeersafwikkeling in het gebied. Hierover zijn het UMC Utrecht, UU en Gemeente Utrecht inmiddels met elkaar in overleg getreden. Op basis van deze gesprekken is in het SPvE opgenomen dat nog wordt onderzocht of wellicht een tweedeling van het parkeergebouw mogelijk is, waar een deel op de locatie aan de noordzijde van de Hoofddijk wordt gerealiseerd en een deel elders, bij voorkeur, aan de rand van het USP.

Hoofdstuk 7 Vervolgtraject

7.1 Vervolg

Na vaststelling van dit SPvE door de raad kan de volgende fase starten: de omgevingsplanfase. De wijziging van het omgevingsplan duurt ongeveer 12 maanden, tot en met de vaststelling door de raad. Op de omgevingsplanwijziging is een formele inspraakprocedure van toepassing.

7.2 Vervolg samenwerking en inspraak

Het samenwerkingsproces voor deze gebiedsontwikkeling wordt afgerond met de terugkoppeling, het samenwerkingsverslag en de vaststelling van het SPvE. Bij de wijziging omgevingsplan vindt nog formeel inspraak plaats en kan men zienswijzen op het omgevingsplan indienen. Zodra het omgevingsplan gereed is, wordt dat ter inzage gelegd en is het mogelijk om zienswijzen in te dienen. Deze worden verwerkt en uiteindelijk is het aan de raad om het omgevingsplan vast te stellen.

7.3 Planologisch juridisch proces

Voor de gewenste ontwikkeling is een ruimtelijke procedure nodig. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en worden alle bestemmingsplan opgenomen in één Omgevingsplan, dat stadsbreed geldt. Voor de herontwikkeling UMC Utrecht betekent dit dat een 'wijziging van het omgevingsplan' zal worden opgestart. Hierna kan de anterieure overeenkomst worden geactualiseerd en worden afgerond. Hierna dient initiatiefnemer een aanvraag in voor een wijziging omgevingsplan voor het plangebied van de ontwikkeling en daarnaast voor een (gefaseerde) omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke bouw. Bij een omgevingsplanwijziging kan een omgevingsvergunning (dit kan ook voor een deel van het plan) mee worden gecoördineerd. De omgevingsvergunning volgt dan de omgevingsplanwijziging. De initiatiefnemer zal voor de wijziging van het omgevingsplan een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende

onderzoeken opstellen. Hierin worden alle ruimtelijke aspecten verwerkt, die in het SPvE zijn onderzocht. Het is aan de gemeente om deze ruimtelijke onderbouwing formeel te toetsen.

7.4 Planning

Naar verwachting zal de raad in het vierde kwartaal van 2026 dit SPvE vaststellen. Hierna kan de omgevingsplan procedure starten voor de herontwikkeling UMC Utrecht. De inspraak op de wijziging omgevingsplan zal naar verwachting in het tweede of derde kwartaal van 2027 kunnen plaatsvinden. Besluitvorming over het omgevingsplan vindt naar verwachting plaats in het vierde kwartaal 2027. Tegelijkertijd worden de bouwplannen door initiatiefnemer verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. Hierover vindt afstemming plaats met de gemeente.

Ná vaststelling van dit SPvE door de raad, kan door het RMDH een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden aangevraagd, voorafgaand door een akkoord van de gemeente op het VO en DO. Na vergunningverlening BOPA, kunnen de voorbereidingen worden getroffen met de start bouw van het nieuwe huis voor het RMDH.

Na vergunningverlening voor de herontwikkeling van het UMC Utrecht, zal worden gestart met het slopen van een deel van de huidige bebouwing aan de noordzijde van het ziekenhuis. Hiermee kan dan een start worden gemaakt om de nieuwe hoofdentree van het UMC Utrecht te realiseren. De huidige insteek is dat praktisch tegelijkertijd zal worden gestart met de bouw van het nieuwe parkeergebouw, na sloop van het RMDH en de huidige personeelsgarage.

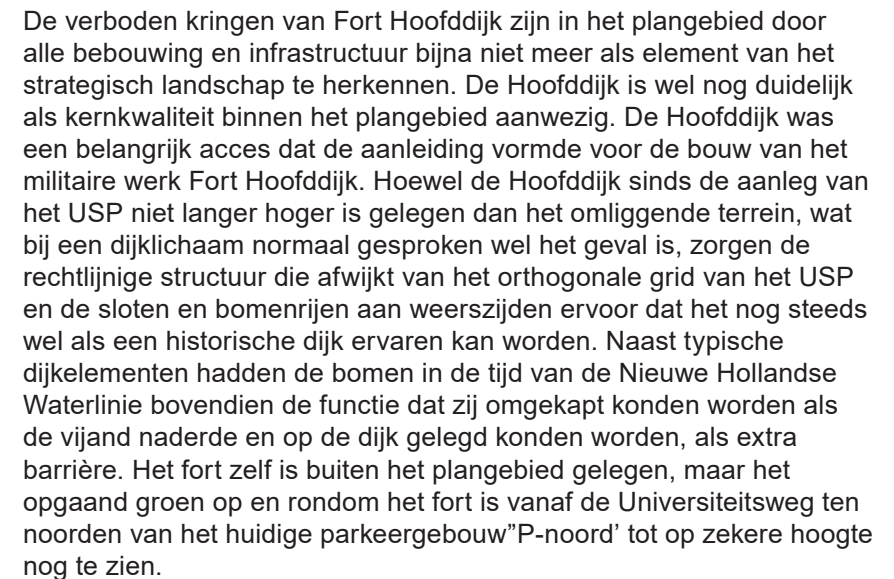
Na vaststelling van dit SPvE door de raad kan de volgende fase starten: de omgevingsplanfase. De wijziging van het omgevingsplan duurt ongeveer 12 maanden, tot en met de vaststelling door de raad.

Op de omgevingsplanwijziging is een formele inspraakprocedure van toepassing.

7.5 Vervolgstappen

De initiatiefnemer en de gemeente hebben in de uitwerking van het plan naar een beeldkwaliteitsplan aandacht voor o.a. de herinrichting van de Hoofddijk zowel qua uitstraling als beleving, alsmede aandacht voor een veilige oversteek van de Hoofddijk door voetgangers. Bij de nadere uitwerking wordt o.a. ook invulling gegeven aan het benutten van daken, invulling van het mobiliteitsconcepten de duurzaamheidseisen. Wanneer zich hierbij knelpunten voordoen treden initiatiefnemer en de gemeente in overleg.

De begrenzing van het werelderfgoed (de property) ligt grotendeels in het buitengebied van het USP, tegen de randen van het stedelijke gebied van het USP aan. Daarnaast liggen ook de Hoofddijk en het nabijgelegen Werk aan de Hoofddijk (verder: Fort Hoofddijk) binnen de property. De rest van het USP valt binnen de attentiezone van het werelderfgoed. In dit deel van het waterliniegebied waren de integriteit en authenticiteit van het erfgoed door de bouw van het USP al dusdanig verstoord, dat het niet meer voldeed aan de criteria van de werelderfgoedstatus. Bij ontwikkelingen in die zone is echter wel nog extra aandacht nodig om te voorkomen dat de visuele integriteit van het nabijgelegen werelderfgoed wordt aangetast, bijvoorbeeld door het blokkeren van belangrijke zichtlijnen richting het fort of marginalisatie ('verdwering') van elementen van het werelderfgoed zoals de Hoofddijk. Bovendien is de attentiezone in het USP door de provincie aangewezen als Cultuurhistorische Hoofdstructuur militair. In deze Cultuurhistorische Hoofdstructuur moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.



Vanwege de sterke samenhang tussen het fort en de Hoofddijk, en de relatief authentieke en integere staat van de Hoofddijk, is de Hoofddijk door UNESCO binnen de begrenzing van het werelderfgoed opgenomen. De huidige verkeersdoorkruisingen van de Hoofddijk, in het bijzonder die met de Universiteitsweg en de Heidelberglaan, en overige onderbrekingen in de sloten en bomenrijen aan weerszijden van de Hoofddijk, vormen zwakke plekken en maken dit element relatief kwetsbaar. Vooral daar liggen dus kansen voor versterking en het robuuster maken van het werelderfgoed. Aan de andere kant vormen de aanleg van nieuwe, of het breder maken van bestaande doorkruisingen van de Hoofddijk (in samenhang met aanleg van de Parkring) risico's voor de authenticiteit en integriteit van de Hoofddijk. Daarnaast vormen de nieuwe bouwvolumes binnen het plangebied een risico voor de visuele integriteit van de Hoofddijk, als deze in volume, afstand, hoogte of architectuur de Hoofddijk dreigen te marginaliseren. Ook vormt het nieuwe parkeergebouw en de herinrichting van de Universiteitsweg ten noorden van dat verkeersgebouw een risico voor een verdere aantasting van wat er nog over is aan zichtlijnen richting het fort.

De eisen in dit SPVE ten aanzien van het werelderfgoed in en nabij het plangebied zijn er hoofdzakelijk op gericht om deze risico's te voorkomen. Mocht een bepaalde ingreep dat zo'n risico in zich draagt, niet helemaal te vermijden zijn, dan moet deze altijd zodanig gemitigeerd worden dat er uiteindelijk geen sprake zal zijn van een aantasting van het werelderfgoed. Als hier bij de uitwerking van de ontwerpen van de gebouwen en/of buitenruimte twijfel over blijft bestaan, kan de gemeente in afstemming met de Provincie Utrecht (en eventueel de Rijksdienst Cultureel Erfgoed) de initiatiefnemer vragen om met een Heritage Impact Assessment aan te tonen dat de ontwikkeling het werelderfgoed niet aantast.

Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde, gemeente Utrecht

Intitulé

Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde

Een deel van de tekst van deze bekendmaking is overeenkomstig artikel 7 lid 2 Bekendmakingswet bekendgemaakt en hier beschikbaar: Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde.

De gemeenteraad van de gemeente Utrecht,

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 van de Omgevingswet en artikel 4.11 van het omgevingsplan van Utrecht;

Overwegende dat de gemeenteraad op grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet bevoegd is tot het vaststellen van regels over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan;

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

Deze beleidsregel verstaat onder:

- a. **Beeldkwaliteitsplan:** Het beeldkwaliteitsplan dat door de gemeenteraad van Utrecht is vastgesteld onder de naam 'Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde'. Deze is als bijlage toegevoegd bij deze beleidsregel.
- b. **Plangebied:** Het plangebied in de Omgevingsvisie Utrecht Science Park, 2040, vastgesteld op 15 september 2022.
- c. **Welstandsnota:** De nota 'De Schoonheid van Utrecht' (vastgesteld 30 april 2015) of de nota die ter vervanging van die nota is vastgesteld;.
- d. **UMC Utrecht, noordzijde:** De totale gebiedsontwikkeling van het UMC Utrecht, noordzijde, dat grenst aan de oprit naar de A28, de gebogen Heidelberglaan aan de oostzijde, het orthogonale deel van het gebouwcomplex van het UMC Utrecht aan de zuidzijde en de Universiteitsweg aan de westzijde,

Artikel 2 Doel

Deze beleidsregel heeft als doel om voor de gebiedsontwikkeling 'Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde' specifiek welstandsbeleid vast te stellen en uit te voeren.

Hoofdstuk 2 Welstandsregels UMC Utrecht, noordzijde

Artikel 3 Welstandstoets in het plangebied

3.1 Aanvullende regels op en wijziging van de Welstandsnota voor het plangebied

1. In het plangebied gelden de eisen van deze Beleidsregel beeldkwaliteitsplan in aanvulling op de welstandsnota.
2. De welstandsnota blijft buiten beschouwing bij aspecten waarover het beeldkwaliteitsplan eisen stelt.
3. Voor het plangebied geldt het beleidsniveau 'Respect' voor een beoordeling met toepassing van de welstandsnota

Artikel 4 Afbakening

Deze beleidsregel is van toepassing op de openbare ruimte en de bouwontwikkelingen, met inbegrip van de binnenhoven, buitenruimten, 'groene' gevels en 'groene' daken, binnen het plangebied.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking.

Artikel 5 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde, gemeente Utrecht

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht in hun vergadering van

De burgemeester

Sharon A.M. Dijkma

De griffier,

Miguel Israel



Gemeente Utrecht

Plan voor samenwerking met Utrechters

Opsteller: [Projectteam](#)

Projectnaam: [Herontwikkeling UMC Utrecht Noordzijde](#)

Korte omschrijving van het project:

[UMC Utrecht wil de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het complex verbeteren. De eerste stap is het verplaatsen van de parkeergelegenheid aan de zuidzijde naar de noordzijde. Dit wordt gecombineerd met een nieuwe hoofdentree. Om hier ruimte voor te maken wordt het Ronald McDonaldhuis verplaatst richting Wilhelmina Kinderziekenhuis. De openbare ruimte aan de noordzijde van het gebouw, rond de Hoofddijk, wordt groen ingericht als 'Medical campuspark' en zal een verbinding vormen tussen de verschillende \(ziekenhuis\)gebouwen die eromheen liggen.](#)

Datum: 12 november 2025

Versie: 1

Vraag 1: Wat is de vraag of kwestie in de eerstvolgende fase? Gebruik maximaal 300 woorden om dit te beschrijven.

Antwoord:

[De gemeente werkt samen met het UMC Utrecht aan een SPvE voor de herontwikkeling van de noordzijde van het UMC-complex. We willen inbreng ophalen van betrokkenen om te bepalen of er nog kansen of knelpunten zijn waarmee we de plannen kunnen verbeteren.](#)

Vraag 2: In de eerste stappen van [Aan de slag met Samen stad maken](#) heb je beantwoord welke groepen Utrechters een rol spelen bij jouw vraag. Beschrijf hieronder de belangrijkste groepen.

Antwoord:

- [UMC Utrecht](#)
- [Universiteit Utrecht](#)
- [Medewerkers UMC Utrecht](#)
- [Bezoekers \(patiënten/ familie\) UMC Utrecht](#)
- [\(Medewerkers van\) omliggende organisaties: Ronald McDonaldhuis, Wilhelmina Kinderziekenhuis, Prinses Maximacentrum, Hijmans van den Berghgebouw, Centraal Militair Hospitaal, Frits Redlschool, Nederlandse vereniging v Oncologie, Museum Bleulandinum, Nederlands Anatomen Vereniging, Hubrecht Institute, Westerdijk Fungal Biodiversity Institute, Nutricia Research, Broere Lab, David de Wiedgebouw, Bestuursgebouw UU, Matthias Geunsgebouw](#)
- [Omwonenden \(Student Council USP: als stakeholder en als vertegenwoordiging van woonbesturen, studenten USP\)](#)
- [Stichting USP](#)

Vraag 3: Leg uit hoe je het kompas hebt doorlopen. Op welke samenwerkingsvorm kwam je uit voor de eerstvolgende fase, vraagstuk of kwestie? Gebruik maximaal 250 woorden om dit te beschrijven op basis van de vragen die je beantwoord hebt in het kompas.

Antwoord:

De herontwikkeling heeft een omvang en impact die vraagt om een besluit van de gemeenteraad. Het plan van het UMC Utrecht moet getoetst worden aan gemeentelijke kaders. We willen met betrokkenen onderzoeken wat mogelijke knelpunten en kansen zijn binnen het plan van het UMCU. Het is niet nodig het vraagstuk te verhelderen. Het is voor deze locatie niet nodig om bestaand beleid ter discussie te stellen. Voor het plan wordt inbreng gevraagd van betrokkenen, dit zijn vooral medewerkers en bezoekers van het complex en omliggende organisaties en omwonenden. We komen daarvoor uit op de samenwerkingsvorm peilen.

Vraag 4: Benoem kort de eerstvolgende stappen die je gaat zetten om invulling te geven aan desbetreffende samenwerkingsvorm. Beschrijf dit puntsgewijs in maximaal 300 woorden.

Antwoord:

- Gemeente Utrecht opent een projectpagina op www.utrecht.nl met algemene informatie over het plan en proces en contactmogelijkheid
- Gemeente Utrecht opent een DenkMee pagina voor dit project om informatie te delen, uit te nodigen voor bijeenkomsten en een online enquête te plaatsen of op een andere manier inbreng op te halen
- UMC Utrecht bespreekt de plannen met (een vertegenwoordiging van) medewerkers en patiënten en andere directe stakeholders en haalt bij hen reactie op
- UMC Utrecht organiseert een bijeenkomst voor stakeholders waarin zij een toelichting op de plannen geven en reacties ophalen
- Gemeente Utrecht ondersteunt participatie activiteiten van UMCU met het inzetten van gemeentelijke communicatiemiddelen

Vraag 5: Hoe ga jij de leidende principes voor houding en gedrag verwerken in je eerstvolgende stappen? Gebruik maximaal 500 woorden om dit te beschrijven.

Antwoord:

We zijn open en eerlijk

In de gemeentelijke communicatie over het project geven we een reëel beeld van de plannen, het besluitvormingsproces en de planning. We maken duidelijk wat al vast staat en waar nog aanpassing mogelijk is.

We geven vertrouwen aan Utrechters

Door open en eerlijk in gesprek te gaan met de betrokkenen, verwachten we nuttige inbreng. Deze nemen we serieus bij het uitwerken van de plannen.

We tonen lef

We sporen de initiatiefnemers aan om de plannen beter te maken door inbreng te vragen aan een brede groep betrokkenen.

We werken proactief aan inclusie en diversiteit

We zetten ons in ervoor te zorgen dat de initiatiefnemer ook meningen ontvangt van mensen die wellicht moeite hebben met de Nederlandse taal of digitale communicatie. We stimuleren de initiatiefnemer om inbreng op te halen bij organisaties die de belangen behartigen van specifieke doelgroepen (o.a. mensen met een beperking)

We werken proactief aan duurzame relaties met Utrechters

We zorgen in de communicatie rond dit project voor duidelijke contactgegevens en leggen verslag van de inbreng. We koppelen duidelijk terug welke inbreng we hebben ontvangen en wat daarmee gedaan is. We laten ook weten waarom zaken niet zijn verwerkt in de plannen.

We leren en verbeteren continu

Tijdens communicatiemomenten en bijeenkomsten stellen we ook vragen over de manier waarop we Samen stad maken uitvoeren. We controleren of we alle betrokkenen goed bereiken.



Gemeente Utrecht

Verslag voor samenwerking met Utrechters

Opsteller: Projectteam

Projectnaam: Herontwikkeling UMC Utrecht Noordzijde

Korte omschrijving van het project:

UMC Utrecht wil de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het complex verbeteren. De eerste stap is het verplaatsen van de parkeergelegenheid aan de zuidzijde naar de noordzijde. Dit wordt gecombineerd met een nieuwe hoofdentree. Om hier ruimte voor te maken wordt het Ronald McDonald Huis verplaatst richting Wilhelmina Kinderziekenhuis. De openbare ruimte aan de noordzijde van het gebouw, de medical campus, ten zuiden en noorden van de Hoofddijk, wordt groen ingericht en zal een verbinding vormen tussen de verschillende (ziekenhuis)gebouwen die eromheen liggen.

Inbreng vanuit UMC Utrecht medewerkers- en patiëntenvertegenwoordiging

In de aanloop naar dit project heeft het UMC Utrecht uitgebreide interne onderzoeken gedaan naar de wensen en behoeften van de medewerkers en patiënten. Op basis van deze inbreng zijn de uitgangspunten geformuleerd voor het plan.

Uitvoering Samenwerkingsplan

Van november 2025 tot en met april 2026 hebben gemeente en initiatiefnemer UMC Utrecht gezamenlijk gecommuniceerd over de plannen en reacties en inbreng opgehaald. Dit is gebeurd via 1-op-1 gesprekken met de belangrijkste stakeholders, een brede bijeenkomst voor alle belanghebbenden en een online enquête voor alle geïnteresseerden. Onderstaand de belangrijkste inzichten die uit deze activiteiten naar voren zijn gekomen.

Welk belangrijk inhoudelijk inzicht is opgedaan uit de samenwerking met Utrechtse?	Door wie is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen?*	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
Algemeen			
Slechts 2 mensen hebben de vragenlijst op DenkMee ingevuld. De oproep om de enquête in te vullen is in een wijkbericht verspreid in heel USP (2.209 stuks). Dit resultaat geeft aan dat er bij omwonenden weinig animo is om mee te denken of hun mening te geven over deze ontwikkeling.	Communicatieadviseur Gemeente Utrecht	Middel	Het is van belang dat we over deze ontwikkeling gericht communiceren en dat online informatie goed vindbaar is. Er zijn weinig omwonenden die proactief op zoek gaan naar informatie over de ontwikkeling.
Nieuwe Hoofdentree			
Er is enthousiasme voor de nieuwe hoofdingang en het parkeergebouw met plintfuncties	Stakeholders	Zwaar	Vertrouwen om op de ingeslagen weg door te gaan
Er is aandacht nodig voor de impact van de veranderingen en bouwactiviteiten op het Centraal Militair Hospitaal (o.a. parkeren, optopping, aansluiting, samenwerking psychiatrie).	CMH	Zwaar	Het UMC Utrecht was al in direct contact met het CMH over de gevraagde aandachtspunten en zal dit contact intensiveren.
Er is een zorg over verstorende trillingen en geluidsoverlast tijdens de bouwwerkzaamheden, zowel voor aanwezige dieren als apparatuur.	Hubrecht instituut, Westerdijk instituut	Volgt	Dit wordt meegenomen worden bij de verdere planuitwerking. Ook worden de ervaringen bij andere bouwprojecten in de omgeving (o.a. Kadans) meegenomen. Een voorbeeld is het boren voor palen i.p.v. heien.
Er is een zorg over verminderd zonlicht en blokkade van zichtlijnen door de nieuwbouw van het parkeergebouw met plintfuncties.	Hubrecht instituut, Westerdijk instituut	Licht	De parkeergarage was al onderdeel van de gebiedsvisie, hier is niets aan veranderd. Bij de verdere uitwerking van het parkeergebouw hoort een zorgvuldige inpassing in de omgeving.
Verkeer en parkeren			

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

Er zijn zorgen over de impact van de nieuwbouw (en verkeersstromen) op de leefomgeving van inwoners van aangrenzende gemeenten zoals Zeist en Bilthoven	Inwoner Zeist	Licht	De nieuwbouw levert weinig tot geen extra verkeersbewegingen op omdat er geen banen bijkomen. Door de nieuwbouw wordt de verkeersstroom binnen het USP juist verminderd omdat het verkeer voor het UMC al aan de rand van het gebied wordt opgevangen in het nieuwe parkeergebouw.
Er zijn zorgen over toename van de verkeersdruk door groei aantal werknemers.	Buurtschap Amelisweerd/ Rhijnduyn Hubrecht instituut, Westerijk instituut	Licht	Door de nieuwbouw zal er geen toename zijn van het aantal werknemers van het UMC Utrecht.
Er is een zorg over toename van sluipverkeer over de Hoofddijk/Bunnikseweg/Tolakkerlaan.	Omwonende	Licht	Het ligt niet voor de hand dat er als gevolg van deze ontwikkeling toename van sluipverkeer optreedt. Op de route Hoofddijk/Bunnikseweg/Tolakkerlaan geldt reeds een geslotenverklaring tijdens de ochtend- en avondspits. Handhaving op deze maatregel is een taak van de politie. Mocht het sluipverkeer toenemen dan zullen wij de politie om handhaving vragen.
Er zijn zorgen over slechte bereikbaarheid van het gebied/ de Noordcluster tijdens de bouwwerkzaamheden.	Omliggende bedrijven/organisaties (Hubrecht Instituut + CMH)	Middel	Er worden goede afspraken gemaakt met de aannemers over aan- en afvoer van materialen en behoud van bereikbaarheid.
Er zijn zorgen over parkeerproblemen rond het UMC Utrecht tijdens de bouwwerkzaamheden.	Omliggende bedrijven/organisaties (Hubrecht Instituut + CMH), omwonende	Middel	Er worden afspraken gemaakt met de aannemers om de bereikbaarheid te waarborgen. Er wordt gekeken naar alternatieve parkeermogelijkheden tijdens de bouwwerkzaamheden. Het UMC Utrecht voert daarnaast een mobiliteitsbeleid gericht op stimuleren van alternatieven voor de auto.
Er is een zorg dat het autoverkeer in de spits vastloopt richting A28, waardoor mensen vast komen te staan in het parkeergebouw.	RWS	Licht	Uit een verkeerssimulatie is gebleken dat de doorstroming voldoende zal zijn.

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

Er is aandacht nodig voor fietsparkeren in het nieuwe parkeergebouw; eventueel een gezamenlijke fietsenstalling voor alle ziekenhuizen in het gebied. Ook is er goede bewegwijzering naar de fietsparkeerplekken nodig.	Fietsersbond	Zwaar	Aandacht voor fietsparkeren is onderdeel van de planuitwerking.
Er is aandacht nodig voor veilige fietsroutes en oversteekplaatsen.	Fietsersbond	Middel	Het verbeteren van fietsroutes en de veiligheid voor fietsers is voor heel Utrecht een aandachtspunt. Ook in USP wordt hieraan gewerkt binnen verschillende projecten. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp wordt hier nadrukkelijk aandacht aan besteed.
Er is aandacht nodig voor de (veiligheid van de) route van voetgangers vanaf de P+R naar de hoofdentree.	Fietsersbond	Zwaar	Bij de verdere uitwerking van het ontwerp wordt hier nadrukkelijk aandacht aan besteed.
Er is een zorg over grote vrachtwagens (met opleggers), kunnen zij straks de bocht nog maken.	Hubrecht instituut, Westerdijk Instituut	Middel	Bij de verdere uitwerking van het ontwerp wordt hier aandacht aan besteed.
De afmetingen en locatie van de beoogde nieuwe parkeergarage roepen vragen op over de grootte en inpassing op de locatie, de vorm van het gebouw en de afwikkeling van het verkeer.	Universiteit Utrecht, Kadans, Rijkswaterstaat	Zwaar	Het UMCU en de gemeente zijn in gesprek met de UU over de parkeergarage. Het overleg wordt verder geïntensiveerd bij de verdere ontwikkeling van de plannen. Daarnaast worden aanvullende onderzoeken gedaan naar windhinder, verkeersafwikkeling en een mogelijk alternatief.
Duurzaamheid/ Ecologie			
Is er een mogelijkheid voor energie-uitwisseling tussen verschillende partijen in het gebied?		Licht	Het UMC Utrecht bekijkt de mogelijkheden hiervoor.

Commentaar [PH1]: UU komt nu maar één keer voor, klopt dit wel in relatie tot hun brief?

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

Er zijn zorgen over toename van het fietsverkeer door het landgoed Rijnauwen.	Buurtschap Amelisweerd/Rhijnauwen	Licht	De gemeente stimuleert het gebruik van de fiets als duurzaam en gezond vervoermiddel voor woon-werkverkeer en recreatie. Uiteraard moeten ook fietsers zich aan de verkeersregels houden en alleen daar fietsen waar dat is toegestaan. Deze ontwikkeling heeft daarop geen effect. Het ligt niet voor de hand dat er als gevolg van deze ontwikkeling toename van fietsverkeer optreedt door landgoed Rhijnauwen.
Er is aandacht nodig voor bescherming van de contouren van landgoed Amelisweerd.	Buurtschap Amelisweerd/Rhijnauwen	Licht	Dit valt buiten de scope van dit project omdat dit geen impact heeft op de contouren van landgoed Amelisweerd.
Er is aandacht nodig voor voldoende groen en huisvesting voor vleermuizen en vogels zoals torenvalken.	Buurtschap Amelisweerd/Rhijnauwen	Zwaar	Dit wordt meegenomen in het SPvE.
Er is aandacht nodig voor een ecologische verbindingszone aan de Oostzijde van het UMC	Buurtschap Amelisweerd/Rhijnauwen	Licht	Dit valt buiten de scope van dit project. Voor de toekomst wordt wel gekeken naar verdere vergroening richting het Oosten, oa een groene verbinding met Landgoed Oostbroek.
Er is aandacht nodig voor waterberging.	Waterschap	Zwaar	Dit wordt meegenomen in het SPvE.
Hoe wordt de waterveiligheid in het gebied gewaarborgd? (overstroming/neerslagpieken, waterlopen/afwatering). Waterschap wil graag meedenken.	Waterschap	Zwaar	Het UMC Utrecht laat de klimaatrisico's onderzoeken. We zullen hierover in gesprek gaan met het Waterschap. In het SPvE worden de kaders en eisen geschetst.
Medical Campus			
Er is aandacht nodig voor de bestaande bomen en biodiversiteit aan/rond de Hoofddijk.	Omwonende	Zwaar	Bescherming van bestaande bomen en ecologische waarden staat beschreven in het SPvE.

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

Er is aandacht nodig voor de bescherming van het erfgoed rond het ziekenhuis. (Hoofddijk als access in de Hollandse Waterlinie)	Omwonende	Zwaar	Bescherming van het erfgoed en zichtlijnen in het gebied is onderdeel van het SPvE.
Er is aandacht nodig voor de trambaan oversteek Hoofddijk/ Heidelberglaan.	Omwonende	Licht	Deze ontwikkeling heeft geen effect op de oversteek trambaan. Deze locatie ligt buiten de scope van dit project. Een mogelijke aanpassing aan deze oversteek ligt wel binnen de scope van de MIRT-verkenning OV&Wonen, zie MIRT-verkenning OV en Wonen Regio Utrecht U Ned.
Specifieke zaken uit stakeholdergesprekken			
Het Ronald McDonald huis vraag om afstemming en medewerking rond de verhuizing van het gebouw.	Ronald McDonald Huis	Zwaar	Gemeente Utrecht en het UMC werken volledig mee om de verhuizing mogelijk te maken. I.v.m de netcongestieproblematiek onderzoekt UMC Utrecht mogelijkheden om energie/stroom te leveren aan het Ronald McDonald Huis.
De Fritz Redlschool wil een toelichting op de verdere toekomstige ontwikkelingen rondom het UMC utrecht en de mogelijke impact ervan.	Fritz Redlschool	Volgt	In de toekomst wordt het noordoostelijke gebied van het UMC Utrecht herontwikkeld. Dit zal gevolgen hebben voor de huisvesting van de huidige bedrijven en organisaties in dat gebied, waaronder de Fritz Redlschool. Dit speelt pas over langere tijd (meer dan tien jaar). In een volgende fase wordt dit verder opgepakt.
De UU vraagt om een meer integrale benadering van de ontwikkeling, waarbij het UMC Utrecht gezien wordt als onderdeel van USP. Daarbij kijkend naar o.a. mobiliteitsvraagstukken, cultuurhistorie en overgangen van openbare gebieden naar grond van UU.	Universiteit Utrecht	Licht	Het SPvE is opgesteld met een scope gericht op de gebouwen en gronden van het UMC Utrecht. Bij het beschrijven van de plannen, eisen en randvoorwaarden wordt aansluiting gezocht op het gemeentelijke beleid, afspraken en specifieke kenmerken van heel het USP.

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

De UU mist een analyse van het effect van het beoogde parkeergebouw op de omgeving (o.a. zon, schaduw, zichlijnen, maatvoering in de omgeving)	Universiteit Utrecht	Middel	De gevraagde onderzoeken maken integraal deel uit van de ontwikkelfase. De resultaten worden besproken met UU en andere stakeholders.
De UU mist een visie en onderbouwing van de verkeerssituatie aan de noordzijde van het USP, in combinatie met de parkeeroplossing rond het UMC, de totale bereikbaarheid van het USP (incl. toekomstige economische en sociale ontwikkeling) en de boogde afschaling van de Universiteitsweg. Ze vragen meer duidelijkheid over hoe de nieuwe situatie bij de op/afrit A28, de 'entree van het USP' eruit gaat zien.	Universiteit Utrecht	Middel	De 'ontwikkeling entreegebied UMC-noord en Parkeerhub noord' zijn in hoofdstuk 14.3 van de Omgevingsvisie als uitwerkingsopgave benoemd. De gemeente werkt aan een beschrijving van de genoemde visie en onderbouwing.
De UU wil gezamenlijk met UMC Utrecht randvoorwaarden bepalen over het gebruik van de gronden UU tijdens de uitvoering (bouwfase).	Universiteit Utrecht	Middel	In goed overleg tussen UMC Utrecht en UU worden randvoorwaarden ontwikkeld en vastgesteld t.a.v. het gebruik van de gronden van de UU tijdens de uitvoeringperiode (de verschillende bouwfasen).
De UU wil meer actief betrokken worden bij het bepalen van de positie en vorm van nieuwe gebouwen, om dit in samenhang te laten zijn met de rest van de bebouwing langs de Universiteitsweg.	Universiteit Utrecht	Middel	Gemeente Utrecht, UMC Utrecht en Universiteit Utrecht zijn doorlopend in gesprek over deze en andere ontwikkelingen. Ook tijdens de ontwerpfase voor dit project zal initiatiefnemer de belanghebbenden, waaronder de UU, betrekken om inbreng op te halen.
De UU heeft meerdere specifieke opmerkingen en vragen over de inhoud van het SPvE.	Universiteit Utrecht	Middel	UMC Utrecht en gemeente zijn en blijven in gesprek met het UU om specifieke vragen te beantwoorden.

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

De UU wenst oog voor de doorlopende structuren zoals de Hoofddijk (UNESCO), waarbij het (en cumulatief daarmee beperkend) effect kan optreden buiten het gebied van het UMC Utrecht.	Universiteit Utrecht	Zwaar	In het SPvE is voor het entreegebied van het UMC Utrecht expliciet oog voor de continuïteit van de Hoofddijk als onderdeel van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Het aantal bestaande en nieuwe doorkruisingen in het nieuwe entreegebied wordt beperkt tot het noodzakelijke minimum. Deze moeten bovendien zo worden vormgegeven dat ze de beleving van het werelderfgoed niet aantasten, en bij voorkeur juist versterken. Daarnaast vormt het versterken van de continuïteit van de Hoofddijk bij de kruising met de Universiteitsweg een belangrijk uitgangspunt in het SPvE. De verwachting is we hiermee een neutraal of zelfs positief effect op het werelderfgoed realiseren.
De UU wil aandacht voor het gehele USP (denk bijv. aan de omgevingsvisie) en geen verdeling door het UMC Utrecht op te knippen in noord en zuid.	Universiteit Utrecht	Middel	Het SPvE gaat over de herontwikkeling van de noordzijde van het ziekenhuis. Zodra meer duidelijkheid is over de ontwikkelingen aan de zuidzijde, wordt hiervoor een apart document (Nota van Uitgangspunten, voorheen SPvE) opgesteld. Beide documenten worden opgesteld in context van (ontwikkelingen in) het gehele gebied USP.
De UU vraagt aandacht voor het geluidsbelasting-effect van de aanvliegeroutes van de medische heli naar de landingsplaats UMC Utrecht.	Universiteit Utrecht	Licht	De herontwikkeling verandert niets aan de (hoeveelheid) helikoptervluchten en valt buiten de scope van het SPvE.

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

Rijkswaterstaat gaat als onderdeel van het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht een extra rijstrook toevoegen aan een deel van de A28 en er komt een nieuwe toerit vanaf de Universiteitsweg. De realisatie zal 10-15 jaar in beslag nemen.	Rijkswaterstaat	Middel	UMC Utrecht en gemeente zorgen ervoor dat RWS betrokken blijft en tijdig kan reageren op plannen.
Er is goede afstemming nodig tussen UMC Utrecht en Rijkswaterstaat over de geplande infrastructuur rond het nieuwe parkeergebouw, toekomstige parkeercapaciteit en eventuele plaatsing van windturbines.	Rijkswaterstaat	Middel	Zowel het UMC Utrecht als de gemeente zullen zich inspannen om met Rijkswaterstaat o.a. infrastructurele aangelegenheden en andere zaken, aangaande Rijkswaterstaat tijdig af te stemmen.
Ontwikkelaar Kadans Science Partner is eigenaar van meerdere panden op het USP. Ze zien geen aandachtspunten bij de plannen, maar willen wel graag op de hoogte blijven van de ontwikkelingen.	Kadans Science Partner	Zwaar	UMC Utrecht en gemeente zorgen voor een goede communicatie over de werkzaamheden en mogelijke overlast/hinder.
Het Centraal Militair Hospitaal geeft aan dat zij altijd bereikbaar moeten blijven, ook tijdens de bouw van het nieuwe parkeergebouw. Daarbij moeten logistieke stromen (militairen, patiënten, publiek, leveranciers) strikt gescheiden blijven	Centraal Militair Hospitaal	Zwaar	UMC Utrecht en gemeente zorgen ervoor dat het CMH te allen tijde bereikbaar blijft en dat de logistieke stromen gescheiden blijven. Dit wordt t.z.t ook opgenomen in het BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid, communicatie).
Het Centraal Militair Hospitaal wil op verschillende specifieke punten van de herontwikkeling nauw betrokken zijn bij planvorming, ontwerp en besluitvorming. In sommige gevallen is ook afstemming met het ministerie van Defensie nodig.	Centraal Militair Hospitaal	Zwaar	Het UMC Utrecht en het CMH zetten zich beide in voor een goede samenwerking. Het UMC Utrecht zal het CMH en indien nodig het ministerie van Defensie regelmatig betrekken en afstemming zoeken over relevante onderdelen van de herontwikkeling.

Wat kunnen we leren van deze samenwerking?

Van deze samenwerking met Utrechters kunnen we leren dat het goed is om ook plannen waarin weinig ruimte voor aanpassing is, te delen met betrokkenen. Dit wordt gewaardeerd en ook positieve reacties kunnen we vastleggen. In dit project zijn de één op één contacten met de belangrijke stakeholders van groot belang. Dit geeft tijd en ruimte om specifieke onderwerpen goed te bespreken en af te stemmen. Zorgen en aandachtspunten kunnen we meenemen naar de ontwerpfasen en zo goed mogelijk verwerken in de plannen, of goed uitleggen waarom dit niet mogelijk is. Een aantal zorgen en aandachtspunten valt buiten

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

de scope van dit project, maar is wel goed om mee te nemen in andere projecten/beleid. Met deze manier van werken bouwen we een relatie op met belanghebbenden in het grotere USP- gebied, waar de komende jaren meerdere ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

Commissie Ruimte

Dossiernummer	5396
Vergaderdatum	10 september 2026
Agendapunt	8.b
Titel	Raadsvoorstel Wijziging Delegatiebesluit Omgevingswet voor herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	10 september 2026
Commissie Ruimte	10 september 2026

Voorstel aan de gemeenteraad

Wijziging Delegatiebesluit Omgevingswet voor herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde

Beleidsveld	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Marjolein Paumen
Kenmerk	34212528
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Met bijgevoegd wijzigingsbesluit het Delegatiebesluit Omgevingswet gemeente Utrecht te wijzigen, waarmee het college de bevoegdheid krijgt om delen van het Omgevingsplan te wijzigen voor de herontwikkeling van het UMC Utrecht, noordzijde, te weten:
 - a. het moderniseren van het UMC Utrecht, noordzijde, door een nieuw entreegebouw te realiseren;
 - b. de huidige parkeerplekken aan de zuidzijde van het ziekenhuis over te hevelen naar de noordzijde van het ziekenhuis;
 - c. de buitenruimte nabij de ziekenhuizen te herinrichten.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Samenvatting

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) 'Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde' maakt de herontwikkeling mogelijk van het Universitair Medisch Centrum Utrecht (verder: UMC Utrecht) tot een modern ziekenhuis dat weer helemaal voldoet aan de eisen van deze tijd, in lijn met de doelstellingen en ambities van de [Omgevingsvisie deelgebied Utrecht Science Park 2040 | gemeente Utrecht](#).

De hoofdentree en het ontvangstgebied van het complex wordt verplaatst van de zuidzijde naar de noordzijde in een groen ingericht gebied rondom de Hoofddijk, waar ook de andere ziekenhuizen in het USP hun entree hebben. In dit zogenoemde Medical Campuspark komt ook nieuwbouw te liggen van het Ronald McDonald Huis (RMDH) inclusief de al eerder besloten uitbreiding naar 50 kamers.

Context

Aanleiding

Het UMC Utrecht is eind jaren '80 gebouwd en staat voor een omvangrijke vernieuwingsopgave voor haar ziekenhuiscomplex. De herontwikkeling moet duurzaam en toekomstbestendig zijn en vraagt het forse investeringen van het UMC Utrecht in gebouwen, installaties en infrastructuur.

Het UMC Utrecht heeft meermaals aangegeven belang te hebben bij snelheid en voortgang in het proces gevraagd voor een zo vroeg mogelijke start van haar herontwikkeling. Het college onderkent en ondersteunt het belang van het UMC Utrecht. Door het besluit over het omgevingsplan te delegeren aan het college kan belangrijke tijdswinst worden bereikt van al gauw circa vier maanden. Dit past ook geheel in de geest van het nieuwe UPG met de raad één keer aan zet.

Zie voor verdere onderbouwing Raadsvoorstel SPvE Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde en Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde (kenmerk 34192678).

Juridische context

De gemeenteraad is op basis van artikel 2.4 Omgevingswet bevoegd gezag voor het vaststellen van het omgevingsplan. Op basis van artikel 2.8 Omgevingswet kan de raad een besluit nemen om de vaststelling van delen van het omgevingsplan te delegeren aan het college van B&W. De gemeenteraad moet hier expliciet toe besluiten.

De kaders van de mogelijkheid om gebruik te maken van het delegatiebesluit, zijn verwoord in het raadsvoorstel 'Kaderstelling Nota van Uitgangspunten voor delegatie wijziging omgevingsplan'. In de raad van oktober 2026 wordt naar verwachting dit raadsvoorstel geagendeerd. Om snelheid in het bouwplan te behouden is het voorstel om vooruitlopend hierop alvast gebruik te maken van een delegatiebesluit. De volgorde is dat eerst het SPvE UMC Utrecht, noordzijde én het BKP UMC Utrecht, noordzijde door de raad worden vastgesteld. Hierna kan het delegatiebesluit worden genomen.

Beslistermijn

In de planning van het UMC Utrecht zou de omgevingsplanwijziging uiterlijk in oktober 2027 (door het college) vastgesteld moeten worden. Er wordt onderzocht of hieraan voldaan kan worden. Hiervoor is wel (vooraf) een door de gemeenteraad genomen delegatiebesluit nodig. Gezien de maatschappelijke urgentie van dit thema en het feit dat delegatie essentieel is voor het behalen van de planning is behandeling zo snel mogelijk gewenst (uiterlijk oktober 2026).

Beoogd effect

Delegatie van het besluit om het omgevingsplan vast te stellen zorgt voor een kortere proceduredtijd. Hierdoor kan de herontwikkeling van het UMC Utrecht sneller worden opgestart.

Eerdere besluitvorming

- 15 september 2023: Omgevingsvisie USP 2040 (15 september 2022), [Omgevingsvisie deelgebied Utrecht Science Park 2040](#)
- 29 september 2023: [Raadsbrief Vaststelling IDOC Herontwikkeling UMC Utrecht \(noordzijde\) Utrecht](#)
- 24 oktober 2024: [Raadsbrief Ontwikkelingen Utrecht Science Park Utrecht](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Met bijgevoegd wijzigingsbesluit het Delegatiebesluit Omgevingswet gemeente Utrecht te wijzigen, waarmee het college de bevoegdheid krijgt om delen van het Omgevingsplan te wijzigen voor de herontwikkeling van het UMC Utrecht, noordzijde, te weten: a. het moderniseren van het UMC Utrecht, noordzijde, door een nieuw entreegebouw te realiseren; b. de huidige parkeerplekken aan de zuidzijde van het ziekenhuis over te hevelen naar de noordzijde van het ziekenhuis; c. de buitenruimte nabij de ziekenhuizen te herinrichten.
Argumenten	
1.1	<u>Delegatie is mogelijk in de Omgevingswet en nodig om de benodigde omgevingsplanwijziging voortvarend af te ronden.</u> Het UMC Utrecht heeft belang bij snelheid en voortgang in het proces. Door het besluit over het omgevingsplan te delegeren aan het college kan belangrijke tijdswinst worden bereikt van al gauw circa vier maanden. Voor de gewenste voortgang van het project en om tijdswinst te behalen in de bestuurlijke besluitvorming is het verlenen van delegatie aan het college gewenst.
1.2	<u>Het delegatiebesluit is in lijn met de bedoeling van het UPG voor snellere ruimtelijke processen en procedures.</u> Dit past geheel in de geest van het nieuwe UPG met de raad één keer aan zet. Het raadsvoorstel delegatiebesluiten Omgevingswet, uitbreiding 2026 is 11 juni 2026 in de Commissie Ruimte besproken en als A-stuk in de raad geagendeerd op 16 juli 2026.

Financiën

Het voorliggende delegatiebesluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente, omdat de planologische procedure ongeacht delegatie moet worden doorlopen. De herontwikkeling van het UMC Utrecht, noordzijde is een initiatief van het UMC Utrecht. Daarom komen alle kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling voor rekening van het UMC Utrecht. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat het UMC Utrecht de gemeentelijke plankosten betaalt. Daarnaast worden leges in rekening gebracht bij het UMC voor de wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning.

Vervolg

De wijziging van het omgevingsplan kent de volgende processtappen als het delegatiebesluit door de gemeenteraad wordt genomen.

Na vaststelling van het SPvE wordt door het UMC het bouwplan binnen de vastgestelde kaders verder uitgewerkt en de wijziging Omgevingsplan voorbereid. Na vaststelling van het SPvE door de gemeenteraad, kan daarnaast het Ronald McDonald Huis starten met een BOPA-procedure voor hun nieuwe huis. Het UMC Utrecht is voornemens om de omgevingsvergunning voor het nieuwe parkeergebouw en entreegebouw te coördineren met het op te stellen Omgevingsplan voor deze herontwikkeling. Dat betekent dat gelijktijdig de omgevingsvergunning wordt voorbereid.

De vaststelling van het Omgevingsplan Herontwikkeling UMC Utrecht staat gepland eind 2027.

Samen stad maken

Gemeente is aan zet, er voor dit voorstel niet samengewerkt met de stad.

Communicatie

Het wijzigingsbesluit wordt gepubliceerd op www.overheid.nl.

Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing (zie artikel 1:2 van deze verordening). Op basis van deze verordening is een delegatiebesluit referendabel.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming:

- Besluit tot wijziging van het Delegatiebesluit Omgevingswet gemeente Utrecht

Bijlagen informatief:

- Delegatiebesluit Omgevingswet (VERSIE MET WIJZIGINGEN ZICHTBAAR)
- Samenwerkingsplan UMC Utrecht
- Samenwerkingsverslag UMC Utrecht

Voorstel aan het college van B&W

Raadsvoorstel Wijziging Delegatiebesluit Omgevingswet voor herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde

Beleidsveld	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park
Portefeuillehouder	Susanne Schilderman
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Marjolein Paumen
Kenmerk	34212528
Vergaderdatum College	30 juni 2026
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het raadsvoorstel Wijziging Delegatiebesluit Omgevingswet voor herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde vast te stellen.

Besluit tot wijziging van Delegatiebesluit Omgevingswet gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 juni 2026,

Gelet op:

- artikel 2.8 van de Omgevingswet;
- artikel 4.14, vijfde lid, van de Omgevingswet.

Overwegende dat:

- het wenselijk is dat herontwikkeling van het Universitair Medisch Centrum Utrecht snel kan worden opgestart,
- dat een voortvarende opbouw van het omgevingsplan nodig is om de doelstelling van de Omgevingswet, het verhogen van het gebruiksgemak, te realiseren,
- dat delegatie kan bijdragen aan een efficiëntere besluitvorming.

Besluit het volgende:

Artikel I

Het Delegatiebesluit Omgevingswet gemeente Utrecht wordt als volgt gewijzigd:

A. Artikel 4 tweede lid komt te luiden:

2. Voor het gebied dat grenst aan de oprit naar de A28, de gebogen Heidelberglaan aan de oostzijde, het orthogonale deel van het gebouwcomplex van het UMC Utrecht aan de zuidzijde en de Universiteitsweg aan de westzijde, wordt het vaststellen van de wijziging van omgevingsplan gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders om de herinrichting mogelijk te maken voor een nieuw entreegebouw aan de noordzijde van het ziekenhuiscomplex, het verplaatsen van de huidige parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het ziekenhuis naar een nieuw parkeergebouw aan de noordzijde en de herinrichting van de buitenruimte rondom de Hoofddijk conform het Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat de gemeenteraad heeft vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking vijf weken na bekendmaking in het gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van <datum>

De burgemeester

Sharon A.M. Dijkma

De griffier,

Miguel Israel

Delegatiebesluit Omgevingswet gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht;

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum>;
- gelet op:
artikel 2.8 van de Omgevingswet;
artikel 4.14, vijfde lid, van de Omgevingswet.

Overwegende:

- dat een voortvarende opbouw van het omgevingsplan nodig is om de doelstelling van de Omgevingswet, het verhogen van het gebruiksgemak, te realiseren,
- dat delegatie kan bijdragen aan een efficiëntere besluitvorming.

Besluit het volgende:

Artikel 1 Definities

In dit besluit wordt verstaan onder:

- a. delegatie: “het overdragen door een bestuursorgaan van zijn bevoegdheid tot het nemen van besluiten aan een ander die deze onder eigen verantwoordelijkheid uitoefent” (artikel 10.13 van de Algemene wet bestuursrecht);
- b. ontwikkelfunctie: een functie, onder de Wet ruimtelijke ordening ook bestemming genoemd, die op een locatie nieuwe gebouwen of nieuwe activiteiten toestaat;
- c. regeling: regels en de daarbij horende werkingsgebieden;
- d. TAM-omgevingsplan: wijziging van het omgevingsplan die als Tijdelijke Alternatieve Maatregel gepubliceerd is in de vorm van een bestemmingsplan;
- e. tijdelijk deel van het omgevingsplan: bestemmingsplannen, beheersverordeningen en hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (“de bruidsschat”), regelingen die op grond van de wet of van de Invoeringswet van die wet zijn aangewezen om tijdelijk deel uit te maken van het omgevingsplan;
- f. verordening: een door de gemeenteraad vastgestelde verordening met regels die op grond van de wet in het omgevingsplan thuishoren;
- g. werkingsgebied: de locatie waar een regel geldt;
- h. wet: de Omgevingswet.

Artikel 2 Delegatie omgevingsplanwijziging voor onderhoud van het omgevingsplan

De bevoegdheid om een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen op grond van artikel 2.8 van de Omgevingswet wordt gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders in de volgende gevallen en onder de voorwaarden die in artikel 3 staan:

- a. de wijziging zet een regeling over van het tijdelijke deel van het omgevingsplan of uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan;
- b. de wijziging zet een regeling over van een TAM-omgevingsplan;
- c. de wijziging zet een regeling over van een ontwikkelfunctie uit hoofdstuk 3 van het omgevingsplan;
- d. de wijziging zet een regeling over van een verordening;

- e. de wijziging voert artikel 4.17 van de wet uit door een onherroepelijke omgevingsvergunning voor een voortdurende buitenplanse omgevingsplanactiviteit in overeenstemming te brengen met het omgevingsplan;
- f. de wijziging verwerkt een uitspraak van de rechter in het omgevingsplan;
- g. de wijziging neemt een regeling in het omgevingsplan op die op grond van een instructieregel van het Rijk of van de provincie verplicht is en waarbij de gemeente geen beleidsvrijheid heeft om de inhoud van de regeling te bepalen;
- h. de wijziging herstelt en verbetert kennelijke fouten in een regeling;
- i. de wijziging verwerkt inzichten uit nieuw onderzoek naar archeologie in de werkingsgebieden van archeologische waarden.

Artikel 3 Voorwaarden aan omgevingsplanwijziging op grond van artikel 2a tot en met 2e

1. Een wijziging die in artikel 2 onder a tot en met e genoemd wordt voldoet aan de voorwaarde dat de nieuwe regeling in het omgevingsplan een zo nauwkeurig mogelijke vertaling is van de oude regeling of van de vergunde situatie.
2. De wijziging mag in de volgende gevallen afwijken van de voorwaarde die in lid 1 staat, als de afwijking de bestaande belangen niet onevenredig doorkruist:
 - a. de nieuwe regeling voert ruimtelijke beleid uit dat de gemeenteraad heeft vastgesteld;
 - b. de nieuwe regeling neemt beleidsregels over die door het college zijn vastgesteld;
 - c. de nieuwe regeling bevat een aanpassing die op grond van de wet nodig is;
 - d. de nieuwe regeling bevordert dat in gelijke gevallen dezelfde regels gelden;
 - e. de nieuwe regeling bevat regels voor het planologische beheer van een afgeronde ontwikkeling, waarbij de gerealiseerde bebouwing met de daarbij horende activiteiten als uitgangspunt voor de nieuwe regels geldt in plaats van de regels van de ontwikkelfunctie.

Artikel 4 Delegatie omgevingsplanwijziging voor de uitvoering van een project

1. Voor de volgende twee deelgebieden zowel het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten als wijzigingen van omgevingsplannen wordt gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders:
 - a. Kanaleneiland en Transwijk (beleidsnota/omgevingsvisie voor een deelgebied, vastgesteld op 1 december 2022)
 - b. Merwedekanaalzone (beleidsnota/omgevingsvisie voor een deelgebied deel 2, vastgesteld op 7 oktober 2021), waarbij voor Merwedekanaalzone, deelgebied 5, fase 2 geen delegatie aan het college wordt verstrekt.
2. Voor het gebied dat grenst aan de oprit naar de A28, de gebogen Heidelberglaan aan de oostzijde, het orthogonale deel van het gebouwcomplex van het UMC Utrecht aan de zuidzijde en de Universiteitsweg aan de westzijde, wordt het vaststellen van de wijziging van omgevingsplan gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders om de herinrichting mogelijk te maken voor een nieuw entreegebouw aan de noordzijde van het ziekenhuiscomplex, het verplaatsen van de huidige parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het ziekenhuis naar een nieuw parkeergebouw aan de noordzijde en de herinrichting van de buitenruimte rondom de Hoofddijk

conform het Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat de gemeenteraad heeft vastgesteld.[gereserveerd]

Artikel 5 Delegatie bevoegdheid om een voorbereidingsbesluit te nemen

De bevoegdheid om een voorbereidingsbesluit te nemen op grond van artikel 4.14, vijfde lid, van de wet, wordt gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders, als dat nodig is om activiteiten tegen te houden die onwenselijk zijn in verband met de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan en de wijziging geen beleid uitvoert dat nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld.

Artikel 6 Overzicht genomen besluiten

Het college verstrekt de gemeenteraad eenmaal per jaar een overzicht van de krachtens delegatie genomen besluiten.

Artikel 7 Intrekking

De volgende delegatiebesluiten worden ingetrokken:

- a. het raadsbesluit Delegatie vaststellen omgevingsplan en bindend advies bij afwijkvergunningen, beslispunt 1, van 2 november 2023;
- b. het raadsbesluit Wijziging Utrechts Planproces, beslispunt 2 van 14 november 2024;
- c. het raadsbesluit Mandaatbesluit voor bevoegdheid tot nemen mer-beoordelingsbeslissing, delegatie van voorbereidingsbesluiten voor ontwerp wijziging omgevingsplan, beslispunt 3, van 14 november 2024.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking vijf weken na bekendmaking in het gemeentebblad.

Artikel 9 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als Delegatiebesluit Omgevingswet gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van <datum>.

De burgemeester,

Sharon A.M. Dijksma

De griffier,

Miguel Israel



Gemeente Utrecht

Plan voor samenwerking met Utrechters

Opsteller: [Projectteam](#)

Projectnaam: [Herontwikkeling UMC Utrecht Noordzijde](#)

Korte omschrijving van het project:

[UMC Utrecht wil de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het complex verbeteren. De eerste stap is het verplaatsen van de parkeergelegenheid aan de zuidzijde naar de noordzijde. Dit wordt gecombineerd met een nieuwe hoofdentree. Om hier ruimte voor te maken wordt het Ronald McDonaldhuis verplaatst richting Wilhelmina Kinderziekenhuis. De openbare ruimte aan de noordzijde van het gebouw, rond de Hoofddijk, wordt groen ingericht als 'Medical campuspark' en zal een verbinding vormen tussen de verschillende \(ziekenhuis\)gebouwen die eromheen liggen.](#)

Datum: 12 november 2025

Versie: 1

Vraag 1: Wat is de vraag of kwestie in de eerstvolgende fase? Gebruik maximaal 300 woorden om dit te beschrijven.

Antwoord:

[De gemeente werkt samen met het UMC Utrecht aan een SPvE voor de herontwikkeling van de noordzijde van het UMC-complex. We willen inbreng ophalen van betrokkenen om te bepalen of er nog kansen of knelpunten zijn waarmee we de plannen kunnen verbeteren.](#)

Vraag 2: In de eerste stappen van [Aan de slag met Samen stad maken](#) heb je beantwoord welke groepen Utrechters een rol spelen bij jouw vraag. Beschrijf hieronder de belangrijkste groepen.

Antwoord:

- [UMC Utrecht](#)
- [Universiteit Utrecht](#)
- [Medewerkers UMC Utrecht](#)
- [Bezoekers \(patiënten/ familie\) UMC Utrecht](#)
- [\(Medewerkers van\) omliggende organisaties: Ronald McDonaldhuis, Wilhelmina Kinderziekenhuis, Prinses Maximacentrum, Hijmans van den Berghgebouw, Centraal Militair Hospitaal, Frits Redlschool, Nederlandse vereniging v Oncologie, Museum Bleulandinum, Nederlands Anatomen Vereniging, Hubrecht Insittute, Westerdijk Fungal Biodiversity Institute, Nutricia Research, Broere Lab, David de Wiedgebouw, Bestuursgebouw UU, Matthias Geunsgebouw](#)
- [Omwonenden \(Student Council USP: als stakeholder en als vertegenwoordiging van woonbesturen, studenten USP\)](#)
- [Stichting USP](#)

Vraag 3: Leg uit hoe je het kompas hebt doorlopen. Op welke samenwerkingsvorm kwam je uit voor de eerstvolgende fase, vraagstuk of kwestie? Gebruik maximaal 250 woorden om dit te beschrijven op basis van de vragen die je beantwoord hebt in het kompas.

Antwoord:

De herontwikkeling heeft een omvang en impact die vraagt om een besluit van de gemeenteraad. Het plan van het UMC Utrecht moet getoetst worden aan gemeentelijke kaders. We willen met betrokkenen onderzoeken wat mogelijke knelpunten en kansen zijn binnen het plan van het UMCU. Het is niet nodig het vraagstuk te verhelderen. Het is voor deze locatie niet nodig om bestaand beleid ter discussie te stellen. Voor het plan wordt inbreng gevraagd van betrokkenen, dit zijn vooral medewerkers en bezoekers van het complex en omliggende organisaties en omwonenden. We komen daarvoor uit op de samenwerkingsvorm peilen.

Vraag 4: Benoem kort de eerstvolgende stappen die je gaat zetten om invulling te geven aan desbetreffende samenwerkingsvorm. Beschrijf dit puntsgewijs in maximaal 300 woorden.

Antwoord:

- Gemeente Utrecht opent een projectpagina op www.utrecht.nl met algemene informatie over het plan en proces en contactmogelijkheid
- Gemeente Utrecht opent een DenkMee pagina voor dit project om informatie te delen, uit te nodigen voor bijeenkomsten en een online enquête te plaatsen of op een andere manier inbreng op te halen
- UMC Utrecht bespreekt de plannen met (een vertegenwoordiging van) medewerkers en patiënten en andere directe stakeholders en haalt bij hen reactie op
- UMC Utrecht organiseert een bijeenkomst voor stakeholders waarin zij een toelichting op de plannen geven en reacties ophalen
- Gemeente Utrecht ondersteunt participatie activiteiten van UMCU met het inzetten van gemeentelijke communicatiemiddelen

Vraag 5: Hoe ga jij de leidende principes voor houding en gedrag verwerken in je eerstvolgende stappen? Gebruik maximaal 500 woorden om dit te beschrijven.

Antwoord:

We zijn open en eerlijk

In de gemeentelijke communicatie over het project geven we een reëel beeld van de plannen, het besluitvormingsproces en de planning. We maken duidelijk wat al vast staat en waar nog aanpassing mogelijk is.

We geven vertrouwen aan Utrechters

Door open en eerlijk in gesprek te gaan met de betrokkenen, verwachten we nuttige inbreng. Deze nemen we serieus bij het uitwerken van de plannen.

We tonen lef

We sporen de initiatiefnemers aan om de plannen beter te maken door inbreng te vragen aan een brede groep betrokkenen.

We werken proactief aan inclusie en diversiteit

We zetten ons in ervoor te zorgen dat de initiatiefnemer ook meningen ontvangt van mensen die wellicht moeite hebben met de Nederlandse taal of digitale communicatie. We stimuleren de initiatiefnemer om inbreng op te halen bij organisaties die de belangen behartigen van specifieke doelgroepen (o.a. mensen met een beperking)

We werken proactief aan duurzame relaties met Utrechters

We zorgen in de communicatie rond dit project voor duidelijke contactgegevens en leggen verslag van de inbreng. We koppelen duidelijk terug welke inbreng we hebben ontvangen en wat daarmee gedaan is. We laten ook weten waarom zaken niet zijn verwerkt in de plannen.

We leren en verbeteren continu

Tijdens communicatiemomenten en bijeenkomsten stellen we ook vragen over de manier waarop we Samen stad maken uitvoeren. We controleren of we alle betrokkenen goed bereiken.



Gemeente Utrecht

Verslag voor samenwerking met Utrechters

Opsteller: Projectteam

Projectnaam: Herontwikkeling UMC Utrecht Noordzijde

Korte omschrijving van het project:

UMC Utrecht wil de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het complex verbeteren. De eerste stap is het verplaatsen van de parkeergelegenheid aan de zuidzijde naar de noordzijde. Dit wordt gecombineerd met een nieuwe hoofdentree. Om hier ruimte voor te maken wordt het Ronald McDonald Huis verplaatst richting Wilhelmina Kinderziekenhuis. De openbare ruimte aan de noordzijde van het gebouw, de medical campus, ten zuiden en noorden van de Hoofddijk, wordt groen ingericht en zal een verbinding vormen tussen de verschillende (ziekenhuis)gebouwen die eromheen liggen.

Inbreng vanuit UMC Utrecht medewerkers- en patiëntenvertegenwoordiging

In de aanloop naar dit project heeft het UMC Utrecht uitgebreide interne onderzoeken gedaan naar de wensen en behoeften van de medewerkers en patiënten. Op basis van deze inbreng zijn de uitgangspunten geformuleerd voor het plan.

Uitvoering Samenwerkingsplan

Van november 2025 tot en met april 2026 hebben gemeente en initiatiefnemer UMC Utrecht gezamenlijk gecommuniceerd over de plannen en reacties en inbreng opgehaald. Dit is gebeurd via 1-op-1 gesprekken met de belangrijkste stakeholders, een brede bijeenkomst voor alle belanghebbenden en een online enquête voor alle geïnteresseerden. Onderstaand de belangrijkste inzichten die uit deze activiteiten naar voren zijn gekomen.

Welk belangrijk inhoudelijk inzicht is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen?*	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
Algemeen			
Slechts 2 mensen hebben de vragenlijst op DenkMee ingevuld. De oproep om de enquête in te vullen is in een wijkbericht verspreid in heel USP (2.209 stuks). Dit resultaat geeft aan dat er bij omwonenden weinig animo is om mee te denken of hun mening te geven over deze ontwikkeling.	Communicatieadviseur Gemeente Utrecht	Middel	Het is van belang dat we over deze ontwikkeling gericht communiceren en dat online informatie goed vindbaar is. Er zijn weinig omwonenden die proactief op zoek gaan naar informatie over de ontwikkeling.
Nieuwe Hoofdentree			
Er is enthousiasme voor de nieuwe hoofdingang en het parkeergebouw met plintfuncties	Stakeholders	Zwaar	Vertrouwen om op de ingeslagen weg door te gaan
Er is aandacht nodig voor de impact van de veranderingen en bouwactiviteiten op het Centraal Militair Hospitaal (o.a. parkeren, optopping, aansluiting, samenwerking psychiatrie).	CMH	Zwaar	Het UMC Utrecht was al in direct contact met het CMH over de gevraagde aandachtspunten en zal dit contact intensiveren.
Er is een zorg over verstorende trillingen en geluidsoverlast tijdens de bouwwerkzaamheden, zowel voor aanwezige dieren als apparatuur.	Hubrecht instituut, Westerdijk instituut	Volgt	Dit wordt meegenomen worden bij de verdere planuitwerking. Ook worden de ervaringen bij andere bouwprojecten in de omgeving (o.a. Kadans) meegenomen. Een voorbeeld is het boren voor palen i.p.v. heien.
Er is een zorg over verminderd zonlicht en blokkade van zichtlijnen door de nieuwbouw van het parkeergebouw met plintfuncties.	Hubrecht instituut, Westerdijk instituut	Licht	De parkeergarage was al onderdeel van de gebiedsvisie, hier is niets aan veranderd. Bij de verdere uitwerking van het parkeergebouw hoort een zorgvuldige inpassing in de omgeving.
Verkeer en parkeren			

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

Er zijn zorgen over de impact van de nieuwbouw (en verkeersstromen) op de leefomgeving van inwoners van aangrenzende gemeenten zoals Zeist en Bilthoven	Inwoner Zeist	Licht	De nieuwbouw levert weinig tot geen extra verkeersbewegingen op omdat er geen banen bijkomen. Door de nieuwbouw wordt de verkeersstroom binnen het USP juist verminderd omdat het verkeer voor het UMC al aan de rand van het gebied wordt opgevangen in het nieuwe parkeergebouw.
Er zijn zorgen over toename van de verkeersdruk door groei aantal werknemers.	Buurtschap Amelisweerd/ Rhijnduyn Hubrecht instituut, Westerijk instituut	Licht	Door de nieuwbouw zal er geen toename zijn van het aantal werknemers van het UMC Utrecht.
Er is een zorg over toename van sluipverkeer over de Hoofddijk/Bunnikseweg/Tolakkerlaan.	Omwonende	Licht	Het ligt niet voor de hand dat er als gevolg van deze ontwikkeling toename van sluipverkeer optreedt. Op de route Hoofddijk/Bunnikseweg/Tolakkerlaan geldt reeds een geslotenverklaring tijdens de ochtend- en avondspits. Handhaving op deze maatregel is een taak van de politie. Mocht het sluipverkeer toenemen dan zullen wij de politie om handhaving vragen.
Er zijn zorgen over slechte bereikbaarheid van het gebied/ de Noordcluster tijdens de bouwwerkzaamheden.	Omliggende bedrijven/organisaties (Hubrecht Instituut + CMH)	Middel	Er worden goede afspraken gemaakt met de aannemers over aan- en afvoer van materialen en behoud van bereikbaarheid.
Er zijn zorgen over parkeerproblemen rond het UMC Utrecht tijdens de bouwwerkzaamheden.	Omliggende bedrijven/organisaties (Hubrecht Instituut + CMH), omwonende	Middel	Er worden afspraken gemaakt met de aannemers om de bereikbaarheid te waarborgen. Er wordt gekeken naar alternatieve parkeermogelijkheden tijdens de bouwwerkzaamheden. Het UMC Utrecht voert daarnaast een mobiliteitsbeleid gericht op stimuleren van alternatieven voor de auto.
Er is een zorg dat het autoverkeer in de spits vastloopt richting A28, waardoor mensen vast komen te staan in het parkeergebouw.	RWS	Licht	Uit een verkeerssimulatie is gebleken dat de doorstroming voldoende zal zijn.

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

Er is aandacht nodig voor fietsparkeren in het nieuwe parkeergebouw; eventueel een gezamenlijke fietsenstalling voor alle ziekenhuizen in het gebied. Ook is er goede bewegwijzering naar de fietsparkeerplekken nodig.	Fietsersbond	Zwaar	Aandacht voor fietsparkeren is onderdeel van de planuitwerking.
Er is aandacht nodig voor veilige fietsroutes en oversteekplaatsen.	Fietsersbond	Middel	Het verbeteren van fietsroutes en de veiligheid voor fietsers is voor heel Utrecht een aandachtspunt. Ook in USP wordt hieraan gewerkt binnen verschillende projecten. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp wordt hier nadrukkelijk aandacht aan besteed.
Er is aandacht nodig voor de (veiligheid van de) route van voetgangers vanaf de P+R naar de hoofdentree.	Fietsersbond	Zwaar	Bij de verdere uitwerking van het ontwerp wordt hier nadrukkelijk aandacht aan besteed.
Er is een zorg over grote vrachtwagens (met opleggers), kunnen zij straks de bocht nog maken.	Hubrecht instituut, Westerdijk Instituut	Middel	Bij de verdere uitwerking van het ontwerp wordt hier aandacht aan besteed.
De afmetingen en locatie van de beoogde nieuwe parkeergarage roepen vragen op over de grootte en inpassing op de locatie, de vorm van het gebouw en de afwikkeling van het verkeer.	Universiteit Utrecht, Kadans, Rijkswaterstaat	Zwaar	Het UMCU en de gemeente zijn in gesprek met de UU over de parkeergarage. Het overleg wordt verder geïntensiveerd bij de verdere ontwikkeling van de plannen. Daarnaast worden aanvullende onderzoeken gedaan naar windhinder, verkeersafwikkeling en een mogelijk alternatief.
Duurzaamheid/ Ecologie			
Is er een mogelijkheid voor energie-uitwisseling tussen verschillende partijen in het gebied?		Licht	Het UMC Utrecht bekijkt de mogelijkheden hiervoor.

Commentaar [PH1]: UU komt nu maar één keer voor, klopt dit wel in relatie tot hun brief?

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

Er zijn zorgen over toename van het fietsverkeer door het landgoed Rijnauwen.	Buurtschap Amelisweerd/Rhijnauwen	Licht	De gemeente stimuleert het gebruik van de fiets als duurzaam en gezond vervoermiddel voor woon-werkverkeer en recreatie. Uiteraard moeten ook fietsers zich aan de verkeersregels houden en alleen daar fietsen waar dat is toegestaan. Deze ontwikkeling heeft daarop geen effect. Het ligt niet voor de hand dat er als gevolg van deze ontwikkeling toename van fietsverkeer optreedt door landgoed Rhijnauwen.
Er is aandacht nodig voor bescherming van de contouren van landgoed Amelisweerd.	Buurtschap Amelisweerd/Rhijnauwen	Licht	Dit valt buiten de scope van dit project omdat dit geen impact heeft op de contouren van landgoed Amelisweerd.
Er is aandacht nodig voor voldoende groen en huisvesting voor vleermuizen en vogels zoals torenvalken.	Buurtschap Amelisweerd/Rhijnauwen	Zwaar	Dit wordt meegenomen in het SPvE.
Er is aandacht nodig voor een ecologische verbindingszone aan de Oostzijde van het UMC	Buurtschap Amelisweerd/Rhijnauwen	Licht	Dit valt buiten de scope van dit project. Voor de toekomst wordt wel gekeken naar verdere vergroening richting het Oosten, oa een groene verbinding met Landgoed Oostbroek.
Er is aandacht nodig voor waterberging.	Waterschap	Zwaar	Dit wordt meegenomen in het SPvE.
Hoe wordt de waterveiligheid in het gebied gewaarborgd? (overstroming/neerslagpieken, waterlopen/afwatering). Waterschap wil graag meedenken.	Waterschap	Zwaar	Het UMC Utrecht laat de klimaatrisico's onderzoeken. We zullen hierover in gesprek gaan met het Waterschap. In het SPvE worden de kaders en eisen geschetst.
Medical Campus			
Er is aandacht nodig voor de bestaande bomen en biodiversiteit aan/rond de Hoofddijk.	Omwonende	Zwaar	Bescherming van bestaande bomen en ecologische waarden staat beschreven in het SPvE.

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

Er is aandacht nodig voor de bescherming van het erfgoed rond het ziekenhuis. (Hoofddijk als access in de Hollandse Waterlinie)	Omwonende	Zwaar	Bescherming van het erfgoed en zichtlijnen in het gebied is onderdeel van het SPvE.
Er is aandacht nodig voor de trambaan oversteek Hoofddijk/ Heidelberglaan.	Omwonende	Licht	Deze ontwikkeling heeft geen effect op de oversteek trambaan. Deze locatie ligt buiten de scope van dit project. Een mogelijke aanpassing aan deze oversteek ligt wel binnen de scope van de MIRT-verkenning OV&Wonen, zie MIRT-verkenning OV en Wonen Regio Utrecht U Ned.
Specifieke zaken uit stakeholdergesprekken			
Het Ronald McDonald huis vraagt om afstemming en medewerking rond de verhuizing van het gebouw.	Ronald McDonald Huis	Zwaar	Gemeente Utrecht en het UMC werken volledig mee om de verhuizing mogelijk te maken. I.v.m de netcongestieproblematiek onderzoekt UMC Utrecht mogelijkheden om energie/stroom te leveren aan het Ronald McDonald Huis.
De Fritz Redlschool wil een toelichting op de verdere toekomstige ontwikkelingen rondom het UMC utrecht en de mogelijke impact ervan.	Fritz Redlschool	Volgt	In de toekomst wordt het noordoostelijke gebied van het UMC Utrecht herontwikkeld. Dit zal gevolgen hebben voor de huisvesting van de huidige bedrijven en organisaties in dat gebied, waaronder de Fritz Redlschool. Dit speelt pas over langere tijd (meer dan tien jaar). In een volgende fase wordt dit verder opgepakt.
De UU vraagt om een meer integrale benadering van de ontwikkeling, waarbij het UMC Utrecht gezien wordt als onderdeel van USP. Daarbij kijkend naar o.a. mobiliteitsvraagstukken, cultuurhistorie en overgangen van openbare gebieden naar grond van UU.	Universiteit Utrecht	Licht	Het SPvE is opgesteld met een scope gericht op de gebouwen en gronden van het UMC Utrecht. Bij het beschrijven van de plannen, eisen en randvoorwaarden wordt aansluiting gezocht op het gemeentelijke beleid, afspraken en specifieke kenmerken van heel het USP.

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

De UU mist een analyse van het effect van het beoogde parkeergebouw op de omgeving (o.a. zon, schaduw, zichlijnen, maatvoering in de omgeving)	Universiteit Utrecht	Middel	De gevraagde onderzoeken maken integraal deel uit van de ontwikkelfase. De resultaten worden besproken met UU en andere stakeholders.
De UU mist een visie en onderbouwing van de verkeerssituatie aan de noordzijde van het USP, in combinatie met de parkeeroplossing rond het UMC, de totale bereikbaarheid van het USP (incl. toekomstige economische en sociale ontwikkeling) en de boogde afschaling van de Universiteitsweg. Ze vragen meer duidelijkheid over hoe de nieuwe situatie bij de op/afrit A28, de 'entree van het USP' eruit gaat zien.	Universiteit Utrecht	Middel	De 'ontwikkeling entreegebied UMC-noord en Parkeerhub noord' zijn in hoofdstuk 14.3 van de Omgevingsvisie als uitwer kingsopgave benoemd. De gemeente werkt aan een beschrijving van de genoemde visie en onderbouwing.
De UU wil gezamenlijk met UMC Utrecht randvoorwaarden bepalen over het gebruik van de gronden UU tijdens de uitvoering (bouw fase).	Universiteit Utrecht	Middel	In goed overleg tussen UMC Utrecht en UU worden randvoorwaarden ontwikkeld en vastgesteld t.a.v. het gebruik van de gronden van de UU tijdens de uitvoeringperiode (de verschillende bouw fases).
De UU wil meer actief betrokken worden bij het bepalen van de positie en vorm van nieuwe gebouwen, om dit in samenhang te laten zijn met de rest van de bebouwing langs de Universiteitsweg.	Universiteit Utrecht	Middel	Gemeente Utrecht, UMC Utrecht en Universiteit Utrecht zijn doorlopend in gesprek over deze en andere ontwikkelingen. Ook tijdens de ontwerp fase voor dit project zal initiatiefnemer de belanghebbenden, waaronder de UU, betrekken om inbreng op te halen.
De UU heeft meerdere specifieke opmerkingen en vragen over de inhoud van het SPvE.	Universiteit Utrecht	Middel	UMC Utrecht en gemeente zijn en blijven in gesprek met het UU om specifieke vragen te beantwoorden.

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

De UU wenst oog voor de doorlopende structuren zoals de Hoofddijk (UNESCO), waarbij het (en cumulatief daarmee beperkend) effect kan optreden buiten het gebied van het UMC Utrecht.	Universiteit Utrecht	Zwaar	In het SPvE is voor het entreegebied van het UMC Utrecht expliciet oog voor de continuïteit van de Hoofddijk als onderdeel van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Het aantal bestaande en nieuwe doorkruisingen in het nieuwe entreegebied wordt beperkt tot het noodzakelijke minimum. Deze moeten bovendien zo worden vormgegeven dat ze de beleving van het werelderfgoed niet aantasten, en bij voorkeur juist versterken. Daarnaast vormt het versterken van de continuïteit van de Hoofddijk bij de kruising met de Universiteitsweg een belangrijk uitgangspunt in het SPvE. De verwachting is we hiermee een neutraal of zelfs positief effect op het werelderfgoed realiseren.
De UU wil aandacht voor het gehele USP (denk bijv. aan de omgevingsvisie) en geen verdeling door het UMC Utrecht op te knippen in noord en zuid.	Universiteit Utrecht	Middel	Het SPvE gaat over de herontwikkeling van de noordzijde van het ziekenhuis. Zodra meer duidelijkheid is over de ontwikkelingen aan de zuidzijde, wordt hiervoor een apart document (Nota van Uitgangspunten, voorheen SPvE) opgesteld. Beide documenten worden opgesteld in context van (ontwikkelingen in) het gehele gebied USP.
De UU vraagt aandacht voor het geluidsbelasting-effect van de aanvliegeroutes van de medische heli naar de landingsplaats UMC Utrecht.	Universiteit Utrecht	Licht	De herontwikkeling verandert niets aan de (hoeveelheid) helikoptervluchten en valt buiten de scope van het SPvE.

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

Rijkswaterstaat gaat als onderdeel van het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht een extra rijstrook toevoegen aan een deel van de A28 en er komt een nieuwe toerit vanaf de Universiteitsweg. De realisatie zal 10-15 jaar in beslag nemen.	Rijkswaterstaat	Middel	UMC Utrecht en gemeente zorgen ervoor dat RWS betrokken blijft en tijdig kan reageren op plannen.
Er is goede afstemming nodig tussen UMC Utrecht en Rijkswaterstaat over de geplande infrastructuur rond het nieuwe parkeergebouw, toekomstige parkeercapaciteit en eventuele plaatsing van windturbines.	Rijkswaterstaat	Middel	Zowel het UMC Utrecht als de gemeente zullen zich inspannen om met Rijkswaterstaat o.a. infrastructurele aangelegenheden en andere zaken, aangaande Rijkswaterstaat tijdig af te stemmen.
Ontwikkelaar Kadans Science Partner is eigenaar van meerdere panden op het USP. Ze zien geen aandachtspunten bij de plannen, maar willen wel graag op de hoogte blijven van de ontwikkelingen.	Kadans Science Partner	Zwaar	UMC Utrecht en gemeente zorgen voor een goede communicatie over de werkzaamheden en mogelijke overlast/hinder.
Het Centraal Militair Hospitaal geeft aan dat zij altijd bereikbaar moeten blijven, ook tijdens de bouw van het nieuwe parkeergebouw. Daarbij moeten logistieke stromen (militairen, patiënten, publiek, leveranciers) strikt gescheiden blijven	Centraal Militair Hospitaal	Zwaar	UMC Utrecht en gemeente zorgen ervoor dat het CMH te allen tijde bereikbaar blijft en dat de logistieke stromen gescheiden blijven. Dit wordt t.z.t ook opgenomen in het BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid, communicatie).
Het Centraal Militair Hospitaal wil op verschillende specifieke punten van de herontwikkeling nauw betrokken zijn bij planvorming, ontwerp en besluitvorming. In sommige gevallen is ook afstemming met het ministerie van Defensie nodig.	Centraal Militair Hospitaal	Zwaar	Het UMC Utrecht en het CMH zetten zich beide in voor een goede samenwerking. Het UMC Utrecht zal het CMH en indien nodig het ministerie van Defensie regelmatig betrekken en afstemming zoeken over relevante onderdelen van de herontwikkeling.

Wat kunnen we leren van deze samenwerking?

Van deze samenwerking met Utrechters kunnen we leren dat het goed is om ook plannen waarin weinig ruimte voor aanpassing is, te delen met betrokkenen. Dit wordt gewaardeerd en ook positieve reacties kunnen we vastleggen. In dit project zijn de één op één contacten met de belangrijke stakeholders van groot belang. Dit geeft tijd en ruimte om specifieke onderwerpen goed te bespreken en af te stemmen. Zorgen en aandachtspunten kunnen we meenemen naar de ontwerpfase en zo goed mogelijk verwerken in de plannen, of goed uitleggen waarom dit niet mogelijk is. Een aantal zorgen en aandachtspunten valt buiten

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

de scope van dit project, maar is wel goed om mee te nemen in andere projecten/beleid. Met deze manier van werken bouwen we een relatie op met belanghebbenden in het grotere USP- gebied, waar de komende jaren meerdere ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

* Licht = niet verwerken in de plannen, Middel = deels verwerken in de plannen, Zwaar = volledig verwerken in de plannen, Volgt = meenemen naar een volgende fase

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	R. Wittermans	Datum	10 juni 2026
E-mail	erfpacht@utrecht.nl	Kenmerk	34130471
Type brief	Wensen en bedenkingen	Onderwerp	Start voorhangprocedure ontwerpbesluit Herziene Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)
Bijlage(n)	8	Beleidsveld	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Met deze brief stellen wij u in de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken (voorhangprocedure) voor de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), hierna: Herziene AB 1974 (2026). In de [raadsbrief van 22 oktober 2024](#) hebben wij de financiële systematiek en uitgangspunten voor de herziening van de erfpacht toegelicht. Op 17 juli 2025 heeft uw raad hierover richtinggevend moties aangenomen. Deze moties zijn verwerkt in de voorliggende stukken. Wij stellen u in de gelegenheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. De voorliggend stukken bevatten geen heroverweging van deze uitgangspunten. U kunt deze tot en met 30 juni 2026 schriftelijk indienen bij het college via het Stafbureau Gemeentesecretaris (sg@utrecht.nl).

We actualiseren de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, omdat bij veel erfpachtrechten het erfpachtijdvak afloopt. Aan het einde van zo'n tijdvak worden zowel de erfpachtvoorwaarden als de grondwaarde opnieuw vastgesteld. De huidige bepalingen sluiten op onderdelen niet meer goed aan op wetgeving en maatschappelijke ontwikkelingen. Ook zorgt de bestaande systematiek van periodieke herzieningen voor onzekerheid bij erfpachters over hun toekomstige lasten. Met de Herziene AB 1974 (2026) kiezen we voor duidelijke en meer voorspelbare voorwaarden voor de lange termijn. Daarbij worden grote en onverwachte stijgingen zoveel mogelijk voorkomen. Ook ontstaat een systematiek zonder periodieke herzieningen op basis van eenzijdige aanpassing, die beter aansluit bij de afspraken die eerder contractueel zijn vastgelegd. Dit geeft erfpachters meer zekerheid en beperkt de mogelijkheid om de voorwaarden later eenzijdig aan te passen. De wijze waarop de grondwaarde wordt bepaald en de financiële systematiek zijn uitgewerkt in de financiële toelichting.

De opbrengsten uit de ontvangen canon zijn opgenomen in de gemeentelijke (meerjaren)begroting. De bestaande erfpachtrechten vormen daarbij de basis voor de raming van deze opbrengsten. Het aanpassen van de erfpachtvoorwaarden kan gevolgen hebben voor de gemeentelijke inkomsten. Het betreft bij de herziening van de AB 1974 (vooralsnog) 156 woningen. De huidige canoninkomsten van de woningen, zoals opgenomen in de begroting, bedragen in 2026 € 341.000 per jaar. Wanneer wordt uitgegaan van een maximale stijging van WOZ-waarden van 3% tot aan de herziening en daarna een jaarlijkse stijging van 2% van de nieuwe canon, zullen de jaarlijkse inkomsten in 2040 zijn toegenomen tot € 666.000 per jaar.

Door de herzieningen in de komende jaren kunnen de canoninkomsten een stijgende lijn laten zien. De omvang hiervan is echter onzeker, omdat veel herzieningen pas later plaatsvinden en worden gebaseerd op (fictief) geïndexeerde WOZ-waarden of taxaties. Deze waarden kunnen in de tijd fluctueren en zijn vooraf niet goed te voorspellen.

Daarnaast kunnen erfpachters ervoor kiezen om de canon af te kopen, waardoor toekomstige structurele canoninkomsten kunnen vervallen. Indien de herziene erfpachtvoorwaarden op termijn leiden tot een substantiële wijziging van de begrote erfpachtopbrengsten, wordt dit verwerkt in de eerstvolgende voorjaarsnota.

Hieronder lichten wij per motie toe hoe invulling is gegeven aan de aangenomen moties.

Motie 451 – Geen hoge opbrengsten erfpacht in de begroting! (unaniem aangenomen)

Er is uitgesproken dat geen extra opbrengsten uit de herziening van erfpachtvoorwaarden in de programmabegroting worden opgenomen.

Motie 454 – Maatwerk door kwijtschelding (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om maatwerk voor erfpachters met een beperkte draagkracht. Hieraan geven we invulling met de beleidsregel kwijtschelding canonverhoging. Hierbij is aangesloten bij het bestaande minimabeleid van de gemeente Utrecht. Voor de vermogensgrens is aansluiting gezocht bij de Participatiewet en voor de bepaling van de hoogte van de kwijtschelding is gebruik gemaakt van de inkomensgrens ter hoogte van 125% van het wettelijk sociaal minimum. Hiermee wordt een regeling geboden die aansluit bij bestaand beleid en zorgt voor een evenwichtige en uitlegbare toepassing, waarbij ondersteuning gericht terechtkomt bij erfpachters met een beperkte draagkracht.

Motie 455 – Voorkomen financiële problemen voor erfpachtcanon (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om te voorkomen dat erfpachters door de canonherziening in financiële problemen komen. Met de beleidsregel kwijtschelding canonverhoging geven we hieraan invulling door, onder voorwaarden, de canonverhoging voor erfpachters met een beperkte draagkracht geheel of gedeeltelijk kwijt te schelden.

Motie 456 – Maak erfpachtberekening transparant (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om de berekening van de canon transparant en inzichtelijk te maken. Hieraan geven we invulling door de systematiek voor de bepaling van de grondwaarde en de canon expliciet en navolgbaar uit te werken in de financiële toelichting. Daarnaast is op de gemeentelijke website aanvullende informatie en een rekenmodel beschikbaar gesteld, zodat erfpachters beter inzicht krijgen in de berekening van de canon.

Motie 458 – Voorkom vertraging bij toekomstige herzieningen van erfpacht (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om vertraging bij toekomstige herzieningen van erfpacht te voorkomen. Om ook bij andere erfpachtvoorwaarden, waaronder de Algemene Bepalingen erfpacht 1983, vertraging te voorkomen, informeren we u in het tweede kwartaal van 2027 met een plan van aanpak en een globale planning. Daarbij wordt ook aangegeven op welke manier en op welk moment de raad bij dit vervolgtraject wordt betrokken. Hiermee ontstaat tijdig duidelijkheid en wordt de verdere uitwerking beter voorbereid en planmatig ingericht.

Motie 460 – Voorspelbare erfpachtvoorwaarden (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om erfpachtvoorwaarden voorspelbaarder te maken. Hieraan hebben we invulling gegeven door te kiezen voor een systematiek zonder periodieke canonherzieningen, waarbij de canon na herziening alleen nog jaarlijks wordt geïndexeerd. Daarnaast is de bepaling van de grondwaarde gebaseerd op een vastgelegde en vooraf kenbare systematiek, waarbij wordt gewerkt met een fictieve geïndexeerde WOZ-waarde voor een erfpachtrecht, uitgaande van de WOZ-waarde met peildatum 2024 (1974 + 50 jaar) en een vaste indexatie van 3%. Deze systematiek is uitgewerkt in de toelichting en toegelicht op de gemeentelijke website, inclusief een rekenmodel. Zo krijgen erfpachters inzicht in de opbouw en ontwikkeling van de canon op de lange termijn.

Datum 10 juni 2026
Ons kenmerk 34130471

Motie 461 – Bevries de conversieregeling! (III)

Met deze motie is gevraagd om de Conversieregeling Erfpacht 2017 te bevriezen. Dit betekent dat de conversiewaarde vanaf het moment van aannemen van de motie alleen nog jaarlijks stijgt met een vast rentepercentage van 5% tot het moment van inwerkingtreding van de Herziene AB 1974 (2026). Hieraan geven we invulling door uit te gaan van de conversiewaarde per 17 juli 2025, die tot de inwerkingtreding van de Herziene AB 1974 (2026) jaarlijks wordt geïndexeerd met dit percentage, in combinatie met een overgangsregeling.

Met deze uitwerking ontstaat een stelsel dat aanzienlijk voorspelbaarder, transparanter en beter uitlegbaar is voor erfpachters. Hiermee wordt op een samenhangende en zorgvuldige manier invulling gegeven aan de door de raad meegegeven kaders en richting.

Wij stellen u in de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), inclusief de daarbij behorende:

- Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), inclusief toelichting;
- Herziene AB 1974 (2026), juridische toelichting;
- Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting;
- Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak.

Dit ontwerpbesluit kan ingrijpende gevolgen hebben voor betrokken erfpachters.

Op grond van artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet stellen we u in de gelegenheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken over dit ontwerpbesluit.

U kunt uw wensen en bedenkingen kenbaar maken tot en met 30 juni 2026. U kunt deze schriftelijk indienen bij het college via het Stafbureau Gemeentesecretaris (sg@utrecht.nl).

Na afloop van deze termijn betrekken we de ingediende wensen en bedenkingen bij de verdere besluitvorming. Na afronding van deze procedure nemen we een definitief besluit en leggen we de complete set Herziene AB 1974 (2026) ter vaststelling aan u voor.

Ter achtergrondinformatie zijn de volgende stukken bijgevoegd:

- Compare Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) ten opzichte van concept 2024;
- Reactieverslag laatste terinzagelegging herziening Algemene erfpachtbepalingen 1974;
- Verantwoordingsverslag inspraak herziening Algemene erfpachtbepalingen 1974;
- Pels Rijcken Definitief Advies, 13 mei 2026.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Inhoudsopgave

Artikel 1. Algemeen

- 1.1 Definities
- 1.2 Algemeen artikel
- 1.3 Hoofdelijke aansprakelijkheid
- 1.4 Vormvoorschriften
- 1.5 Keuze woonplaats
- 1.6 Toestand en aanduiding Onroerende zaak
- 1.7 Deskundigen

Artikel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

- 2.1 Vaststelling en indexering van de canon
- 2.2 Betaling van de canon/boeten
- 2.3 Wijziging van de canon
- 2.4 Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon
- 2.5 Lasten

Artikel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

- 3.1 Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2
- 3.2 Verzuim

Artikel 4. Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging

- 4.1 Wijziging in erfpacht(er)

Artikel 5. Einde van het recht van erfpacht

- 5.1 Verbod van opzegging door de erfpachter
- 5.2 Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding
- 5.3 Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten
- 5.4 Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente
- 5.5 Ontruiming

Artikel 6. Hypotheekhouders

- 6.1 Positie hypotheekhouders

Artikel 7. Slotbepalingen

- 7.1 Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente
- 7.2 Termijnen en vormvoorschriften
- 7.3 Aanhaling van deze Algemene bepalingen

Artikel 1.
Artikel 1.1
1.1-1.

Algemeen
Definities

Deze bepalingen verstaan onder:

a. Canonpeildatum:

Bij Einde van het Erfpachttijdvak: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de gemeente de nieuwe canon schriftelijk mededeelt aan de erfpachter, danwel de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter heeft verzocht om eerder te mogen overstappen naar de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026).

Bij een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1.: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.

b. Canonpercentage:

Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige lineaire leningen minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Als BNG Bank op enig moment stopt met de publicatie van voormelde rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.

c. Economische meerwaarde:

Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de Grondwaarde op grond van de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde vóór de beoogde splitsing.

d. Einde van het Erfpachttijdvak:

De datum waarop het Erfpachttijdvak verstrijkt, danwel de eventuele eerder gelegen datum waarop de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) op grond van de tussen erfpachter en gemeente gemaakte afspraken van toepassing worden.

e. Erfpachtake:

De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.

f. Erfpachttijdvak:

De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de Erfpachtake opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.

g. Erfpachtvoorwaarden:

de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (zoals opgenomen in de Erfpachtake) gezamenlijk.

h. Fysiek bouwrijpe staat:

De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtake opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige gebruik, bodemkwaliteit, en degelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.

- i. *Grond:*
Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.
- j. *Grondwaarde:*
De Marktwaaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachttakte toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1.
- k. *Grondwaarde EET:*
De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak.
- l. *Juridisch bouwrijpe staat:*
De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing zoals opgenomen in de Erfpachttakte direct te realiseren.
- m. *Marktwaaarde:*
Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
- a. *Onroerende zaak:*
De Grond en de Opstallen gezamenlijk.
- b. *Opstallen:*
De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Artikel 1.2
1.2-1.

Algemeen artikel

De uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden

- a. tegen een canon in geld;
- b. onder de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 3261 nummer 100 (reeks Utrecht)), die voor de periode na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) en overigens onder nader vastgestelde bijzondere voorwaarden voor elke afzonderlijke uitgifte.

Artikel 1.3
1.3-1.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.

Voor zover het recht van erfpacht wordt gesplitst in appartementsrechten wordt de canon bij splitsing in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaars is verschuldigd.

Artikel 1.4
1.4-1.

Vormvoorschriften

Het verlijden van de akten houdende wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de gemeente plaatsvinden ten overstaan van een notaris, ter keuze van de erfpachter. Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.

- 1.4-2.** Aan de gemeente wordt een (digitaal) afschrift aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten. Aan de gemeente wordt voorts op verzoek van de gemeente op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.
- 1.4-3.** Alle kosten en belastingen verbonden aan het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan de gemeente worden terugbetaald.

Artikel 1.5 Keuze woonplaats

- 1.5-1.** De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.
- 1.5-2.** Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is de erfpachter verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van een notaris en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt de erfpachter geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.
- 1.5-3.** De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan de gemeente bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.

Artikel 1.6 Toestand en aanduiding Onroerende zaak

- 1.6-1.** De Onroerende zaak is in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bevond bij het verlijden van de akte van uitgifte, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden was.
- 1.6-2.** De erfpachter wordt geacht de hem in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak volkomen te kennen en heeft nooit aanspraak op vermindering van de canon vanwege verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.
- 1.6-3.** Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of verrekenen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.

Artikel 1.7 Deskundigen

- 1.7-1.** Waar in artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
- 1.7-2.** Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.
- 1.7-3.** De in artikel 1.7-1. bedoelde deskundigen worden als volgt aangewezen: iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden. Iedere deskundige dient ten tijde van het uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig

moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is.

- 1.7-4.** De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.
- 1.7-5.** Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen.
- 1.7-6.** Binnen vier maanden na de aanwijzing van de derde deskundige als bedoeld in artikel 1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.
- 1.7-7.** In geval aan de termijnen zoals opgenomen in dit artikel dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hierover niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.
- 1.7-8.** Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.
- 1.7-9.** Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.

Artikel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

Artikel 2.1 Vaststelling en indexering van de canon

- 2.1-1.** De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld is gebaseerd op de Grondwaarde EET en het Canonpercentage. De Grondwaarde EET, het gehanteerde Canonpercentage en de canon zullen worden vastgelegd in de Erfpachtakte.
- 2.1-2.** De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.
- 2.1-3.** De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken.
- 2.1-4.** De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.

Artikel 2.2 Betaling van de canon/boeten

- 2.2-1.** De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op zeven januari en zeven juli van elk jaar.
- 2.2-2.a.** Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat plaatsvindt, gerekend vanaf het tijdstip, waarop ingevolge artikel 2.2-1., uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één procent van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.
- 2.2-2b.** De eerste zin van artikel 2.2-2a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval wordt de verpagingsrente berekend overeenkomstig artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.
- 2.2-3.a.** Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen dan het betalen van de canon, kan de gemeente hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door de gemeente gestelde termijn. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.
- 2.2-3b.** Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.
- 2.2-4.** Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:
- a. kosten;
 - b. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3;
 - c. boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2;
 - d. andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft;
 - e. de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.
- 2.2-5.** Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geeft de gemeente binnen zes weken na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.
- 2.2-6.** De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook.

Artikel 2.3 Wijziging van de canon

- 2.3-1.** Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.
- 2.3-2.** De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepeildatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.

- 2.3-3.** Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.
- 2.3-4.** Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).
- 2.3-5.** Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt de erfpachter de gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.
- 2.3-6.** In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.
- 2.3-7.** Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.
- 2.3-8.** De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.
- 2.3-9.** Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.

Artikel 2.4 Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon

- 2.4-1.** Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.
- 2.4-2.** Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het Einde van het Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.
- 2.4-3.** **a.** Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 6242 nummer 19 (reeks Utrecht); (de "AV 1989") of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging.
- b.** Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtake tevens wijzigingen ten opzichte van de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.

- 2.4-4.** De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.
- 2.4-5.** De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.
- 2.4-6.** Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten komen eveneens voor conversie als bedoeld in artikel 2.4-1. in aanmerking. Daartoe kan een verzoek worden gedaan door alle appartementseigenaars gezamenlijk. De afkoopsom wordt overeenkomstig artikel 2.4-2. per appartementsrecht bepaald en afgerekend. De overige leden van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing.
- 2.4-7.** Een appartementseigenaar kan ook individueel, dus onafhankelijk van de overige appartementseigenaars binnen het appartementencomplex, een verzoek doen tot (obligatoire) conversie met betrekking tot het appartementsrecht overeenkomstig hetgeen in de overige leden van dit artikel is bepaald. De (obligatoire) conversie wordt (notarieel) vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting, gezeerd met een kettingbeding en boetebeding. De conversie met betrekking tot het appartementsrecht geldt door de inschrijving in de openbare registers niet alleen voor de appartementseigenaar die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). In de notariële akte wordt vastgelegd dat de (goederenrechtelijke) conversie plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementseigenaars (die gezamenlijk gerechtigd zijn tot het recht van erfpacht), danwel hun rechtsvoorgangers, hebben geconverteerd naar dezelfde erfpachtvoorwaarden en dat nadat alle appartementseigenaars, danwel hun rechtsvoorgangers, (obligatoir) hebben geconverteerd, de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE gemachtigd zijn om de goederenrechtelijke conversie/wijziging van de erfpachtvoorwaarden te constateren/bewerkstelligen. Daartoe zal in de notariële akte een volmacht worden opgenomen om de benodigde notariële akte te passeren. Rechtsopvolgers worden door middel van een kettingbeding en boetebeding eveneens verplicht een dergelijke volmacht af te geven. Voor zover binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.

Artikel 2.5 Lasten

- 2.5-1.** Alle lasten, welke op of in verband met de eigendom van de Onroerende zaak geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.
- 2.5-2.** Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in artikel 2.5-1. heeft betaald, geeft de gemeente daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

Artikel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

Artikel 3.1 Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2

- 3.1.1-1.** De erfpachter is verplicht:
- a. de Onroerende zaak in behoorlijke staat, ten genoegen van de gemeente te onderhouden en de Opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van Opstallen) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;
 - b. te gedogen, dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, (pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen en andere voorwerpen en soortgelijke voorzieningen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in stand gehouden, zolang als de gemeente nodig acht dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door de gemeente zal worden gelast en verder ervoor zorg te dragen om alles dat krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht vindt van tevoren overleg met de erfpachter plaats.
- 3.1.1-2.** Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in artikel 3.1.1-1. onder b. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar keuze van de gemeente, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.
- 3.1.2-1.** Het is de erfpachter verboden:
- a. in het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Onroerende zaak en de Opstallen verandering te brengen;
 - b. de Onroerende zaak gedurende langer dan een jaar geheel of gedeeltelijk ongebruikt te laten;
 - c. op of in de Onroerende zaak werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;
 - d. de Onroerende zaak (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.
- 3.1.2-2.** Het bepaalde in artikel 3.1.2-1.a. en c. is niet van toepassing bij Onroerende zaken die bij de uitgifte bestemd waren om te worden gebruikt als industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.
- 3.1.2-3.** De gemeente kan aan de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van de in artikel 3.1.2-1. omschreven verbodsbepalingen af te wijken en aan die toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 3.2 Verzuim

- 3.2.1-1.** Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is de erfpachter door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is.
- 3.2.1-2.** Onverminderd het in artikel 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de Erfpachtakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of namens de gemeente kunnen plaatsvinden op kosten van de erfpachter.

Artikel 4. Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging

Artikel 4.1 Wijziging in erfpacht(er)

- 4.1.1-1.** Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente kan de erfpachter het recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk overdragen of toedelen, splitsen door

(gedeeltelijke) overdracht of toedeling, splitsen in appartementsrechten of samenvoegen met een ander recht van erfpacht. Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing en dient dit expliciet in de splitsingsakte te worden vermeld.

- 4.1.1-2.** Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.
- 4.1.1-3.** Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan de gemeente kennisgeven onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter(s).
- 4.1.1-4.** Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.

Artikel 5. Einde van het recht van erfpacht

Artikel 5.1 Verbod van opzegging door de erfpachter

- 5.1.1.** Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.

Artikel 5.2 Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding

- 5.2.1-1.** De gemeente kan het recht van erfpacht te allen tijde opzeggen, wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.
- 5.2.1-2.** Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij deurwaardersexploitatie en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Erfpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.
- 5.2.1-3.** Van een opzegging, als bedoeld in artikel 5.2.1-2., wordt kennisgegeven aan de hypotheekhouder(s).
- 5.2.1-4.** Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.
- 5.2.2-1.** Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel 5.2.1-1. vindt schadeloosstelling van de erfpachter plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in afdeling 15.3.1 (Schadeloosstelling bij onteigening) van de Omgevingswet, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de Erfpachtakte, is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een activiteit, die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de Erfpachtakte op of in de Onroerende zaak wordt uitgeoefend.
- 5.2.2-2.** Indien en zodra ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1., tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.
- 5.2.2-3.** Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1., wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is gestart, nadat de gemeente overeenkomstig het bepaalde in van artikel 5.2.1-1. tot opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan.

- 5.2.2-4.** De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.
- 5.2.2-5.** Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht, wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2-4. het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers uitgekeerd tot een door de gemeente vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat aan hen zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag van de schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.
- 5.2.2-6.** De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.

Artikel 5.3 Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten

- 5.3.1-1.** Als de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in artikel 2.2-2a., 2.2-2b., 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.
- 5.3.1-2.** Voordat de gemeente overgaat tot opzegging worden de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij in de gelegenheid gesteld om binnen een door de gemeente te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de opzegging weg te nemen, onder gelijktijdige vergoeding van de toegebrachte schade, kosten, rente en boeten, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.
- 5.3.1-3.** Indien de oorzaak voor de opzegging niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1-2., kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploit en moet binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.
- 5.3.2-1.** Als het recht van erfpacht eindigt door opzegging op de in artikel 5.3.1. lid 1 tot en met 3 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen Opstallen wegnemen en kan de erfpachter van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.
- 5.3.2-2.** De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping ten overstaan van een bevoegde notaris, volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de Onroerende zaak, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht golden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.

- 5.3.2-2A.** De in artikel 5.3.2-2. genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd om redenen van het algemeen belang, als bedoeld in artikel 5.2.1-1.
- 5.3.2-3.** De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de voor rekening van de erfpachter komende kosten van de verkoping.
- 5.3.2-4.** Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, een ander beperkt recht en/of beslag was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel 5.3.2-2., na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s) uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht.
Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd.
- 5.3.2-5.** Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.
- 5.3.2-6.** Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bidder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstellen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.

Artikel 5.4
5.4-1. **Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente**
Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan in artikel 5.2 (algemeen belang) en 5.3 (wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten) is bepaald, behoudens voor zover in de Erfpachtaakte anders is bepaald.

Artikel 5.5
5.5.1. **Ontruiming**
Indien na het eindigen van het recht van erfpacht de Onroerende zaak niet vrijwillig wordt ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de Erfpachtaakte, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 6. Hypotheekhouders

Artikel 6.1 Positie hypotheekhouders

6.1-1. Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel 2.2-5., artikel 2.3-4. en artikel 5.2 en 5.3 voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen, ingevolge voormelde voorschriften, vinden plaats aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.

Artikel 7. Slotbepalingen

Artikel 7.1
7.1-1.

Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente

Voor zover in deze algemene bepalingen of in de bijzondere voorwaarden aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke de gemeente ten dienste staan of toekomen op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

Artikel 7.2
7.2-1.

Termijnen en vormvoorschriften

De gemeente kan verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen voorgeschreven vormvoorschriften, toestaan.

Artikel 7.3
7.3-1.

Aanhaling van deze Algemene bepalingen

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)" of verkort worden aangehaald als "Herziene AB 1974 (2026)" of "HAB 1974 (2026)".

CONCEPT MEI 2026

Toelichting bij de tekst van de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)

Wat betekent het dat u een recht van erfpacht heeft?

U bent erfpachter van een stuk grond. Dit betekent dat de gemeente Utrecht eigenaar is van deze grond en dat u de grond mag gebruiken. Dit wordt een recht van erfpacht genoemd. Voor dit gebruik moet u een vergoeding betalen. Het kan ook zo zijn dat u eigenaar bent van een appartement(srecht) waarop erfpacht van toepassing is. In dat geval is deze toelichting ook voor u van toepassing.

Wat zijn de herziene voorwaarden?

De algemene regels van het recht van erfpacht stonden eerst beschreven in de 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974'. Later zijn die aangepast. Nu gelden de 'Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)'. Die laatste versie noemen we hierna: de 'Herziene AB 1974 (2026)'. De gemeente Utrecht noemen we hierna: 'gemeente'.

De tekst van de Herziene AB 1974 (2026) vindt u achter deze toelichting. Die tekst is voor veel mensen best moeilijk om te lezen. Daarom vindt u in deze toelichting kort en eenvoudig wat de hoofdlijnen zijn. Voor de precieze inhoud moet u wel in de Herziene AB 1974 (2026) kijken, die is leidend.

Wat wordt er met bepaalde woorden bedoeld?

In **artikel 1** worden een aantal begrippen omschreven die in de Herziene AB 1974 (2026) veel worden gebruikt. Daarnaast staan er een aantal afspraken in. Als u verhuist, moet u de gemeente bijvoorbeeld altijd laten weten wat uw nieuwe adres is.

Regels voor als er meerdere erfpachters zijn

Als er twee of meer erfpachters samen één recht van erfpacht hebben, dan zijn alle erfpachters er samen voor aansprakelijk dat ze de erfpachtverplichtingen nakomen. Zo kunnen bijvoorbeeld alle erfpachters afzonderlijk worden aangesproken om openstaande bedragen te betalen. Dit staat in artikel 1.3.

Wat moet u betalen?

In **artikel 2** staan de regels over wat u aan de gemeente moet betalen. Voor het gebruik van de grond betaalt u een vergoeding aan de gemeente. Deze vergoeding heet de canon. Rond het moment dat deze herziene erfpachtbepalingen van toepassing werden, is ook de canon opnieuw vastgesteld. Vanaf dat moment stijgt de canon elk jaar met 2%. Dit heet indexering van de canon.

De canon is het bedrag dat u per jaar aan de gemeente moet betalen. U moet de helft daarvan uiterlijk op 7 januari van elk jaar betalen en de andere helft uiterlijk op 7 juli van elk jaar. Als u niet (op tijd) betaalt, moet u ook rente over het bedrag betalen. Als u zich niet houdt aan andere erfpachtverplichtingen dan kan de gemeente in sommige gevallen een boete opleggen. De gemeente kan soms ook een schadevergoeding vragen.

Wat mag u met de grond, het gebouw en het recht van erfpacht doen?

In de erfpachtaakte en/of de bijzondere voorwaarden staat waarvoor u de grond en het gebouw mag gebruiken. Als u uw recht van erfpacht wilt wijzigen, bijvoorbeeld als u een woning wilt splitsen in twee woningen, of als u een winkel wilt gebruiken als woning of andersom, dan moet u hiervoor toestemming vragen aan de gemeente. Door deze wijziging kan de grond meer waard worden. Dit wordt de economische meerwaarde genoemd. De nieuwe grondwaarde wordt bepaald door een taxatie. Als de grond meer waard is geworden, kan de gemeente de canon verhogen. Deze toestemming staat los van vergunningen die u mogelijk moet aanvragen voor de wijzigingen.

Als u het niet eens bent met de door de gemeente vastgestelde economische meerwaarde, kunt u ervoor kiezen deze vast te laten stellen door deskundigen. Hoe dit in zijn werk gaat leest u in artikel 1.7. Het komt erop neer dat zowel u als de gemeente een deskundige inschakelen. Deze twee deskundigen schakelen samen een derde deskundige in. De beslissing van de drie deskundigen

samen is een bindend advies. In plaats van de vraag te stellen aan deskundigen, kunt u er ook voor kiezen om naar de rechter te gaan.

Uw betalingsverplichtingen afkopen

Het is mogelijk om de canon voor altijd af te kopen. Dan stapt u over naar de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht. Dit wordt conversie genoemd. U betaalt dan een eenmalige afkoopsom en hoeft daarna niet meer te betalen. U vindt deze regeling in artikel 2.4.

Artikel 2.5 bepaalt welke kosten / lasten voor uw rekening komen vanaf het moment dat u erfpachter wordt.

Onderhoud

In **artikel 3** staat dat u de grond en de bebouwing goed moet onderhouden en dat u (het gebruik van) de grond en de bebouwing niet zonder toestemming van de gemeente mag veranderen. Ook hier geldt dat een eventuele toestemming los staat van vergunningen die u mogelijk moet aanvragen voor de wijzigingen. Als u dit toch zonder toestemming doet, dan kan de gemeente dit (laten) herstellen op uw kosten. Ook mag u de grond en de bebouwing niet langer dan 1 jaar ongebruikt laten. En moet u bij sloop of schade aan de bebouwing, deze zo snel mogelijk herstellen.

Verkoop

Als u uw recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk wilt verkopen of splitsen dan heeft u daarvoor vooraf toestemming nodig van de gemeente. Dit is geregeld in **artikel 4**. Nadat u bij de notaris bent geweest voor de overdracht, moet de nieuwe erfpachter de gemeente hiervan op de hoogte stellen.

Als u een recht van erfpacht koopt dan kan het zijn dat er een betalingsachterstand is. De notaris controleert dit voordat de overdracht plaatsvindt. Als dit het geval is dan kunt u met de vorige erfpachter afspreken wie deze achterstand betaalt. Als de gemeente daarna het openstaande bedrag niet ontvangt, dan bent u samen met de vorige erfpachter verplicht om de achterstallige canon (tot maximaal vijf jaar terug) te betalen.

Beëindigen van het recht van erfpacht

Artikel 5 gaat over het einde van het recht van erfpacht. U mag het recht van erfpacht niet opzeggen. De gemeente mag het recht van erfpacht in een klein aantal gevallen wel opzeggen, zoals wanneer dit nodig is in het algemeen belang. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een wijk wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe wijk. U moet de grond dan teruggeven aan de gemeente en ontvangt een schadevergoeding. Dit wordt een schadeloosstelling genoemd. Als u het niet eens bent met het bedrag dat de gemeente wil betalen, dan kunt u ervoor kiezen dit vast te laten stellen door deskundigen of het aan de rechter voor te leggen. Hoe dit in zijn werk gaat staat in artikel 2. Als u het niet eens bent met de opzegging, kunt u ook naar de rechter gaan.

De gemeente kan het recht van erfpacht ook opzeggen als u twee jaar of langer de canon niet heeft betaald of als u in 'ernstige mate tekortschiet' in de nakoming van een andere erfpachtverplichting. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval als een hennepkwekerij wordt aangetroffen. De gemeente geeft u in beide gevallen nog een keer de gelegenheid om alsnog te voldoen aan uw verplichtingen. Doet u dat niet, dan kan de gemeente het recht van erfpacht opzeggen. In dat geval wordt een gelijkkludend recht van erfpacht door de gemeente verkocht. Wil niemand het recht van erfpacht kopen, dan is de gemeente verplicht de waarde van het recht van erfpacht aan u te betalen. Deze waarde wordt dan vastgesteld door deskundigen.

Voordat deze uitbetalingen plaatsvinden, worden eerst de betalingsachterstanden en de kosten van de verkoop betaald. Daarna worden de hypotheekhouder(s) en de beslagleggers betaald. Wat dan nog overblijft, wordt aan u betaald. Betaling vindt altijd plaats via de notaris.

Hypotheekhouders, zoals de bank

Artikel 6 gaat over de hypotheekhouder(s). In de meeste gevallen is dit de bank waarvan u geld heeft

geleend toen u het recht van erfpacht kocht. Als de canon niet is betaald of als de canon wijzigt, wordt de hypotheekhouder hiervan op de hoogte gesteld. Dit geldt ook als de gemeente het voornemen heeft om het recht van erfpacht op te zeggen.

Termijnen en vormvoorschriften

In **artikel 7** staat dat de gemeente kan afwijken van bepaalde termijnen en vormvoorschriften.

Herziene AB 1974 (2026)

juridische toelichting

Datum: 13 mei 2026

HERZIENING AB 1974 EINDE TIJDVAK

INLEIDING

Op diverse erfpachtrechten binnen de gemeente Utrecht zijn de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 en 1983 (hierna: AB 1974 en AB 1983) van toepassing. Dit betreft zowel erfpachtrechten met betrekking tot woningen als met betrekking tot niet-woningen, zoals garageboxen, tuinen en bedrijfspanden. De erfpachters zijn zowel consumenten als niet-consumenten.

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote mate gelijk aan elkaar en gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. Op grond van artikel 7.2.1 kan de gemeente de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (hierna gezamenlijk ook te noemen: “erfpachtvoorwaarden”) bij aanvang van een nieuw tijdvak wijzigen. Inmiddels nadert van de eerste erfpachtrechten onder de AB 1974 het einde van het eerste tijdvak. De gemeente heeft daarom onderzocht of de AB 1974 moeten worden herzien. De conclusie is dat actualisering van de voorwaarden gewenst en op onderdelen zelfs nodig is.

In dit voorstel wordt eerst in een algemene introductie (onderdeel I) op hoofdlijnen ingegaan op diverse juridische aspecten rondom de herziening van de AB 1974. Vervolgens (onderdeel II) is per artikel uit de AB 1974 voor zover wenselijk dan wel nodig een tekstvoorstel tot wijziging opgenomen en is daarbij toegelicht om welke reden een wijziging is voorgesteld. Er is daarnaast een apart document opgesteld waarin de financiële uitgangspunten voor het einde van het erfpachttijdvak en de Herziene AB 1974 (2026) zijn beschreven en toegelicht.¹ De hierop gebaseerde nieuwe bepalingen zijn ook verwerkt in de tekstvoorstellen per artikel.

In een later stadium zal een vergelijkbaar voorstel voor de AB 1983 worden opgesteld. Dat voorstel zal zoals het er nu uitziet grotendeels vergelijkbaar zijn met dit voorstel, aangezien de AB 1974 en AB 1983 slechts op een beperkt aantal punten van elkaar verschillen. De vraag of en hoe de AB 1983 daadwerkelijk moeten worden herzien zal echter pas kunnen worden beantwoord tegen het einde van het eerste tijdvak van de erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Bij beantwoording van deze vraag spelen namelijk alle omstandigheden van dát moment een rol. De erfpachters waarop de AB 1983 van toepassing zijn, kunnen er veelal wel voor kiezen om vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Erpachters zullen hierover persoonlijk worden geïnformeerd. Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kunnen individuele appartementseigenaars in beginsel niet eerder overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026), dat kan in beginsel alleen als alle appartementseigenaars (die tezamen gerechtigd zijn tot het betreffende erfpachtrecht) daar gezamenlijk om verzoeken.

Als op enig moment een rechterlijke uitspraak of een deskundigenoordeel komt waaruit volgt dat bepaalde onderdelen van de huidige AB 1974 of van de Herziene AB 1974 (2026) geen standhouden, wordt dit voorstel wellicht nog aangepast of aangevuld.²

¹ “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.

² Uiteraard is aanpassing dan alleen mogelijk voor de erfpachtrechten waarvan de erfpachtvoorwaarden op dat moment nog niet zijn herzien.

INHOUDSOPGAVE

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

- I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden
 - I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes
 - Bevoegdheid gemeenteraad en college*
 - Termijnen en proces herziening algemene bepalingen*
 - Niet eens met de Herziene AB 1974 (2026)*
 - Eerdere overstap*
 - Bijzondere voorwaarden*
 - Achtergrond van de wijzigingsbepaling*
 - I.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?
 - I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden en de nieuwe grondwaarde
 - Toetsing van de Herziene AB 1974 (2026)*
 - Toetsing van de nieuwe grondwaarde*
 - I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?
 - Wijze van herziening*
 - Medewerking erfpachters*
 - Kosten passeren en inschrijven notariële akten*
 - I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)
- I.2 Dualisering van het gemeentebestuur
- I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek
- I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)
 - I.4.1 Algemeen
 - I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)
 - I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)
- I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024
- I.6 Bancaire richtlijnen
- I.7 Externe toetsing voorstel Herziene AB 1974 (2026)

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

III. BIJLAGEN

- Bijlage 1: Toetsing aan de Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen'.

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden

I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes

Bevoegdheid gemeenteraad en college

In artikel 7.2.1-1 van de AB 1974 is geregeld dat de gemeenteraad kan besluiten tot wijziging van de algemene bepalingen. Sinds de dualisering van het gemeentebestuur (zie nadere toelichting hierna in paragraaf I.2) berust die bevoegdheid niet langer bij de gemeenteraad maar bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college). Het college informeert de gemeenteraad over de voorgenomen Herziening AB 1974 (2026) tijdens één of meerdere expertmeetings. Daarnaast zal de gemeenteraad de mogelijkheid krijgen om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden zullen de Herziening AB 1974 (2026) na vaststelling door het college ook nog worden vastgesteld door de gemeenteraad.³

Termijnen en proces herziening algemene bepalingen

Het besluit tot herziening van de algemene bepalingen moet zo spoedig mogelijk ter kennis van de erfpachters en hypotheekhouders worden gebracht (artikel 7.2.3-4 AB 1974). De herziene algemene bepalingen treden op grond van de AB 1974 in werking op de dag waarop een nieuw erfpachttijdvak aanvangt. De erfpachter en hypotheekhouders moeten ten minste twee jaar vóór afloop van een erfpachttijdvak bij aangetekend schrijven⁴ op de hoogte worden gebracht van de wijzigingen (artikel 7.2.1-3 AB 1974). Als die kennisgeving niet tijdig plaatsvindt (of als het besluit tot herziening pas is genomen in de laatste twee jaar van een erfpachttijdvak), dan blijven de 'oude' algemene bepalingen ook na het eerste erfpachttijdvak van kracht totdat twee jaar zijn verstreken vanaf het moment dat de kennisgeving alsnog heeft plaatsgevonden (artikel 7.2.1-4 AB 1974). Als de gemeente ná het verstrijken van het eerste erfpachttijdvak pas besluit tot herziening van de algemene bepalingen, dan blijven de huidige bepalingen van toepassing en worden de gewijzigde bepalingen pas vanaf het daaropvolgende erfpachttijdvak (vijftig jaar later) van toepassing. Het moment waarop het huidige erfpachttijdvak verstrijkt, verschilt per erfpachtrecht en is afhankelijk van het moment waarop het erfpachtrecht is gevestigd en van eventuele (afwijkende) afspraken die daarover zijn opgenomen in de vestigingsakte.

Voorgaande systematiek uit de AB 1974 wordt toegelicht met drie voorbeelden, waarbij er telkens vanuit wordt gegaan dat het erfpachtrecht is gevestigd op 1 januari 1977 en het eerste erfpachttijdvak dus afloopt op 1 januari 2027.

1. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen minimaal twee jaar van tevoren, dus vóór 1 januari 2025, vaststelt, gaan deze bepalingen in per 1 januari 2027. De gemeente moet de erfpachter dan wel vóór 1 januari 2025 van de wijziging op de hoogte brengen. Brengt de gemeente de erfpachter pas later op de hoogte, dan treden de gewijzigde bepalingen pas twee jaar na die kennisgeving in werking.
2. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen pas na 1 januari 2025, maar vóór 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze gewijzigde bepalingen in twee jaar nadat de erfpachter van die wijziging in kennis is gesteld.

³ Zie voor een nadere toelichting hierop de [raadsbrief](#) van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

⁴ Op grond van artikel 3:37 lid 2 BW kan de kennisgeving in plaats van bij aangetekend schrijven ook bij exploit plaatsvinden.

3. Als de gemeente de herziene bepalingen pas na 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze bepalingen pas in per 1 januari 2077 (ervan uitgaande dat de gemeente de erfpachter daarvan op tijd op de hoogte stelt en de gemeente voor die datum geen nieuwe set herziene voorwaarden vaststelt).

De gemeente streeft ernaar erfpachters zoveel mogelijk twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak kennis te geven van de Herziene AB 1974 (2026) en de wijze waarop de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon bij het einde van het erfpachttijdvak worden berekend. De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden minimaal zes maanden voor het einde van het erfpachttijdvak bekend gemaakt.

In de praktijk vindt vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) door het college en de gemeenteraad op zodanig moment plaats dat niet alle erfpachters twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak voormelde kennisgeving zullen ontvangen. Voor zover deze kennisgeving korter dan twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak plaatsvindt, gaan de Herziene AB 1974 (2026) pas twee jaar na die kennisgeving in. De nieuwe canon wordt in beginsel wel zes maanden voor het einde van het erfpachttijdvak vastgesteld. Als de nieuwe canon hoger wordt dan de voor herziening geldende canon, zal de nieuwe canon pas ingaan op het moment dat de Herziene AB 1974 (2026) ingaan. Omdat de Herziene AB 1974 (2026) ook pas twee jaar na die kennisgeving van kracht worden, zal de eerste indexering ook pas later plaatsvinden. Als de nieuwe canon lager wordt dan de voor herziening geldende canon, zal de nieuwe canon direct bij het einde van het erfpachttijdvak ingaan. Op deze manier ondervinden erfpachters geen nadeel van de vertraagde kennisgeving.

Voor een handjevol erfpachters geldt dat de vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) door het college en de gemeenteraad pas plaatsvindt nadat hun erfpachttijdvak al is verstreken. Conform het besluit van het college van 22 oktober 2024 zullen op deze erfpachtrechten de door het college vastgestelde Herziene AB 1974 (2024) van toepassing worden verklaard. Na definitieve vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) kunnen deze erfpachters ervoor kiezen vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). De eventueel daarmee gepaard gaande extra kosten komen voor rekening van de gemeente.

Niet eens met de Herziene AB 1974 (2026)

Als de erfpachter het niet eens is met de voorgestelde wijzigingen in de Herziene AB 1974 (2026), dan kan hij dit binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving per aangetekend schrijven⁵ bij het college aangeven (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-3 AB 1974). Na ontvangst van dat schrijven zullen de herziene algemene bepalingen worden vastgesteld door deskundigen (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-4 AB 1974). Die vaststelling vindt plaats door middel van een bindend advies (artikel 1.7-4 AB 1974). De gemeente biedt de erfpachters daarnaast de mogelijkheid om zich tot de rechter te wenden. In paragraaf 1.1.3 wordt hier verder op in gegaan.

Eerdere overstap

Op grond van artikel 7.2.3 van de AB 1974 kan een erfpachter, nadat minimaal drie jaar van een erfpachttijdvak zijn verstreken en uiterlijk twee jaar voordat een erfpachttijdvak eindigt, de gemeente verzoeken om een tussentijdse aanpassing van de canon en/of de erfpachtvoorwaarden. Ook erfpachters waarvoor het eerste erfpachttijdvak pas over een aantal jaren eindigt, kunnen dus vragen om (al eerder) over te mogen stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). De gemeente zal alle erfpachters de mogelijkheid bieden om op een eerder moment al over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kunnen individuele appartementseigenaars echter niet eerder overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026), dat kan in

⁵ Op grond van artikel 3:37 lid 2 BW kan de kennisgeving in plaats van bij aangetekend schrijven ook bij exploit plaatsvinden.

beginsel alleen als alle appartementseigenaars (die tezamen gerechtigd zijn tot het erfpachtrecht) daar gezamenlijk om verzoeken.

Bijzondere voorwaarden

In artikel 7.2.1-2 van de AB 1974 is een vergelijkbare regeling opgenomen voor de wijziging van de bijzondere voorwaarden. Bestaande bijzondere voorwaarden kunnen worden gewijzigd en als er geen bijzondere voorwaarden zijn opgenomen, kunnen die alsnog aan het erfpachtrecht worden verbonden.

Achtergrond van de wijzigingsbepaling:

Bij de totstandkoming van de AB 1974 is in de toelichting op artikel 7.2.1 verwezen naar onderstaande passages uit de Nota Grondbeleid 1973.⁶ Hieruit volgt welke gedachten ten grondslag liggen aan het wijzigingsbeding in de AB 1974.

“Bij de sub III als regel voorgestelde wijze van uitgifte zal het stelsel van voortdurende erfpacht worden toegepast, met de mogelijkheid van een integrale herziening van de erfpachtsvoorwaarden om de vijftig jaar, zulks met inachtneming van de volgende punten:

a. De erfpachter heeft het recht om een tussentijdse herziening van de erfpachtsvoorwaarden te verzoeken.

(...)

Herziening der erfpachtsvoorwaarden (exclusief de canon)

De erfpachtsvoorwaarden kunnen slechts na telkens 50 jaar opnieuw integraal worden vastgesteld. Worden aldus de belangen van de erfpachter al zo goed mogelijk behartigd, daarenboven zal een verzoek van de erfpachter om de erfpachtsvoorwaarden te herzien vóórdat de bovengenoemde termijn van 50 jaar is verstreken, door de gemeente steeds in overweging worden genomen, hetgeen voor de erfpachter met name van belang is, wanneer hij zijn erfpachtrecht wil overdragen of belangrijke investeringen wil doen. Het is overbodig te vermelden dat ook een langere of kortere termijn van herziening kan worden overeengekomen.

Voorts zal, om de erfpachter voldoende zekerheid te verschaffen, in de Algemene Erfpachtsvoorwaarden een regeling worden getroffen voor het geval de gemeente enerzijds en de erfpachter anderzijds niet tot overeenstemming kunnen komen over herziening van de canon (op deze herziening zal hieronder nader worden ingegaan).

Deze regeling zal inhouden, dat aan de President van de Rechtbank te Utrecht het verzoek wordt gedaan om drie (onteigenings-) deskundigen aan te wijzen. Deze drie deskundigen hebben dan tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent de waarde van de grond. Duidelijkheidshalve zij opgemerkt, dat herziening van de erfpachtsvoorwaarden tweërlei inhoudt:

- 1. hertaxatie van de waarde van de grond; dit heeft derhalve tot gevolg, dat vanaf dat tijdstip een canon is verschuldigd, welke (weer) is gerelateerd aan de alsdan geldende reële grondwaarde, indien althans de voorgaande canonherzieningen ontoereikend waren om de reële waardestijging van de grond te realiseren;*
- 2. aanpassing van de voorwaarden, indien het algemeen belang zulks vordert.”*

1.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?

Volgens artikel 1.1.-1 onder d. van de AB 1974 wordt onder “wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden” verstaan “een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde”. Dit is dus heel ruim geformuleerd.

⁶ Bijlage behorende bij de gedrukte verzamelingen 1973, nr. 161, p. 2, 18 en 19.

Uit de toelichting in de Nota Grondbeleid 1973 volgt dat met het wijzigingsbeding is beoogd ervoor te zorgen dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast als 'het algemeen belang' daartoe aanleiding geeft. In een procedure die door de Stichting Erfpachters Belang Utrecht en enkele individuele erfpachters (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: SEBU) aanhangig is gemaakt⁷ heeft de gemeente daarbij aansluiting gezocht. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat aanpassing nodig kan zijn uit hoofde van het algemeen belang, bijvoorbeeld vanwege wijzigingen in de wet. De gemeente heeft in dat kader aangegeven dat het haar niet vrijstaat de gehele inhoud van de overeenkomst te wijzigen. Er is dus geen sprake van een ongeclausuleerde wijzigingsbevoegdheid. De gemeente is bovendien gebonden aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot erfpacht,⁸ de redelijkheid en de billijkheid⁹ en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast mag de gemeente uiteraard geen misbruik maken van bevoegdheden of handelen in strijd met het publiekrecht.¹⁰

Gelet op het voorgaande is een inventarisatie gemaakt om te beoordelen of er sprake is van 'een algemeen belang' dat herziening van de AB 1974 wenselijk of nodig maakt. Daarbij is onderzocht welke wetswijzigingen sinds de totstandkoming van de AB 1974 zijn doorgevoerd, welke ontwikkelingen zichtbaar zijn in de markt en welke jurisprudentie er de afgelopen jaren is verschenen.

Hieruit zijn in elk geval de volgende punten naar voren gekomen die herziening van de erfpachtvoorwaarden op sommige punten wenselijk of nodig maken:

- Dualisering van het gemeentebestuur;
- Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek;
- Consumentenrecht (onder andere in het Burgerlijk Wetboek en in de Europese richtlijn 93/13/EEG).

Daarbij is tevens aandacht geweest voor:

- De ministeriele handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, d.d. april 2024.
- Rechtspraak over oneerlijke bedingen en over het wijzigen van erfpachtvoorwaarden in het algemeen;
- De door SEBU gevoerde gerechtelijke procedure over de rechtsgeldigheid van de AB 1974 en de AB 1983 en de bezwaren die in die procedure zijn geuit tegen de bestaande algemene bepalingen en het oordeel van de rechter over deze bezwaren;¹¹ en
- De bancaire richtlijnen.

Hierna zal in paragraaf I.2 tot en met I.6 in algemene zin op voormelde punten worden ingegaan. Vervolgens zal in onderdeel II van deze notitie per artikel worden aangegeven welke wetswijzigingen en ontwikkelingen nopen tot herziening van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.

I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden en de nieuwe grondwaarde

Uiteraard dient de gemeente als overheid altijd zorgvuldig te handelen. Daar komt bij dat de erfpachters noch de gemeente gebaat zijn bij deskundigenprocedures of gerechtelijke procedures. De gemeente heeft er bij de herziening van de AB 1974 daarom naar gestreefd erfpachters en belangenbehartigers zoveel mogelijk in het proces te betrekken en heeft hen op diverse momenten de mogelijkheid geboden om hun mening te geven. Daarnaast heeft de gemeente voor het vaststellen

⁷ In deze procedure is inmiddels door de [rechtbank](#), het [gerechtshof](#) en door de [Hoge Raad](#) uitspraak gedaan.

⁸ [Titel 7 Boek 5 BW](#).

⁹ Artikelen [3:12](#) en [6:2](#) BW.

¹⁰ Artikelen [3:13](#) en [3:14](#) BW.

¹¹ [Rechtbank Midden-Nederland 11 februari 2021](#), [gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 30 mei 2023](#) en [Hoge Raad 20 december 2024](#).

van de herziene erfpachtvoorwaarden dit voorstel laten toetsen door Pels Rijcken. Ook de financiële uitgangspunten zijn vooraf getoetst. Zie hierover meer in paragraaf I.7.

Bij het einde van het erfpachttijdvak worden zowel de toepasselijke erfpachtvoorwaarden als de grondwaarde herzien. Voor beide wijzigingen geldt dat een erfpachter het daarmee oneens kan zijn. In dat geval kan de erfpachter de wijziging ter toetsing voorleggen aan deskundigen en/of de rechter. Dit betreft twee separate onderwerpen en daarmee twee verschillende procedures die in beginsel ook op twee verschillende momenten plaatsvinden. De toets van de herziene erfpachtvoorwaarden moet worden gestart binnen twee maanden nadat de kennisgeving van de herziene erfpachtvoorwaarden is gedaan. Die kennisgeving wordt in beginsel twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak gedaan. De grondwaarde wordt zes maanden voorafgaand aan het einde van het erfpachttijdvak bekend gemaakt. De toets van de grondwaarde moet binnen twee maanden na die bekendmaking worden gestart.

Voor beide onderwerpen (de erfpachtvoorwaarden en de grondwaarde) volgt hierna een toelichting op de geschillenregeling. De AB 1974 voorzien niet in de mogelijkheid om ook de herziene canon te laten toetsen door deskundigen en/of de rechter. Dat is ook niet nodig, omdat de berekeningsmethodiek voor de nieuwe canon is opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). De nieuwe canon wordt berekend op basis van de grondwaarde en het canonpercentage. In de Herziene AB 1974 (2026) is vastgelegd hoe het canonpercentage wordt berekend. Als de erfpachter het niet eens is met de berekeningsmethodiek van de canon en/of het canonpercentage, kan hij (dit deel van) de Herziene AB 1974 (2026) ter toetsing voorleggen aan deskundigen en/of de rechter. De grondwaarde wordt zes maanden voor het einde van het erfpachttijdvak bekend gemaakt. Ook deze kan ter toetsing aan deskundigen en/of de rechter worden voorgelegd.

Toetsing van de Herziene AB 1974 (2026)

In paragraaf I.1.1 is toegelicht dat de erfpachters de mogelijkheid hebben om de gewijzigde erfpachtvoorwaarden ter toetsing aan deskundigen voor te leggen als zij zich daarmee niet kunnen verenigen. De erfpachtvoorwaarden worden dan vastgesteld door drie deskundigen in de vorm van een bindend advies (artikel 7.2.1-5 en 7.1.1-3 en 7.1.1-4 AB 1974).

De AB 1974 gaan ervan uit dat de deskundigen op verzoek van één van partijen worden benoemd door de rechter (artikel 1.7-2.). Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechter. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Uit navraag bij de rechtbank is gebleken dat er geen standaard werkwijze is voor dit soort welwillendheidsbeslissingen. De wijze van afwikkeling van zo'n verzoek wordt bepaald door de rechter die het verzoek behandelt. Als een erfpachter of de gemeente het niet eens is met het bindend advies, kan de rechter onder bepaalde omstandigheden gevraagd worden het bindend advies te vernietigen. De rechter kan daartoe overgaan als gebondenheid aan het bindend advies, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan, in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.¹² De rechter kan dan een beslissing geven die in de plaats komt van het bindend advies.¹³

Erfpachters kunnen ook stellen dat de regeling omtrent het bindend advies in strijd is met het consumentenrecht en om die reden deze bepaling vernietigen en vervolgens daarover een oordeel van de rechter vragen.¹⁴ In die procedure kan dan ook de redelijkheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden worden getoetst.

¹² Artikel 7:906 j° 904 lid 1 BW.

¹³ Artikel 7:906 j° 904 lid 2 BW.

¹⁴ SEBU heeft dat in eerdergenoemde procedure ook gedaan. Die vorderingen zijn door de rechtbank Midden-Nederland in het [vonnis](#) van 11 februari 2021, het [arrest](#) van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023 en het [arrest](#) van de Hoge Raad van 20 december 2024 afgewezen.

De gemeente zal de erfpachters ook de mogelijkheid bieden om zich rechtstreeks tot de rechter te wenden, zonder dat eerst een bindend advies moet worden gevraagd. Daarbij kan de erfpachter kiezen voor de rechter die op grond van de wet bevoegd is (de rechtbank). De gemeente is ook bereid mee te werken aan een alternatieve goedkopere en laagdrempeligere procedure (bij de kantonrechter, ex. artikel 96 Rv).

Voor zover een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kan een appartementseigenaar niet individueel opkomen tegen de Herziene AB 1974 (2026). Dit kan slechts door alle appartementseigenaars gezamenlijk. Om die reden zal de gemeente niet alleen de individuele appartementseigenaars, maar ook de VVE's aanschrijven. De AB 1974 gaan uit van een bezwaartermijn van twee maanden om aan te geven dat een erfpachter het niet eens is met de herziene erfpachtvoorwaarden. Dat is voor besluitvorming binnen een VVE krap. Om die reden zal aan de appartementseigenaars in afwijking van de AB 1974 een termijn van zes in plaats van twee maanden worden geboden. Nadat die termijn van zes maanden is verstreken zonder dat door de appartementseigenaars/VVE is opgekomen tegen de Herziene AB 1974 (2026), kunnen appartementseigenaars ook individueel overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026).¹⁵

Toetsing van de nieuwe grondwaarde

De erfpachters hebben ook de mogelijkheid om de gewijzigde grondwaarde ter toetsing aan deskundigen voor te leggen als zij zich daarmee niet kunnen verenigen. De grondwaarde wordt dan vastgesteld door drie deskundigen in de vorm van een bindend advies (artikel 7.1.2-1. aanhef en onder a, 7.1.2-2., 7.1.2-3., 7.1.1-3 en 7.1.1-4 AB 1974).

De AB 1974 gaan ervan uit dat de deskundigen op verzoek van één van partijen worden benoemd door de rechter (artikel 1.7-2. AB 1974). Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechter. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Uit navraag bij de rechtbank is gebleken dat er geen standaard werkwijze is voor dit soort welwillendheidsbeslissingen. De wijze van afwikkeling van zo'n verzoek wordt bepaald door de rechter die het verzoek behandelt.

Bij wijze van laagdrempelig alternatief zal de gemeente erfpachters ten aanzien van de grondwaarde ook de mogelijkheid bieden dat zowel de gemeente als de erfpachter één deskundige aanwijzen en dat die gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. Op die manier hoeft een erfpachter zich voor de benoeming van deskundigen niet tot de rechter te wenden.

Als een erfpachter of de gemeente het niet eens is met het bindend advies, kan de rechter onder bepaalde omstandigheden gevraagd worden het bindend advies te vernietigen. De rechter kan daartoe overgaan als gebondenheid aan het bindend advies, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan, in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.¹⁶ De rechter kan dan een beslissing geven die in de plaats komt van het bindend advies.¹⁷

Erfpachters kunnen ook stellen dat de regeling omtrent het bindend advies in strijd is met het consumentenrecht en om die reden deze bepaling vernietigen en vervolgens daarover een oordeel van de rechter vragen.¹⁸ In die procedure kan dan ook de redelijkheid van de gewijzigde grondwaarde worden getoetst.

¹⁵ Waar dat voor die tijd alleen door alle appartementseigenaars gezamenlijk kan.

¹⁶ [Artikel 7:906 j° 904 lid 1 BW.](#)

¹⁷ [Artikel 7:906 j° 904 lid 2 BW.](#)

¹⁸ SEBU heeft dat in eerdergenoemde procedure ook gedaan. Die vorderingen zijn in het [vonnis](#) van de rechtbank Midden-Nederland van 11 februari 2021, het [arrest](#) van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023 en het [arrest](#) van de Hoge Raad van 20 december 2024 afgewezen.

De gemeente zal de erfpachters ook de mogelijkheid bieden om zich rechtstreeks tot de rechter te wenden, zonder dat eerst een bindend advies moet worden gevraagd. Daarbij kan de erfpachter kiezen voor de rechter die op grond van de wet bevoegd is (de rechtbank). De gemeente is ook bereid mee te werken aan een alternatieve goedkopere en laagdrempeligere procedure (bij de kantonrechter, ex. artikel 96 Rv).

I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?¹⁹

Wijze van herziening

In beginsel vindt wijziging van een erfpachtrecht op dezelfde wijze plaats als vestiging of afstand van een erfpachtrecht. Dit betekent dat wijziging plaatsvindt door middel van een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster.²⁰ Ook de herziening van de erfpachtvoorwaarden is een wijziging van het erfpachtrecht. De herziening leidt in beginsel niet tot een nieuw erfpachtrecht, maar tot voortzetting van het bestaande erfpachtrecht in gewijzigde vorm.

Uit de literatuur²¹ volgt dat discussie mogelijk is over de vraag of voor de (goederenrechtelijke) herziening van de erfpachtvoorwaarden een notariële akte noodzakelijk is waarmee het erfpachtrecht wordt gewijzigd, of dat kan worden volstaan met het inschrijven van een stuk waarin door de gemeente een beroep wordt gedaan op een eenzijdig wijzigingsbeding in de erfpachtvoorwaarden. De gemeente heeft er veiligheidshalve voor gekozen om de herziening van de erfpachtvoorwaarden notarieel vast te leggen en in te schrijven in de openbare registers.

Uit artikel 1.4-4 en 1.4-1 van de AB 1974 kan worden afgeleid dat de gemeente er bij het opstellen van de AB 1974 ook vanuit is gegaan dat een wijziging van de erfpachtvoorwaarden plaatsvindt door middel van een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. In artikel 1.4-4 is bepaald dat artikel 1.4-2 (kosten afschrift grosse) en 1.4-3 (kosten wijziging erfpachtrecht voor rekening van erfpachter) bij wijziging van de erfpachtvoorwaarden niet van toepassing zijn. Artikel 1.4-1 is dat kennelijk wel, anders was de toepasselijkheid daarvan in lid 4 ook uitgesloten.

Voor zover een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten is wijziging van het erfpachtrecht slechts mogelijk als alle appartementseigenaars daaraan meewerken. De gemeente zal hiervoor een modelakte opstellen. Daarin zullen obligatoire afspraken worden opgenomen die gelden totdat alle appartementseigenaars de benodigde medewerking hebben verleend. Deze afspraken zullen worden overeengekomen in de vorm van een kwalitatieve verplichting. In de akte zal tevens een volmacht voor de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE worden opgenomen om de goederenrechtelijke wijziging van het erfpachtrecht te bewerkstelligen als alle appartementseigenaars hebben meegewerkt. Een en ander zal worden gezekerd met een kettingbeding en boetebeding. Voor zover er in een appartementencomplex appartementseigenaars zijn die in het verleden al gebruik hebben gemaakt van een conversieregeling, geldt dat ook zij moeten meewerken aan het passeren van voormelde notariële akte. In die akte zullen echter tevens de afwijkende (obligatoire) afspraken worden herhaald die zijn gemaakt met de desbetreffende appartementseigenaar of zijn rechtsvoorganger(s). Voor zover nodig zullen die afspraken worden verduidelijkt, aangevuld en/of bekrachtigd.

Medewerking erfpachters

Omdat de mogelijkheid tot herziening van de erfpachtvoorwaarden in de AB 1974 is vastgelegd, is de erfpachter verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte tot herziening. Het al dan

¹⁹ [Asser/Bartels & Van Velten 5 2025/218a](#).

²⁰ Zie ook Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.

²¹ Onder andere [Asser/Bartels & Vonck 5 2025/218a](#) en GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 75.3](#) en de daarin opgenomen literatuur en jurisprudentie.

niet meewerken aan de herziening is daardoor geen vrijwillige keuze van de erfpachter. Op grond van artikel 1.4-1 AB 1974 moet de wijzigingsakte binnen twee maanden na dagtekening van het besluit van de gemeente bij de notaris worden gepasseerd. De gemeente mag deze termijn ook verlengen. Omdat de herziene voorwaarden slechts eenmaal worden vastgesteld, maar het tijdvak van iedere erfpachter op een andere datum eindigt, is een redelijke toepassing van artikel 1.4-1 AB 1974 dat de wijzigingsakte binnen twee maanden na het einde van het eerste erfpachttijdvak dient te worden gepasseerd. Indien een erfpachter niet wil overgaan tot het ondertekenen van de hiervoor beschreven notariële akte, dan kan de gemeente in een gerechtelijke procedure vorderen dat de erfpachter daaraan alsnog meewerkt of dat het vonnis in de plaats van die akte treedt.

Indien een erfpachter al eerder dan tegen het einde van zijn eerste erfpachttijdvak wenst over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026), zal de wijzigingsakte in beginsel ook worden gepasseerd binnen twee maanden nadat de erfpachter zijn keuze hiervoor kenbaar heeft gemaakt. Deze termijn volgt niet direct uit de AB 1974 en kan langer worden als het aantal verzoeken toeneemt.

Voor de wijziging van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de daarvoor benodigde medewerking van de appartementseigenaars wordt verwezen naar hetgeen hiervoor in onderdeel 'wijze van herziening' is opgenomen. Individuele appartementseigenaars kunnen in beginsel niet eerder overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Voor een verdere toelichting en de mogelijke uitzondering hierop wordt verwezen naar onderdeel I.1.1. onder 'Toetsing van de Herziene AB 1974'.

Kosten passeren en inschrijven notariële akten

Uit artikel 1.4-4 AB 1974 volgt dat de kosten voor het opmaken van de notariële akte en inschrijving daarvan voor rekening van de gemeente komen. Deze kosten worden vergoed tot een bedrag van maximaal € 2.000,- (incl. btw). Uit een steekproef onder Utrechtse notarissen volgt dat dit bedrag afdoende is. Als een erfpachter kiest voor een notaris die een hoger bedrag in rekening brengt, mag dat, maar komen de kosten boven voormeld bedrag voor rekening van de erfpachter. Voormeld bedrag van € 2.000,- wordt jaarlijks met 2% geïndexeerd. Eens in de vijf jaar wordt het bedrag opnieuw vastgesteld. Daarnaast bestaat de mogelijkheid de hoogte van het bedrag tussentijds te wijzigen.

I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)

In de AB 1974 zijn een aantal bepalingen opgenomen met betrekking tot hypotheekhouders, zoals banken. Deze bepalingen gelden alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1 van die voorwaarden gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente behandelt alle hypotheekhouders die volgens de openbare registers van het Kadaster een hypotheekrecht hebben op een erfpachtrecht overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende bepalingen.

Als op het erfpachtrecht een hypotheekrecht is gevestigd, kan een wijziging van de erfpachtvoorwaarden in beginsel niet aan de hypotheekhouder worden tegengeworpen, tenzij deze heeft ingestemd met de wijziging van het erfpachtrecht.²² Hetzelfde geldt voor eventuele beslagleggers.²³ Mr. dr. H.D. Ploeger (voormalig bijzonder hoogleraar onroerend goedrecht)²⁴ gaat er echter vanuit dat derden (zoals hypotheekhouders) er al snel rekening mee moeten houden dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast, zeker als de erfpachtvoorwaarden in de

²² [Artikel 3:81 lid 3 BW](#).

²³ [Artikel 505 lid 2 Rv](#).

²⁴ Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.

mogelijkheid voorzien. Ook mr. dr. K. Everaars is die mening toegedaan.²⁵ Prof. Mr. F.J. Vonck²⁶ is wat genuanceerder, hij meent dat bepalend is of door de wijziging een nieuw erfpachtrecht ontstaat. Als dat het geval is, hoeft de hypotheekhouder de nieuwe voorwaarden niet te accepteren.

Aangezien als gevolg van de wijziging van de erfpachtvoorwaarden in dit geval geen nieuw recht van erfpacht ontstaat en de AB 1974 de gemeente de mogelijkheid bieden om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen, is een hypotheekhouder naar het oordeel van de gemeente gebonden aan wijzigingen van de AB 1974. In de praktijk verlangen notarissen echter dat de hypotheekhouder medewerking verleent aan het passeren van de akte van wijziging.

I.2 Dualisering van het gemeentebestuur

In 2002 is de Wet Dualisering gemeentebestuur in werking getreden. Daarmee is de bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenteraad en het college gewijzigd. Vóór de dualisering van het gemeentebestuur lag de bevoegdheid om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen bij de gemeenteraad, sindsdien ligt die bevoegdheid bij het college. In de AB 1974 wordt op diverse plaatsen verwezen naar de gemeenteraad die bevoegd zou zijn bepaalde handelingen te verrichten of besluiten te nemen. In de literatuur²⁷ wordt aangenomen dat die bevoegdheid sinds de dualisering van het gemeentebestuur bij het college rust. Diverse bepalingen in de AB 1974 worden hierop aangepast.

De AB 1974 leggen de bevoegdheid om de erfpachtvoorwaarden te herzien ook bij de gemeenteraad. Na dualisering van het gemeentebestuur betreft dit echter een bevoegdheid van het college. Het college is bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160, lid 1 onder d Gemeentewet). Op grond van de gemeentewet (artikel 169 lid 4) moet het college de gemeenteraad hierover echter vooraf inlichtingen verstrekken als de gemeenteraad daarom heeft verzocht of als uitoefening van de bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval besluit het college pas nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten. Daarnaast kan het college de gemeenteraad onverplicht de mogelijkheid bieden om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Aangezien de erfpachtvoorwaarden zelf nog naar de gemeenteraad verwijzen en het een politiek (mogelijk) gevoelig onderwerp betreft, wordt aan de gemeenteraad de mogelijkheid geboden om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden zullen de voorwaarden na vaststelling door het college ook nog worden vastgesteld door de gemeenteraad.²⁸

I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek

In 1992 is het Nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) in werking getreden. De AB 1974 worden hierop waar nodig aangepast. Daarbij moet worden gedacht aan de terminologie die in de AB 1974 wordt gebruikt en niet meer aansluit bij de huidige wettelijke bepalingen. Zo kende het oude Burgerlijk Wetboek (hierna: oud BW) bijvoorbeeld nog de 'vervallenverklaring', waardoor het erfpachtrecht kon eindigen. In het BW bestaat dit niet meer en wordt inmiddels gesproken over opzegging. Daarnaast zijn in het BW een aantal dwingendrechtelijke bepalingen opgenomen waarvan niet ten nadele van de erfpachter mag worden afgeweken. Voor zover in de AB 1974 bepalingen zijn opgenomen die in strijd zijn met dwingend recht, zijn die aangepast.

²⁵ K. Everaars, Wijziging van beperkte rechten, Serie Onderneming en Recht 123, Deventer: Wolters Kluwer 2021, nr. 262.

²⁶ GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 75](#).

²⁷ GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 47.1](#) verwijst enkel naar Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/18.

²⁸ Zie voor een nadere toelichting hierop de [brief](#) van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)

I.4.1 Algemeen

Het consumentenrecht is vastgelegd in diverse nationale wetten en internationale richtlijnen. Hieronder worden de wetten en richtlijnen besproken die relevant zijn in het kader van erfpacht, voor zover de erfpachters consumenten zijn.

I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)

In het BW²⁹ is een regeling opgenomen over algemene voorwaarden. Die regeling is ook van toepassing op algemene erfpachtvoorwaarden, zoals de AB 1974. Een beding in de algemene voorwaarden kan worden vernietigd als het onredelijk bezwarend is. Hierbij wordt gelet op de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden tot stand zijn gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval.³⁰ Dit is dwingend recht. Dat betekent dat daarvan niet mag worden afgeweken in een overeenkomst.

Daarnaast is in het BW vastgelegd welke bedingen in ieder geval onredelijk zijn. Deze zijn vermeld op de zogenaamde “zwarte lijst”.³¹ Als er in de AB 1974 bedingen staan die voorkomen op de zwarte lijst, dan zijn deze bedingen hoe dan ook onredelijk en kunnen ze door de consument vernietigd worden. Bedingen die *worden vermoed* onredelijk te zijn, staan op de zogenaamde “grijze lijst”.³² Ook deze bedingen kunnen door de consument vernietigd worden. Het is in dat geval aan de gemeente om (in een juridische procedure bij de rechter) te onderbouwen waarom een dergelijk beding in afwijking van dat vermoeden toch redelijk is.

I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)

De Europese Richtlijn betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (hierna: de Richtlijn) bevat regels om consumenten te beschermen tegen oneerlijke bedingen in overeenkomsten. De Richtlijn is niet rechtstreeks van toepassing op het Nederlandse recht en is daarom in Nederland omgezet in de algemene voorwaardenregeling van afdeling 6.5.3 van het BW (zie hiervoor in paragraaf I.4.2). De bepalingen in deze afdeling worden in beginsel in overeenstemming met de Richtlijn uitgelegd.

De Richtlijn is alleen van toepassing op overeenkomsten die na 31 december 1994 zijn of worden gesloten. Het Hof van Justitie heeft zich nog niet uitgesproken over de toepassing van deze Richtlijn op erfpacht. De (nationale) rechtspraak past de Richtlijn wel toe op algemene erfpachtvoorwaarden.

Uit de Richtlijn, de rechtspraak en de literatuur kan (nog) niet met zekerheid worden afgeleid of de Richtlijn ook van toepassing is als een erfpachtrecht vóór 1 januari 1995 is gevestigd, maar ná die datum de algemene erfpachtvoorwaarden worden herzien. Gelet op een recente uitspraak van de Hoge Raad lijkt de Richtlijn ook in dat geval niet van toepassing te zijn.³³ Zekerheidshalve heeft de gemeente bij de herziening van de AB 1974 wel getoetst of er bepalingen zijn die in strijd zijn met de bedingen zoals opgenomen in de bijlage bij de Richtlijn en deze waar nodig aangepast.

In de bijlage bij de Richtlijn is ook een lijst met bedingen opgenomen. Op deze zogenoemde “blauwe lijst” staan bedingen die oneerlijk kunnen zijn in de zin van de Richtlijn. Dit betreft slechts een *indicatieve* en *niet uitputtende* lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt. Als een

²⁹ [Afdeling 6.5.3.](#)

³⁰ Zie [artikel 6:233 BW](#).

³¹ Zie [artikel 6:236 BW](#).

³² Zie [artikel 6:237 BW](#).

³³ HR 5 december 2025, [ECLI:NL:HR:2025:1864](#).

beding voorkomt op de blauwe lijst, betekent dit niet dat het beding oneerlijk is. Dat is pas het geval als het beding *‘een aanzienlijke en ongerechtvaardigde verstoring oplevert van het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen’*.

In artikel 5 van de Richtlijn is vastgelegd dat als een beding niet duidelijk of begrijpelijk is opgesteld en er twijfel bestaat over de betekenis van het beding, de voor de consument gunstigste uitleg geldt (vergelijkbaar met artikel 6:238 lid 2 BW).

I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024

In april 2024 is de ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (Ministeriële handreiking) verschenen. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden willen gaan opstellen of erfpacht willen gaan invoeren. De Ministeriële handreiking moet bevorderen dat bij het opstellen van nieuwe algemene bepalingen beter rekening wordt gehouden met de belangen van particuliere erfpachters. De Ministeriële handreiking gaat in op de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen is in de Ministeriële handreiking een afwegingskader opgenomen. Gemeenten zijn niet verplicht om de Ministeriële handreiking te volgen. De Ministeriële handreiking echter biedt wel procesmatig houvast en bruikbare bouwstenen voor het opstellen van erfpachtvoorwaarden. De Ministeriële handreiking is in beginsel ook niet geschreven voor de wijziging van bestaande erfpachtvoorwaarden, maar onderdelen daarvan kunnen daarbij wel worden toegepast.

De Herziene AB 1974 (2026) zijn grotendeels in overeenstemming met de suggesties en bouwstenen uit de handreiking. Op sommige onderdelen heeft de gemeente ervoor gekozen om de aanbevelingen niet één-op-één over te nemen of is gekozen voor een alternatief. De achterliggende gedachte en strekking van de in de Ministeriële handreiking opgenomen suggesties zijn daarbij zo veel mogelijk in acht genomen. Waar de gemeente afwijkt van de suggesties uit de Ministeriële handreiking is dat in onderdeel II van dit voorstel zoveel mogelijk benoemd.

Voor wat betreft de leesbaarheid van de erfpachtvoorwaarden geeft de handreiking als suggestie om na iedere erfpachtbepaling een tekstuele toelichting op Taalniveau B1 toe te voegen met een uitleg over de inhoud van het artikel en welke consequenties het artikel kan hebben. De gemeente heeft daar niet voor gekozen. In lijn daarmee is gekozen voor het opstellen van een toelichting met samenvatting van de belangrijkste bepalingen. Dit document wordt met de Herziene AB 1974 (2026) ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en wordt op de website geplaatst. Daarnaast worden de erfpachters per brief uitgebreid nader geïnformeerd. Deze documenten tezamen zorgen voor een begrijpelijke beschrijving van de inhoud van de herziening van de erfpachtvoorwaarden.

Door SEBU is tijdens de inspraakperiode aangegeven dat de gemeente niet zou hebben getoetst aan de KNVB-criteria zoals vermeld in de Ministeriële handreiking. Om inzichtelijke te maken dat de gemeente dit wel heeft gedaan, zal in Bijlage 1 bij dit document achtereenvolgens worden ingegaan op de volgende onderdelen van de Ministeriële handreiking: het stappenplan (hoofdstuk 2), het afwegingskader (hoofdstuk 3) en de best practices (hoofdstuk 4). Telkens worden de suggesties uit de Ministeriële handreiking geschetst en wordt daarna aangegeven hoe de gemeente met die suggesties is omgegaan bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026).

I.6 Bancaire richtlijnen

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft (twee) bancaire richtlijnen opgesteld. In die richtlijnen zijn criteria opgenomen waaraan erfpachtrechten voor woningen uitgegeven door private partijen moeten voldoen, zodat banken deze erfpachtrechten op verantwoorde wijze kunnen financieren. In de richtlijnen wordt in het algemeen beschreven wat banken als verantwoord

financierbaar achten, maar laten alle vrijheid aan individuele partijen (waaronder banken) om hiervan af te wijken.

De twee richtlijnen hebben betrekking op verschillende perioden waarin het erfpachtrecht is gevestigd:

- de eerste richtlijn ziet op erfpachtrechten die vóór 1 april 2012 zijn gevestigd³⁴ (later is bekend gemaakt dat die richtlijn ook zal gelden voor erfpachtrechten die tussen 1 april 2012 en 1 januari 2013 zijn gevestigd);
- de tweede richtlijn ziet op erfpachtrechten die ná 1 januari 2013 zijn gevestigd.³⁵

Omdat de gemeente bij de uitoefening van haar rechten op grond van de erfpacht gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zijn de criteria uit de bancaire richtlijnen niet van toepassing op erfpachtrechten die zijn uitgegeven door de gemeente. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur bieden de erfpachter en de bank volgens de eerste richtlijn al enige bescherming tegen een onredelijke uitoefening van rechten door de gemeente.

De NVB adviseerde overheden in de eerste richtlijn om bij een herziening van de erfpachtvoorwaarden aan te sluiten bij de modelerfpachtvoorwaarden die door/in samenspraak met de NVB zouden worden opgesteld. Bij de tweede richtlijn (voor erfpachtrechten gevestigd ná 1 januari 2013) wordt die verwachting niet meer uitgesproken. Die modelerfpachtvoorwaarden zijn uiteindelijk in 2014 in samenspraak tussen NVB en de KNB vastgesteld en wijken op diverse punten af van de bancaire richtlijnen. De gemeente heeft bij het opstellen van het voorstel voor de Herziene AB 1974 (2026) wel oog gehad voor de criteria uit de bancaire richtlijnen en de modelerfpachtvoorwaarden, omdat deze criteria, zo vermelden ze zelf, bij kunnen dragen aan 'evenwichtige voorwaarden die zijn gebaseerd op een logische en begrijpelijke systematiek'. Omdat de bancaire richtlijnen echter niet van toepassing zijn op gemeentelijke erfpacht, zal niet afzonderlijk op de criteria worden ingegaan en zal evenmin worden toegelicht waarom daarvan op onderdelen wordt afgeweken.

I.7 Externe toetsing voorstel Herziene AB 1974 (2026)

De Herziene AB 1974 (2026) en deze toelichting zijn extern getoetst door advocatenkantoor Pels Rijcken.

Daarnaast zijn de financiële uitgangspunten getoetst door Colliers Valuations B.V. (Dr. P.C.J.P. Nelisse) en op onderdelen door Pels Rijcken. De financiële uitgangspunten zijn toegelicht in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.

³⁴ [Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd voor 1 april 2012.](#)

³⁵ [Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd na 1 januari 2013.](#)

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

In onderstaande tabel is in de eerste twee kolommen de nummering en tekst van de oorspronkelijke AB 1974 opgenomen. In de derde en vierde kolom is vervolgens de nummering en tekst van de Herziene AB 1974 (2026) opgenomen. Waar de tekst in de Herziene AB 1974 (2026) is gewijzigd ten opzichte van de AB 1974 is dat vetgedrukt weergegeven. In de vijfde kolom is een toelichting op de wijzigingen opgenomen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	Algemene Bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974		Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)	
	Inhoud		Inhoudsopgave	
	Inleidende bepalingen			
				Dualisering gemeentebestuur Als gevolg van de dualisering van het gemeentebestuur is de bevoegdheidsverdeling tussen het college en de gemeenteraad gewijzigd. De Erfpachtvoorwaarden moeten hierop aangepast worden. Waar mogelijk wordt de term 'gemeente' gehanteerd. De bevoegdheid van het college en de gemeenteraad volgt vervolgens uit de wet. Hiermee worden de algemene bepalingen toekomstbestendig.
Titel 1	Algemeen	1	Algemeen	
Afd. 1	Begripsomschrijving	1.1	Definities	
1.1-1.	Deze bepalingen verstaan onder:	1.1-1.	Deze bepalingen verstaan onder:	
	a.		Canonpeildatum: Bij Einde van het Erfpachttijdvak: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de	Omdat in de definitie van Canonpercentage de term Canonpeildatum voorkomt, is deze term gedefinieerd.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			gemeente de nieuwe canon schriftelijk mededeelt aan de erfpachter, danwel de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter heeft verzocht om eerder te mogen overstappen naar de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026). Bij een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1.: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.	De Canonpeildatum is op twee momenten relevant: (1) bij vaststelling van de canon tegen het Einde van het Erfpachttijdvak en (2) bij een latere wijziging of splitsing van het recht van erfpacht. 1. Voor vaststelling van de canon tegen het Einde van het Erfpachttijdvak bestaan twee scenario's: (a) de gemeente doet een beroep op het eenzijdig wijzigingsbeding zoals opgenomen in artikel 7.2.1 AB 1974 of (b) de erfpachter verzoekt om eerder (vrijwillig) te mogen overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026). In het eerste geval (a) is de Canonpeildatum gekoppeld aan de dag waarop de kennisgeving is verzonden van de canon die tegen het einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld. Deze brief wordt in beginsel minimaal zes maanden voor het einde van het Erfpachttijdvak aan de erfpachter verzonden. In het tweede geval (b) is het moment bepalend waarop de erfpachter zijn verzoek indient om over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). 2. Bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht is de Canonpeildatum niet gekoppeld aan de dag waarop de kennisgeving van de (gewijzigde) canon aan de erfpachter wordt verzonden, maar aan de eerste werkdag van het kwartaal waarin het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht door de erfpachter is ingediend.
		b.	Canonpercentage: Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige lineaire leningen minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste	Bij het Einde van het Erfpachttijdvak wordt de vanaf dat moment geldende canon berekend op de in artikel 2.1-1. vastgelegde wijze. Hier wordt geregeld op welke manier het daarvoor benodigde Canonpercentage wordt berekend. Daarna kan de canon enkel worden gewijzigd in het geval van wijziging van het op grond van de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, of bij een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Als BNG Bank op enig moment stopt met de publicatie van voormelde rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.	in appartementsrechten (artikel 2.3-1.). De gemeente is dan bevoegd om de canon te wijzigen, maar enkel voor zover de waardeverandering van de Grond het gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De canonverhoging wordt dan berekend aan de hand van een percentage van de Economische meerwaarde. Het (Canon)percentage wordt voor alle erfpachters waarop deze algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn op dezelfde wijze vastgesteld. Om duidelijkheid te geven over de wijze waarop dit Canonpercentage wordt vastgesteld, is de berekening van het Canonpercentage in dit artikel vastgelegd. Voor een toelichting op de wijze waarop het Canonpercentage, de inflatiecorrectie en de opslag voor kosten en risico tot stand zijn gekomen, wordt verwezen naar het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.
		c.	Economische meerwaarde: Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de Grondwaarde op grond van de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde vóór de beoogde splitsing.	Zie de toelichting bij de definitie van ‘Canonpercentage’.
		d.	Einde van het Erfpachttijdvak: De datum waarop het Erfpachttijdvak verstrijkt, danwel de eventuele eerder gelegen datum waarop de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) op grond van de tussen erfpachter	Normaliter worden de AB 1974 bij het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar herzien. De gemeente biedt erfpachters echter de mogelijkheid om eerder vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Met deze definitie wordt bewerkstelligd dat in geval van een eerdere vrijwillige overstap voor wat betreft de Grondwaarde EET, de canonvaststelling, de canonindexering en eventuele conversies wordt aangesloten bij dit moment.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			en gemeente gemaakte afspraken van toepassing worden.	Voor erfpachters aan wie de kennisgeving van de Herziene AB 1974 (2026) plaatsvindt korter dan twee jaar voor het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar, gaan de Herziene AB 1974 (2026) pas twee jaar na die kennisgeving in. Voor het bepalen van de Grondwaarde EET, het Canonpercentage, de nieuwe canon, enz. blijft het moment waarop het Erfpachttijdvak van vijftig jaar verstrijkt bepalend. Voor het eerste moment van indexering van de canon is het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden bepalend. Ook deze erfpachters kunnen ervoor kiezen de Herziene AB 1974 (2026) eerder van toepassing te laten worden. In dat geval blijft het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar bepalend voor de berekening van de Grondwaarde EET, het Canonpercentage, de canon, enz.
		e.	Erfpachtake: De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.	In de AB 1974 worden de termen erfpachtsakte/akte van uitgifte door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt het begrip 'erfpachtake' gedefinieerd en wordt die term consequent toegepast in de gevallen waarin niet enkel naar de akte van uitgifte, maar ook naar eventuele akten van wijziging wordt verwezen. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde 'algemene akte', waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied afwijkende bepalingen zijn opgenomen. Om onduidelijkheid te voorkomen, is vastgelegd dat ook akten waarnaar in de vestigingsakte wordt verwezen tot de 'Erfpachtake' behoren. Daarnaast wordt de term 'erfpachtsakte' aangepast aan de huidige spelling.
b.	erfpachtstijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaren, waarvan de eerste aanvangt op de datum met ingang waarvan het recht van erfpacht	f.	Erfpachttijdvak: De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de	De gemeente doet bij herziening van de AB 1974 afstand van haar bevoegdheid om de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst nog eenzijdig te mogen wijzigen. Per saldo betekent dit dat de Erfpachtvoorwaarden niet meer elke vijftig jaar kunnen worden aangepast, zodat de tijdvakken komen te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	wordt verleend, zulks onverminderd het bepaalde in het eerste lid van artikel 7.2.2.		Erfpachtake opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.	Hoewel de tijdvakken vervallen, wordt in deze algemene bepalingen bij de definitie van Einde van het Erfpachtstijdvak (artikel 1.2-1. onder d) nog gebruik gemaakt van de term Erfpachtstijdvak. Om deze reden wordt de definitie van Erfpachtstijdvak in gewijzigde vorm gehandhaafd. In sommige erfpachtaken wordt verwezen naar een zogenaamde 'algemene akte', waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied een afwijkende ingangsdatum is opgenomen. Daarnaast wordt de term 'erfpachtstijdvak' aangepast aan de huidige spelling.
		g.	Erfpachtvoorwaarden: de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (zoals opgenomen in de Erfpachtake) gezamenlijk.	De Erfpachtake bevat voorwaarden die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de algemene bepalingen. Deze voorwaarden worden ook wel de 'bijzondere voorwaarden' genoemd. De algemene en bijzondere voorwaarden worden samen aangeduid als de Erfpachtvoorwaarden.
		h.	Fysiek bouwrijpe staat: De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtake opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige gebruik, bodemkwaliteit, en degelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Fysiek bouwrijpe staat' voorkomt, is deze term gedefinieerd.
		i.	Grond: Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.	In de AB 1974 worden de termen grond/erfpachtsgrond/perceel/object/onroerende zaak/onroerend goed door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt nu overal gebruik gemaakt van de definitie Grond.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
c.	werkelijke grondwaarde: de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen.	j.	Grondwaarde: De Marktwaaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachtake toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1.	De definitie van werkelijke grondwaarde is aangepast en aangevuld met actuele begrippen uit (internationale) taxatierichtlijnen om voor partijen (gemeente, erfpachters en deskundigen) te verduidelijken op welke wijze de grondslag voor de canon (de Grondwaarde) bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht wordt vastgesteld.
		k.	Grondwaarde EET: De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak.	Op grond van artikel 7.1.2-1. aanhef en onder a AB 1974 stelt de gemeente bij het einde van het Erfpachttijdvak de canon vast op basis van de werkelijke waarde van de grond. In artikel 7.1.2-2. AB 1974 is bepaald dat in dat geval de begrenzings die de eerste vijftig jaar golden niet meer gelden. De grondwaarde die in voormelde zin wordt vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak wordt aangeduid als 'Grondwaarde EET'. Voor de wijze waarop de Grondwaarde EET wordt berekend bij het Einde van het Erfpachttijdvak, wordt verwezen naar het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026. Op grond van artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-3 AB 1974 kan een erfpachter die het niet eens is met de Grondwaarde EET dat binnen twee maanden bij de gemeente aangeven. De Grondwaarde EET wordt vervolgens vastgesteld door deskundigen (artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-4 AB 1974). De erfpachter kan ook een procedure bij de rechter starten. Voor een uitgebreidere beschrijving van de manieren waarop de erfpachter bezwaar kan maken tegen de Grondwaarde EET wordt verwezen naar onderdeel I.1.3.
		l.	Juridisch bouwrijpe staat: De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Juridisch bouwrijpe staat' voorkomt, is deze term nader gedefinieerd.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
			zoals opgenomen in de Erfpachttakte direct te realiseren.	
		m.	Marktwaaarde: Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Marktwaaarde' voorkomt, is deze term nader gedefinieerd waarbij is aangesloten bij het actuele begrip uit (internationale) taxatierichtlijnen.
		n.	Onroerende zaak: De Grond en de Opstallen gezamenlijk.	De term 'grond' is hiervoor gedefinieerd. De term 'opstallen' wordt hierna gedefinieerd. Waar de Grond en de Opstallen gezamenlijk worden bedoeld, wordt de definitie 'Onroerende zaak' gebruikt.
a.	opstallen: de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen.	o.	Opstallen: De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.	Het oud BW kende (in artikel 563) onroerende zaken door bestemming. Deze vorm van onroerende zaken is in het BW niet teruggekomen. Om die reden is het laatste deel van de definitie verwijderd.³⁶ Daarnaast is toegevoegd 'op enig moment' om te verduidelijken dat de definitie niet alleen ziet op opstallen die bij vestiging van het erfpachtrecht al aanwezig waren maar ook op opstallen die op het moment van het inroepen van een beding aanwezig zijn. Hiermee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd. Verder is Onroerende zaak hiervoor gedefinieerd als de Grond met de Opstallen. Om die reden was het niet meer logisch hier naar 'onroerende zaken' te verwijzen. Daarnaast vallen onder onroerende zaken ook de grond en nog niet gewonnen delfstoffen en uit de systematiek van de algemene bepalingen volgt dat niet is

³⁶ Asser Beekhuis I (Zakenrecht) 1985, nr. 117 e.v.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
				beoogd die onder het begrip 'opstallen' te brengen. Bij de definitie van opstallen is nu aangesloten bij de wettelijke omschrijving van onroerende zaken (minus de grond en de nog niet gewonnen delfstoffen).
d.	wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden: een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde.		[VERVALT]	Na deze herziening van de algemene bepalingen vervalt voor zowel de gemeente als de erfpachter de mogelijkheid om de algemene bepalingen of bijzondere voorwaarden (eenzijdig) te wijzigen. Deze definitie komt daarom niet meer voor in de Herziene AB 1974 (2026). Om die reden kan deze bepaling (definitie) ook vervallen. Dat neemt uiteraard niet weg dat partijen wel nog steeds kunnen overeenkomen dat deze bepalingen of de bijzondere voorwaarden alsnog wijzigen.
Afd. 2	Algemeen artikel	1.2	Algemeen artikel	
1.2.	De uitgifte in erfpacht geschiedt :	1.2-1.	De uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden :	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
a.	tegen een canon in geld;	a.	tegen een canon in geld;	
b.	onder de volgende Algemene bepalingen en overigens onder voor elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen bijzondere voorwaarden.	b.	onder de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 3261 nummer 100 (reeks Utrecht)), die voor de periode na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) en overigens onder nader vastgestelde bijzondere voorwaarden voor elke afzonderlijke uitgifte .	Deze tekst is aangepast op de herziening van deze algemene bepalingen.
Afd. 3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	1.3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
1.3-1.	Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.	1.3-1.	Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts) personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen. Voor zover het recht van erfpacht wordt gesplitst in appartementsrechten wordt de canon bij splitsing in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaars is verschuldigd.	Bij splitsing in appartementsrechten wordt de canon op grond van het BW over de appartementsrechten verdeeld. ³⁷ De appartementsgerechtigden zijn in hun onderlinge verhouding niet hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van elkaars aandeel van de canon. De Vereniging van Eigenaren is wel hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele canon. ³⁸ Dit wettelijk uitgangspunt is in het artikel verwerkt.
1.3-2.	De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar.	1.3-2.	[VERVALT]	Het huidige recht maakt, anders dan het oude recht, in beginsel geen onderscheid meer tussen ondeelbare en deelbare verbintenissen. Voor zover een prestatie ondeelbaar is, zijn de erfpachters 'hoofdelijk verbonden'. Deze hoofdelijke aansprakelijkheid is geregeld in artikel 1.3-1. Daardoor is er geen reden meer om hier een aparte regeling voor op te nemen. Gelet op het voorgaande kan dit artikel vervallen. Daarmee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.
Afd. 4	Vormvoorschriften	1.4	Vormvoorschriften	
1.4-1.	Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen twee maanden	1.4-1.	Het verlijden van de akten houdende wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel	De zinsnede 'akte van uitgifte in erfpacht en van' is verwijderd. De uitgifte in erfpacht heeft immers al aan het begin van het Erfpachttijdvak plaatsgevonden.

³⁷ [Artikel 5:115 lid 1 BW.](#)

³⁸ [Artikel 5:115 lid 2 BW.](#)

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	na dagtekening van het desbetreffende besluit van de Gemeenteraad geschieden ten overstaan van een in het arrondissement Utrecht standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze termijn te verlengen.		2.4 moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de gemeente plaatsvinden ten overstaan van een notaris, ter keuze van de erfpachter. Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.	De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft geconcludeerd dat het aanwijzen van notarissen in een bepaalde regio een beperking oplevert die in strijd zou kunnen zijn met de mededingingsregels. Om deze mogelijke strijdigheid weg te nemen is deze beperking komen te vervallen. De bevoegdheid om de termijn te verlengen is vastgelegd in artikel 7.2.1 en kan om die reden in dit artikel vervallen. Hiermee wordt geen wijziging beoogd.
1.4-2.	Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.	1.4-2.	Aan de gemeente wordt een (digitaal) afschrift aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten. Aan de gemeente wordt voorts op verzoek van de gemeente op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.	Artikel 430 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering geeft executoriale kracht aan de grosse van een notariële akte. De gemeente verlangt deze grosse al lange tijd niet meer van de erfpachter om onnodige kosten voor de erfpachter te voorkomen. In het voorkomende geval moet de gemeente die grosse zelf opvragen bij de notaris (artikel 50 Wet op het notarisambt). De notaris zal daarvoor kosten in rekening brengen, deze kosten komen op grond van artikel 1.4-2. voor rekening van de erfpachter.
1.4-3.	Alle kosten verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan, van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in het tweede lid van artikel 2.3, van het splitsen of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van	1.4-3.	Alle kosten en belastingen verbonden aan het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan de gemeente worden terugbetaald.	De akten van vestiging zijn jaren geleden al gepasseerd, dus daarvoor worden geen kosten meer gemaakt. Met het verdwijnen van de tijdvakken, verdwijnt ook de mogelijkheid om de canon vooruit te betalen. Als gevolg daarvan komt artikel 2.3 AB 1974 te vervallen en komt ook de verwijzing naar artikel 2.3 AB 1974 in dit artikel te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	de erfpachter. Voorzover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.			
1.4-4.	Het bepaalde in het tweede- en derde lid van dit artikel lijdt uitzondering, indien het eerste of tweede lid van artikel 7.2.1. toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid c.q. lid 1A van artikel 7.1.1.		[VERVALT]	Het eenzijdig wijzigingsbeding uit artikel 7.2.1 AB 1974 komt te vervallen. De mogelijkheid tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 7.1.1 AB 1974 komt eveneens te vervallen. Als gevolg hiervan komt ook artikel 1.4-4 AB 1974 te vervallen.
Afd. 5	Keuze woonplaats	1.5	Keuze woonplaats	
1.5-1.	De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Utrecht.	1.5-1.	De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.	Op grond van het consumentenrecht zijn de mogelijkheden om een verplichte woonplaatskeuze op te nemen in algemene bepalingen beperkt. Het artikel is daarom herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.
1.5-2.	De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het recht van erfpacht bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.	1.5-2.	Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is de erfpachter verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van een notaris en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt de erfpachter geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. Daarnaast wordt er geen gebruik meer gemaakt van formulier A, zie de toelichting bij artikel 4.1.1-3. Tenslotte vinden er geen nieuwe uitgiften meer plaats op grond van de AB 1974. Het artikel is herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
1.5-3.	Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Utrecht niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.	1.5-3.	De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan de gemeente bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. en 1.5-2.
Afd. 6	Toestand en aanduiding object	1.6	Toestand en aanduiding Onroerende zaak	Zie toelichting bij definities in artikel 1.1-1. onder n.
1.6-1.	Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin dit zich bevindt bij het verlijden van de erfpachtsakte , vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden is .	1.6-1.	De Onroerende zaak is in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bevond bij het verlijden van de akte van uitgifte , vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden was .	Er vinden geen nieuwe uitgften meer plaats onder de AB 1974. De tekst is daarom in verleden tijd geformuleerd.
1.6-2.	De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.	1.6-2.	De erfpachter wordt geacht de hem in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak volkomen te kennen en heeft nooit aanspraak op vermindering van de canon vanwege verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.	Dit artikel komt voor op de grijze lijst en wordt daardoor vermoed onredelijk bezwarend te zijn. Als de gemeente zich beroept op deze bepaling, moet de gemeente bewijzen dat het beding niet onredelijk bezwarend is. Daarvoor zijn goede argumenten. Aangezien het recht van erfpacht al lang geleden is gevestigd, zal een beroep op dit artikel niet snel meer plaatsvinden. Bovendien geldt het beding ook voor niet-consumenten. Om die redenen blijft het beding gehandhaafd.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
1.6-3.	Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van het in erfpacht uitgegeven goed , hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.	1.6-3.	Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of verrekenen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak , hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2. Verder is met het oog op de leesbaarheid op de meeste plekken waar in de AB 1974 wordt gesproken over hij/hem of zij/haar expliciet opgenomen of dit de erfpachter of de gemeente betreft.
Afd. 7	Deskundigen	1.7	Deskundigen	
1.7-1.	Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.	1.7-1.	Waar in artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.	De zinsnede 'waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven' is verwijderd, omdat deze herziene algemene bepalingen niet van toepassing waren op het moment van uitgifte.
1.7-3.	De partij, die het in het tweede lid van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.	1.7-2.	Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.	In de algemene bepalingen wordt op drie plaatsen (artikel 2.3-5. en 5.2.2.-2. en 5.3.2-6.) verwezen naar deskundigen met betrekking tot de vaststelling van de Economische meerwaarde dan wel een vergoeding bij het einde van het recht van erfpacht. Deze drie gevallen worden hier vermeld. Als vormvoorschrift is opgenomen dat het starten van een deskundigenprocedure schriftelijk aan de andere partij kenbaar moet worden gemaakt.
1.7-2.	De in het vorige lid bedoelde deskundigen zullen, op verzoek van de meest gerede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.	1.7-3.	De in artikel 1.7-1. bedoelde deskundigen worden als volgt aangewezen: iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden. Iedere deskundige dient ten tijde van het	Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechtbank. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Toen de gemeente jaren geleden een dergelijk verzoek heeft gedaan, is dat wel gehonoreerd, maar de rechtbank heeft de gemeente verzocht in de toekomst op een andere manier in de benoeming van deskundigen te voorzien. Om die reden wordt deze bepaling aangepast.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
			uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is.	Sinds 2016 is het NRVT in werking. De NRVT-reglementen reguleren alle professionele taxatiediensten van de geregistreerde taxateurs in Nederland. Door in de algemene bepalingen op te nemen dat de te benoemen deskundigen geregistreerd moeten zijn in de daartoe bedoelde registers van het NRVT, zijn er waarborgen ten aanzien van de competentie van de deskundigen en gelden er regels voor het optreden als deskundige. De deskundige zal conform NRVT-reglementen zijn werk moeten verrichten. Indien dat niet het geval is, kan de deskundige worden onderworpen aan tuchtrechtspraak.
1.7-4.	De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.	1.7-4.	De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.	Hoewel voor de deskundigen en partijen wellicht vanzelfsprekend, wordt voor de duidelijkheid vastgelegd dat het advies moet worden uitgebracht binnen het kader van de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen van het recht van erfpacht.
1.7-5.	Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt als bindend advies het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.	1.7-5.	Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen.	Het advies dat aan de deskundigen wordt gevraagd heeft betrekking op een waarde. Door ervoor te kiezen om, in geval de deskundigen niet tot een unaniem advies komen, de twee adviezen (waardes) die het dichtste bij elkaar liggen te middelen en dit gemiddelde als bindend advies (waarde) te laten gelden, wordt aangesloten bij het advies van de twee deskundigen die het het meest met elkaar eens zijn en in die zin een meerderheid van stemmen hebben. Verder wordt hiermee ondervangen dat een relatief hoge of lage waardering van een deskundige leidt tot een relatief laag of hoog gemiddelde.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
1.7-6.	Binnen drie maanden na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit artikel moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht.	1.7-6.	Binnen vier maanden na de aanwijzing van de derde deskundige als bedoeld in artikel 1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.	Om tot een evenwichtig en doordacht bindend advies te komen, moeten de deskundigen het beginsel van hoor en wederhoor toepassen. Om ervoor te zorgen dat partijen en de deskundigen hiervoor voldoende tijd hebben is de (totale) termijn waarbinnen het advies moet worden opgeleverd met een maand verlengd.
1.7-7.	Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hieromtrent niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, kan één van hen de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.	1.7-7.	In geval aan de termijnen zoals opgenomen in dit artikel dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hierover niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.	In afwijking van de hoofdregel die in artikel 7.2.1 is opgenomen, vindt verlenging van de termijn in dit geval plaats in onderling overleg tussen partijen en niet eenzijdig door de gemeente. In artikel 1.7-9. wordt voor erfpachters de mogelijkheid opgenomen om zich rechtstreeks tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Bij die optie wordt ook in dit geval aangesloten. Deskundigen zijn schaars en kostbaar, daarom ligt een tweede kostbare deskundigenprocedure niet voor de hand.
1.7-8.	Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid, zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes en zeven, eerste		[VERVALT]	Aangezien artikel 1.7-7. is gewijzigd, komt dit lid te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	volzin, van overeenkomstige toepassing.			
1.7-9.	De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.	1.7-8.	Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.	De gemeente wil de deskundigenprocedure laagdrempelig houden. Door vooraf duidelijkheid te scheppen over de kostenverdeling van de deskundigenprocedure weten partijen beter waar ze aan toe zijn als ze een deskundigenprocedure starten. Op deze wijze is bovendien geborgd dat de kosten grotendeels evenredig zijn verdeeld over partijen. De kosten van de derde deskundige worden gelijkelijk tussen partijen verdeeld.
		1.7-9.	Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.	De gemeente heeft met de in artikel 1.7 genoemde deskundigenprocedure niet bedoeld de gang naar de rechter af te sluiten. Om dit te verduidelijken is artikel 1.7 met een daartoe strekkend beding aangevuld. Teneinde zoveel mogelijk aan te sluiten bij de wettekst wordt in het nieuwe tekstvoorstel tevens de term 'geschilbeslechting' gebruikt. Daarnaast is niet alleen voor de erfpachter, maar ook voor de gemeente de keuzevrijheid opgenomen om zich in plaats van tot deskundigen direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.
Titel 2	Financiële verplichtingen van de erfpachter	2	Financiële verplichtingen van de erfpachter	De herziene algemene bepalingen waren niet van toepassing op het moment van uitgifte. Om deze reden komen de bepalingen van Titel 2.1 AB 1974 ('Vaststelling van de canon bij uitgifte') te vervallen en zijn in artikel 2.1 bepalingen opgenomen over de vaststelling van de canon bij het Einde van het Erfpachttijdvak en de indexering van die canon.
Afd. 1	Vaststelling van de canon bij uitgifte		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
2.1-1.	De canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.		[VERVALT]	
2.1-2.	De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde is die, welke geldt op de dag, waarop Burgemeester en Wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de Gemeenteraad een voorstel te doen tot uitgifte in erfpacht.		[VERVALT]	
		2.1	Vaststelling en indexering van de canon	
		2.1-1.	De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld is gebaseerd op de Grondwaarde EET en het Canonpercentage. De Grondwaarde EET, het gehanteerde Canonpercentage en de canon zullen worden vastgelegd in de Erfpachtakte.	De Grondwaarde EET en de daarop gebaseerde canon worden door de gemeente vastgesteld op grond van artikel 7.1.2 AB 1974. Een toelichting op de wijze waarop de Grondwaarde EET, het Canonpercentage en de canon zijn vastgesteld en de daarvan onderdeel uitmakende parameters zijn opgenomen het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.
		2.1-2.	De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.	Tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is de canon herzien en vastgesteld (op basis van artikel 7.1.2-1. sub a AB 1974). De gemeente heeft bij de Herziene AB 1974 (2026) de keuze gemaakt om de canon niet meer elke 10 jaar te herzien, maar slechts nog jaarlijks te indexeren. De tegen het Einde van het Erfpachttijdvak herziene canon wordt daarnaast alleen nog gewijzigd in geval van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik) van de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. Zie de toelichting bij artikel 2.3.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Door dit vaste percentage te kiezen wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie. Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt afgerond 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn.
		2.1-3.	De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken.	Na het Einde van het Erfpachttijdvak wordt een termijn van minimaal 12 maanden gehanteerd voordat de canon voor het eerst zal worden geïndexeerd.
		2.1-4.	De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.	Aan het einde van het jaar ontvangt de erfpachter een kennisgeving over de hoogte van de canon voor het komende jaar. Indien de kennisgeving is vertraagd of per abuis niet is verstuurd, betekent dat niet dat de erfpachter de (geïndexeerde) canon niet hoeft te betalen, want de canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd (zie artikel 2.2-1).
Afd. 2	Betaling van de canon/boeten	2.2	Betaling van de canon/boeten	
2.2-1.	De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan door storting of overschrijving op postgirorekening nr. 6156 ten name van de Comptabele der gemeente , uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, met dien verstande, dat de betaling van de eerste en laatste termijn, voorzover geen vol kalenderhalfjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het	2.2-1.	De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op zeven januari en zeven juli van elk jaar.	In plaats van een rekeningnummer op te nemen in de algemene voorwaarden wordt voor de betaling nu verwezen naar de gegevens op de factuur. Daarnaast is er geen sprake meer van een eerste of laatste termijnbetaling, dus dit is verwijderd. Betaling moet volgens de huidige werkwijze van de gemeente geschieden vóór de 8e van de maand, daarom is opgenomen dat de betaling uiterlijk op 7 januari en juli moet geschieden.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	eerste en het laatste volle kalenderhalfjaar.			
2.2-2	Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat geschiedt , gerekend van het tijdstip af , waarop ingevolge het eerste lid , uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één ten honderd van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schaden en interessen te vorderen, indien daartoe termen aanwezig zijn, alsmede om nakoming te eisen.	2.2-2a.	Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat plaatsvindt , gerekend vanaf het tijdstip, waarop ingevolge artikel 2.2-1. , uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één procent van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.	Een boetebeding kan oneerlijk zijn ten opzichte van een consument als de boete te hoog is. Uitgangspunt is dat een hoger percentage mag worden overeengekomen dan de wettelijke rente, maar dat het percentage lager moet zijn dan de wettelijke handelsrente. Hoe hoog is toegestaan, staat niet vast. Als het boetepercentage te hoog is, is het beding oneerlijk, de consument kan het beding dan vernietigen. De gemeente kan dan geen aanspraak meer maken op een boete, ook niet op een deel daarvan en de gemeente heeft geen recht op de wettelijke rente. In de praktijk maakt de gemeente jegens consumenten vrijwel nooit aanspraak op de boeterente uit artikel 2.2-2. AB 1974. Gelet op het voorgaande is besloten bij consumenten aan te sluiten bij de wettelijke rente. Voor niet-consumenten blijft het boetebeding gehandhaafd. Als de boete in concrete gevallen onredelijk uitpakt, bestaat de mogelijkheid tot matiging (door de gemeente of de rechter). 'Interessen' was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht). ³⁹ De term 'interessen' wordt daarom vervangen door 'rente'.
2.2-3.	Wegens het niet-voldoen aan enige andere aan de erfpachter terzake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting dan het betalen van de canon, kunnen Burgemeester en Wethouders hem een boete	2.2-3a.	Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen dan het betalen van de canon, kan de gemeente hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door de gemeente gestelde	Bij artikel 2.2-2a. is toegelicht dat, als de rechter de boeterente oneerlijk acht, de gemeente vervolgens evenmin aanspraak kan maken op de wettelijke rente. Bij andere tekortkomingen dan wanbetaling, bestaat het risico dat de gemeente, als het boetebeding oneerlijk en/of onredelijk bezwarend is, ook geen aanspraak meer kan maken op het wettelijke recht op

³⁹ Artikel 1279 e.v. oud BW.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door hen gestelde termijn. De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.	2.2-3b.	termijn. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen. Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.	schadevergoeding. De (Europese) rechtspraak is op dit punt nog niet volledig uitgekristalliseerd. Aangezien de gemeente bij consumenten in de praktijk zelden aanspraak maakt op boetes komt de boeteclausule bij andere vormen van wanprestatie te vervallen. De gemeente kan dan in elk geval wel een beroep doen op haar wettelijke recht op schadevergoeding. Voor niet-consumenten blijft het oorspronkelijke beding gehandhaafd.
		2.2-4.	Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde: a. kosten; b. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3; c. boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2; d. andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft; e. de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.	Om onduidelijkheid over de toerekening van betalingen te voorkomen, wordt dit artikel toegevoegd.
2.2-4.	Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geven Burgemeester en	2.2-5.	Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geeft de gemeente binnen zes weken na het eindigen van de termijn van één	In de praktijk blijkt een termijn van veertien dagen te kort voor de gemeente. Om deze reden is de termijn verlengd naar een periode van zes weken.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	Wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.		maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.	
2.2-5.	De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook.	2.2-6.	De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2.
Afd. 3	Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon		[VERVALT]	Aangezien de erfpachttijdvakken komen te vervallen en er geen sprake meer is van (tienjaarlijkse) herziening van de canon komt de hieraan gekoppelde mogelijkheid van vooruitbetaling van de canon te vervallen.
2.3-1.	Burgemeester en Wethouders kunnen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van een lopend erfpachttijdvak met de erfpachter overeenkomen, dat de over een volle tien-jarige periode, als bedoeld in het eerste lid van artikel 7.1.1., verschuldigde canons - behoudens een bedrag van f 15,- per jaar - door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. Het in dat geval door de erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de, op basis van het in het eerste lid van artikel 2.1. bedoelde rentepercentage te		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	berekenen, contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.			
2.3-2.	De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.		[VERVALT]	
2.3-3.	Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld in de tweede afdeling van de vijfde titel, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag, dat zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die, welke voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het eerste lid, hebben gegolden.		[VERVALT]	
		2.3	Wijziging van de canon	Titel 2.3 AB 1974 ('Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon') is komen te vervallen. De bepalingen met betrekking tot wijziging van de canon zijn gewijzigd en verplaatst van Titel 7.1 AB 1974 naar artikel 2.3. Hierdoor staan alle bepalingen met betrekking tot de canon in artikel 2.
		2.3-1.	Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke)	Dit sluit aan bij hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1. onder a, 3.1.2-3. en 4.1.1-1. De AB 1974 boden ook de mogelijkheid om de canon in deze gevallen te herzien (artikel 7.1.2-1. aanhef en onder b en c en artikel 7.1.2-2.) en/of de wijzigingen mee te nemen in de eerstvolgende tienjaarlijkse herziening van de canon.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.	
		2.3-2.	De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepelddatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.	De gemeente is bevoegd om de canon te wijzigen, maar uitsluitend voor zover het de waardeverandering van de Grond betreft die het gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De Grondwaarden worden door een externe taxateur vastgesteld per de datum waarop het verzoek tot wijzigingen en/of splitsing van het recht van erfpacht bij de gemeente wordt ingediend. Op grond van die Grondwaarden berekent de gemeente vervolgens de Economische meerwaarde. Voor objecten waarvoor bij de berekening van Grondwaarde EET een minimale grondwaarde is gehanteerd, wordt in de bijzondere voorwaarden een afwijkende regeling opgenomen, in lijn met de hiervoor genoemde gedachten. Dit is nader uitgewerkt in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.
		2.3-3.	Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.	Voor het wijzigen van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten is op grond van artikel 3.1.2-1. onder a (in combinatie met artikel 5:89 lid 2 BW) en 4.1.1-1. (in combinatie met artikel 5:106 lid 7 BW) goedkeuring van de gemeente (als erfverpachter/ grondeigenaar) nodig. Aan deze goedkeuring kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden (artikel 3.1.2-3. en 4.1.1-2.), dit komt overeen met hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1. onder a en 3.1.2-3. AB 1974. Wijzigingen in of splitsing van het recht van erfpacht zullen niet tot een verlaging van de canon leiden. In dat geval blijft

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				de canon gelijk en is zowel het bestaande als het gewijzigde gebruik toegestaan. De gemeente kan de canon niet verhogen als de erfpachter de Onroerende zaak weer aanwendt voor het oorspronkelijke gebruik.
		2.3-4.	Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).	De erfpachter en de hypotheekhouder(s) worden door de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht van het bedrag van de gewijzigde canon en de door de taxateur vastgestelde Economische meerwaarde waarop deze canon is gebaseerd.
		2.3-5.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt de erfpachter de gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.	Deze bezwaarmogelijkheid voor de erfpachters bestaat onder de AB 1974 nog niet. Onder de AB 1974 had de erfpachter wel andere bezwaarmogelijkheden, zo kon de erfpachter bezwaar maken tegen de grondwaarde die wordt vastgesteld bij elke tienjaarlijkse herziening van de canon. In de meest recente erfpachtvoorwaarden van de gemeente, de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), is een vergelijkbare bezwaarmogelijkheid opgenomen. Omdat dit aansluit bij eeuwigdurende erfpacht en er geen periodieke herziening van de grondwaarde en canon meer plaatsvindt, is ervoor gekozen deze bezwaarmogelijkheid ook in de herziene AB 1974 op te nemen.
		2.3-6.	In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.	De wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten vindt plaats door het passeren van een akte van wijziging en/of een akte van splitsing bij de notaris en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. In de akte wordt onder meer opgenomen wat het nieuwe toegestane gebruik is, wat de nieuwe (gewijzigde) canon is en wat de Economische meerwaarde is op grond waarvan de canon is vastgesteld.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
		2.3-7.	Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.	Pas op het moment dat de akte bij de notaris is getekend en de akte in de openbare registers van het Kadaster is ingeschreven, is het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de Opstallen toegestaan.
		2.3-8.	De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.	Het gewijzigde gebruik is toegestaan nadat de wijziging is vastgelegd in een notariële akte en deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster (zie artikel 2.3-7.). Vanaf dat moment is de erfpachter de gewijzigde canon aan de gemeente verschuldigd. In het geval het gebruik al is gewijzigd voordat de notariële akte is gepasseerd, wat niet zonder toestemming van de gemeente mag, dan is de erfpachter de gewijzigde canon (bij wijze van schadevergoeding) met terugwerkende kracht vanaf de datum van de wijziging van het gebruik aan de gemeente verschuldigd. Dit laat uiteraard onverlet het recht van de gemeente om nakoming en/of meer of andere schadevergoeding te vorderen.
		2.3-9.	Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.	
		2.4	Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt doorgeschoven en vernummert naar een nieuw artikel 2.5). Artikel 2.4 wordt nu gebruikt voor de bepalingen met betrekking tot de mogelijkheid van conversie van het recht van erfpacht en volledige afkoop van de canon.
		2.4-1.	Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor	De gemeente is in 1989 overgestapt naar uitgifte in erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. De erfpachters met een recht van erfpacht waarop (onder meer) de AB 1974 van toepassing zijn, zijn door middel van diverse conversieregelingen

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.	gedurende het Erfpachttijdvak in de gelegenheid (gesteld) om de canon in één keer af te kopen. Daarbij wordt het recht van erfpacht geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting (zijnde op dit moment de AV 1989) en heeft de erfpachter in de toekomst geen canonverplichting meer. De (laatst vastgestelde) Conversieregeling Erfpacht 2017 is alleen van toepassing op erfpachtrechten met een woonbestemming, waarbij de erfpachter de woning zelf dient te bewonen. Van deze regeling kan gebruik worden gemaakt tot het Einde van het Erfpachttijdvak. Erpachters die geen gebruik kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 kunnen gebruik maken van de beleidsuitgangspunten uit 1998. Ter vervanging van deze regelingen wordt voor alle erpachters, dus ongeacht de bestemming en het gebruik van de Grond, in de herziene algemene bepalingen een afkoopregeling opgenomen waarmee erpachters hun canon eeuwigdurend kunnen afkopen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.
		2.4-2.	Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het Einde van het Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. Indien de canon is	Door betaling van een eenmalige afkoopsom wordt de canon voor altijd afgekocht. De afkoopsom is in basis gelijk aan de Grondwaarde EET die is vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak. In het geval sprake is geweest van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten, dan is de afkoopsom gelijk aan de Grondwaarde EET die door de gemeente is

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
			gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.	vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak, vermeerderd met de op grond van artikel 2.3-2. vastgestelde Economische meerwaarde. Vanaf de datum van het Einde van het Erfpachttijdvak wordt de afkoopsom geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 geldt dit eveneens voor de Economische meerwaarde, met dien verstande dat de indexering over de Economische meerwaarde ingaat op de waardepeildatum als beschreven in artikel 2.3-2. Hierna volgt een rekenvoorbeeld van hoe de afkoopsom bij conversie van het recht van erfpacht, in geval sprake is geweest van een wijziging van de canon op grond van het bepaalde in artikel 2.3, wordt bepaald: • De Grondwaarde EET per het Einde van het Erfpachttijdvak (1 januari 2025) bedraagt € 100.000. • De erfpachter verzoekt op 1 juli 2027 om het gebruik van de Grond te wijzigen. • De Grondwaarde met inachtneming van het gewijzigde gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 120.000. • De Grondwaarde met inachtneming van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 110.000. • De Economische meerwaarde bedraagt per 1 juli 2027: € 10.000. • De conversie van het recht van erfpacht (het ondertekenen van de notariële akte van conversie bij de notaris) vindt plaats op 1 juli 2028.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>										
				In dit voorbeeld: de Grondwaarde EET van € 100.000 wordt per 1 januari 2025 met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028) en de Economische meerwaarde van € 10.000 wordt vanaf de waardepeildatum (1 juli 2027) met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028). In dit voorbeeld bedraagt de afkoopsom dan: <table><tr><td>Grondwaarde EET per 1 januari 2025 =</td><td>€ 100.000,--</td></tr><tr><td>Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) =</td><td>€ 7.176,75</td></tr><tr><td>Economische meerwaarde per 1 juli 2027 =</td><td>€ 10.000,--</td></tr><tr><td>Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) =</td><td>€ 200,--</td></tr><tr><td>Afkoopsom op 1 juli 2028 =</td><td>€ 117.376,75</td></tr></table>	Grondwaarde EET per 1 januari 2025 =	€ 100.000,--	Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) =	€ 7.176,75	Economische meerwaarde per 1 juli 2027 =	€ 10.000,--	Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) =	€ 200,--	Afkoopsom op 1 juli 2028 =	€ 117.376,75
Grondwaarde EET per 1 januari 2025 =	€ 100.000,--													
Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) =	€ 7.176,75													
Economische meerwaarde per 1 juli 2027 =	€ 10.000,--													
Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) =	€ 200,--													
Afkoopsom op 1 juli 2028 =	€ 117.376,75													
		2.4-3.	a. Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 6242 nummer 19	Bij de conversie wijzigt het erfpachtrecht, maar dit heeft geen gevolgen voor de feitelijke toestand van de Onroerende zaak. De erfpachter blijft verantwoordelijk voor eventueel achterstallig onderhoud van de Opstallen en eventueel aanwezige verontreiniging van de Grond. Sub b is opgenomen omdat aanpassing van de algemene erfpachtvoorwaarden in verband met de voorbereiding daarvan veel tijd in beslag kan nemen, terwijl gewijzigde wet- en regelgeving of gewijzigde inzichten afwijking noodzakelijk kunnen maken. Bij het van toepassing verklaren van de AV 1989 worden, in afwachting van de vaststelling van nieuwe erfpachtvoorwaarden, op dit moment bijvoorbeeld de volgende wijzigingen ten opzichte van de AV 1989 opgenomen:										

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
			(reeks Utrecht); (de “AV 1989”) of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging. b. Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtake tevens wijzigingen ten opzichte van de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.	• Waar in de AV 1989 wordt gesproken over ‘vervallenverklaring’ of ‘beëindigen door vervallenverklaring’ of woorden van gelijke strekking dient te worden gelezen ‘opzegging in de zin van 5:87 lid 2 BW’ of ‘opzeggen in de zin van 5:87 lid 2 BW’. • Artikel 9.1 van de AV 1989 is niet van toepassing omdat artikel 1405 oud BW met invoering van het Nieuw BW is komen te vervallen. Artikel 6:174 BW is onverkort van toepassing. • Artikel 22.4 van de AV 1989 is niet van toepassing. In plaats daarvan dient te worden gelezen: ‘Het instellen van beroep bij de gemeenteraad krachtens artikel 26 of het oproepen van een beslissing van de gewone rechter (waar in de AV 1989 wordt gesproken over deskundigen) laat onverlet de verplichting van Erfpachter tot betaling van een krachtens dit artikel opgelegde boete.’. • Artikel 27 van de AV 1989 is niet van toepassing. Waar in de AV 1989 wordt verwezen naar deskundigen, dient te worden gelezen dat de desbetreffende Partij of beide Partijen zich tot de gewone rechter kunnen wenden. • Met betrekking tot de vaststelling van het in artikel 11.3 van de AV 1989 bedoelde bedrag kunnen Partijen kunnen zich eerst tot de gewone rechter wenden in geval Partijen, de hypotheekhouders en eventuele andere belanghebbenden hierover voor het einde van het erfpachtrecht geen overeenstemming hebben bereikt.
		2.4-4.	De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de	De specifieke afspraken (bijzondere erfpachtvoorwaarden) die bij de vestiging van het erfpachtrecht zijn gemaakt, zoals met betrekking tot het toegestane gebruik van de Grond en van (het gebruik van) de Opstallen, blijven na conversie van het recht van erfpacht van toepassing, tenzij de gemeente en de erfpachter hierover andere afspraken maken.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.	Artikel 3.1 van de AV 1989 luidt: “De gemeente geeft grond uit in erfpacht met inachtneming en van toepassing verklaring van deze algemene voorwaarden en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als de gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.”.
		2.4-5.	De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.	De conversie van het erfpachtrecht vindt plaats door het ondertekenen van een akte van conversie bij de notaris door zowel de gemeente als de erfpachter en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. De conversie betreft een wijziging van het erfpachtrecht. In artikel 1.4 zijn vormvoorschriften opgenomen en is bepaald dat de kosten en belastingen voor rekening van de erfpachter komen.
		2.4-6.	Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten komen eveneens voor conversie als bedoeld in artikel 2.4-1. in aanmerking. Daartoe kan een verzoek worden gedaan door alle appartementseigenaars gezamenlijk. De afkoopsom wordt overeenkomstig artikel 2.4-2. per appartementsrecht bepaald en afgerekend. De overige leden van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing.	Voor de (goederenrechtelijke) wijziging van een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht is de medewerking van alle appartementseigenaars vereist. Zij kunnen daarom gezamenlijk een verzoek tot conversie indienen. De afkoopsom wordt niet voor het gehele complex bepaald, maar per appartementsrecht, aangezien de Grondwaarde EET en de verschuldigde canon ook per appartementsrecht zijn vastgesteld.
		2.4-7.	Een appartementseigenaar kan ook individueel, dus onafhankelijk van de overige appartementseigenaars binnen het appartementencomplex, een verzoek doen tot (obligatoire) conversie met betrekking tot het appartementsrecht overeenkomstig	De gemeente wil (net zoals in voorgaande jaren) ook individuele appartementseigenaars de mogelijkheid bieden om te converteren naar de AV 1989. Goederenrechtelijk kan dat niet, omdat voor wijziging van een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht de medewerking van alle appartementseigenaars is vereist. Het is wel mogelijk om contractuele (obligatoire) afspraken

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
			hetgeen in de overige leden van dit artikel is bepaald. De (obligatoire) conversie wordt (notarieel) vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting, gezekerd met een kettingbeding en boetebeding. De conversie met betrekking tot het appartementsrecht geldt door de inschrijving in de openbare registers niet alleen voor de appartementseigenaar die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). In de notariële akte wordt vastgelegd dat de (goederenrechtelijke) conversie plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementseigenaars (die gezamenlijk gerechtigd zijn tot het recht van erfpacht), danwel hun rechtsvoorgangers, hebben geconverteerd naar dezelfde erfpachtvoorwaarden en dat nadat alle appartementseigenaars, danwel hun rechtsvoorgangers, (obligatoir) hebben geconverteerd, de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE gemachtigd zijn om de goederenrechtelijke conversie/wijziging van de erfpachtvoorwaarden te constateren/bewerkstelligen. Daartoe zal in de notariële akte een volmacht worden opgenomen om de benodigde notariële akte te passeren. Rechtsopvolgers worden door middel van een kettingbeding en boetebeding eveneens verplicht een dergelijke volmacht af te geven. Voor zover	te maken en deze afspraken zo vast te leggen dat zij ook voor rechtsopvolgers gelden. Deze afspraken worden daarom vastgelegd in een kwalitatieve verplichting die inhoudt dat een appartementseigenaar zich verbindt tot het dulden dat de AV 1989 van toepassing zullen zijn op zijn appartementsrecht. Zekerheidshalve wordt deze verplichting ook nog vastgelegd door middel van een kettingbeding versterkt met een boetebeding. Als alle appartementseigenaars (of hun rechtsvoorgangers) obligatoir hebben geconverteerd, treedt de opschortende voorwaarde in werking en zijn de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE door de opgenomen volmacht gerechtigd de voor goederenrechtelijke conversie benodigde notariële herzieningsakte te passeren. Of de herzieningsakte daadwerkelijk wordt gepasseerd is voor de individuele appartementseigenaars uiteindelijk niet zo relevant, omdat voor hun appartementsrecht reeds bindende obligatoire afspraken zijn gemaakt die ook voor hun rechtsopvolgers gelden. Conversie vindt normaal gesproken plaats naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Bij een splitsing in appartementsrechten vindt conversie plaats onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementsgerechtigden van een appartementencomplex hebben geconverteerd. Die voorwaarde kan alleen in vervulling gaan als alle appartementsgerechtigden converteren naar dezelfde algemene erfpachtvoorwaarden. Om die reden wordt, als binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
			binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.	naar de erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard.
Afd. 4	Lasten	2.5	Lasten	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt met inachtneming van de gewijzigde tekstvoorstellen vernummerd naar een nieuw artikel 2.5.
2.4-1.	Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen van de datum van ingang van het recht van erfpacht af ten laste van de erfpachter.	2.5-1.	Alle lasten, welke op of in verband met de eigendom van de Onroerende zaak geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.	
2.4-2.	Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, geven Burgemeester en Wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het	2.5-2.	Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in artikel 2.5-1. heeft betaald, geeft de gemeente daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.	

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.			
Titel 3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	
Afd. 1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in TITEL 2	3.1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2	
3.1.1-1.	De erfpachter is verplicht:	3.1.1-1.	De erfpachter is verplicht:	
a.	de erfpachtsgrond en de daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te onderhouden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van opstallen) zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;	a.	de Onroerende zaak in behoorlijke staat, ten genoegen van de gemeente te onderhouden en de Opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van Opstallen) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;	
b.	de gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;		[VERVALT]	Dit beding is gebaseerd op artikel 1405 oud BW. Op grond van dat artikel was de gemeente als eigenaar van de opstallen aansprakelijk in geval van geheel of gedeeltelijke instorting van de opstallen. Sinds de invoering van het nieuw BW rust die aansprakelijkheid op grond van artikel 6:174 lid 2 op de erfpachter. Het artikel kan daarom komen te vervallen, de wettelijke regeling volstaat.
c.	te gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere	b.	te gedogen, dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, (pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen en andere voorwerpen en soortgelijke	

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en instandgehouden , zolang als Burgemeester en Wethouders nodig achten dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast en voorts ervoor zorg te dragen om al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht heeft tevoren overleg met de erfpachter plaats.		voorzieningen , voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in stand gehouden , zolang als de gemeente nodig acht dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door de gemeente zal worden gelast en verder ervoor zorg te dragen om alles dat krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht vindt van tevoren overleg met de erfpachter plaats.	
3.1.1-2.	Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in het vorige lid sub. c. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.	3.1.1-2.	Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in artikel 3.1.1-1. onder b. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar keuze van de gemeente , op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.	
3.1.2-1.	Het is de erfpachter niet geoorloofd :	3.1.2-1.	Het is de erfpachter verboden :	
a.	in het gebruik van de grond en van de daarop aanwezige c.q. te stichten opstallen verandering te brengen;	a.	in het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Onroerende zaak en de Opstallen verandering te brengen;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
b.	de grond met de daarop aanwezige opstallen gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;	b.	de Onroerende zaak gedurende langer dan een jaar geheel of gedeeltelijk ongebruikt te laten;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
c.	op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders , gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;	c.	op of in de Onroerende zaak werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente , gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
d.	de grond met de daarop aanwezige opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders , gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;	d.	de Onroerende zaak (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente , gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
3.1.2-2.	Het bepaalde in het vorige lid sub a en c is niet van toepassing bij de uitgifte van industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.	3.1.2-2.	Het bepaalde in artikel 3.1.2-1.a. en c. is niet van toepassing bij Onroerende zaken die bij de uitgifte bestemd waren om te worden gebruikt als industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
3.1.2-3.	Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd van de in het eerste lid van dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.	3.1.2-3.	De gemeente kan aan de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van de in artikel 3.1.2-1. omschreven verbodsbepalingen af te wijken en aan die toestemming voorwaarden verbinden.	Het gebruik van de term 'ontheffing' kan de indruk wekken dat een publiekrechtelijke ontheffing of vergunning volstaat. De erfpachter heeft echter (eveneens) de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente nodig en die ligt niet besloten in publiekrechtelijke ontheffingen of vergunningen. De wijziging strekt derhalve ter verduidelijking. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om bij toestemmingsvereisten voor andere activiteiten dan vervreemding

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
				een limitatieve opsomming van weigeringsgronden op te nemen. De weigeringsgronden zijn niet in de AB 1974 opgenomen. Er is voor gekozen om dat ook in de Herziene AB 1974 (2026) niet te doen, omdat de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet voor deze gevallen niet in een wettelijke mogelijkheid om vervangende toestemming te vragen aan de rechter (zoals bij toestemming voor overdracht). De gemeente is echter altijd gebonden aan de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een erfpachter kan zich dan ook zonder een specifieke wettelijke grondslag tot de rechter wenden als hij meent dat de gemeente haar medewerking op onredelijke gronden weigert. De gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, zoals verhoging van de canon (artikel 2.3-1 jo 3.1.2-1 onder a). De canonverhoging wordt gebaseerd op de Economische meerwaarde. Als de erfpachter het niet eens is met de Economische meerwaarde wordt deze bindend vastgesteld door deskundigen (artikel 2.3-5.). De erfpachter kan zich ook tot de rechter wenden (artikel 1.7-9.). Deze mogelijkheden bestonden onder de AB 1974 niet en dit betreft derhalve een verbetering van de rechtspositie van de erfpachter.
Afd. 2	Verzuim	3.2	Verzuim	
3.2.1-1.	Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt .	3.2.1-1.	Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is de erfpachter door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is .	
3.2.1-2.	Onverminderd het in het derde lid van artikel 2.2. bepaalde, zal, indien	3.2.1-2.	Onverminderd het in artikel 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde, zal, indien aan de eis van de	Het uitgangspunt van de wet (artikel 3:299 BW) is dat de rechter de gemeente kan machtigen om zelf te doen wat de erfpachter nalaat.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de erfpachtsakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door Burgemeester en Wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige .		gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de Erfpachtsakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of namens de gemeente kunnen plaatsvinden op kosten van de erfpachter .	Partijen kunnen echter afwijkende afspraken maken, zodat de gemeente zonder vooraf een gerechtelijke procedure te hoeven voeren zelf tot herstel, verandering of verwijdering kan overgaan. Een dergelijke afwijkende afspraak is in dit beding geregeld. Er kan vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel nalatig was, of de gemeente wel gerechtigd was zelf tot herstel, verandering of verwijdering over te gaan en over de hoogte van de kosten die de gemeente wil verhalen op de erfpachter. Om een dergelijke discussie te voorkomen staat het de gemeente altijd vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot herstel, verandering of verwijdering overgaat.
Titel 4	Overgang van het recht van erfpacht	4	Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging	
Afd. 1	Wijziging in erfpacht(er)	4.1	Wijziging in erfpacht(er)	
4.1.1-1.	Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht te splitsen of geheel of gedeeltelijk te vervreemden is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan Burgemeester en Wethouders. Ingeval van overdracht, als hiervoor bedoeld, behoeft de regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter, de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.	4.1.1-1.	Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente kan de erfpachter het recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk overdragen of toedelen, splitsen door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling, splitsen in appartementsrechten of samenvoegen met een ander recht van erfpacht. Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartements-eigenaar van overeenkomstige toepassing en dient dit	Artikel 4.1.1-1. verplicht de erfpachter om vooraf een melding bij de gemeente te doen en beschrijft dat de gemeente de vervreemding of splitsing moest goedkeuren. Met het oog op de leesbaarheid van deze bepaling is de tekst aangepast. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de wettekst van artikel 5:91 en 5:106 lid 7 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd. Ook de splitsing in appartementsrechten viel onder de werking van artikel 4.1.1-1. AB 1974. Op grond van artikel 875a lid 6 oud BW had de erfpachter toestemming van de gemeente nodig om te kunnen splitsen in appartementsrechten. Dat is tegenwoordig geregeld in artikel 5:106 lid 7 BW. Op grond van artikel 5:91 lid 3 BW dient het toestemmingsvereiste voor overdracht opgenomen te worden in de splitsingsakte om ook van toepassing te zijn op

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			expliciet in de splitsingsakte te worden vermeld.	overdracht van het appartementsrecht. Daarom is nu toegevoegd dat dit artikel ook van toepassing is op de appartementseigenaar. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om in de erfpachtvoorwaarden geen toestemmingsvereiste voor overdracht van het erfpachtrecht op te nemen. In de AB 1974 is wel een toestemmingsvereiste voor overdracht opgenomen. De Utrechtse Ring van de KNB heeft voorgesteld dit toestemmingsvereiste te schrappen. De gemeente wenst het toestemmingsvereiste te handhaven. De algemene bepalingen zijn namelijk niet alleen van toepassing op rechten van erfpacht met een particuliere woonbestemming. Bovendien laat het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om in de erfpachtvoorwaarden een toestemmingsvereiste op te nemen uitdrukkelijk open. De gemeente wil die mogelijkheid handhaven omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. De belangen van de erfpachter zijn voldoende gewaarborgd, doordat het Burgerlijk Wetboek de erfpachter de mogelijkheid biedt om vervangende toestemming aan de rechter te vragen. Net zoals bij de andere toestemmingsvereisten is ervoor gekozen in de herziene AB 1974 geen weigeringsgronden op te nemen (zie de toelichting bij artikel 3.1.2-3.). De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht ook een regeling omtrent samenvoeging van rechten van erfpacht op te nemen. Samenvoeging van meerdere rechten van erfpacht tot één recht van erfpacht betreft een wijziging van het recht van erfpacht. Wijziging van het recht van erfpacht is op grond van de wet slechts mogelijk met medewerking van de gemeente. Ook onder de AB

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				1974 was derhalve toestemming van de gemeente vereist. Om die reden is aan het verzoek van de Utrechtse ring van de KNB gehoor gegeven en is in dit artikel toegevoegd dat voor samenvoeging eveneens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is vereist.
		4.1.1-2.	Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.	De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht om ook een regeling op te nemen over verticale splitsing en de daarbij behorende splitsing van de canon. Verdeling van de canon over de appartementsrechten vindt plaats overeenkomstig artikel 5:115 BW, tenzij anders wordt overeengekomen. Dit is vastgelegd in artikel 1.3-1.
4.1.1-2.	Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan Burgemeester en Wethouders kennis geven bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is.	4.1.1-3.	Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan de gemeente kennisgeven onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter(s).	Het hier genoemde formulier A wordt in de praktijk niet meer gebruikt. De werkwijze van de gemeente is dat zij (digitaal) een afschrift van de leveringsakte en personalia opvraagt bij de nieuwe erfpachter. De tekst is hierop aangepast. Zie voor de verwijdering van de laatste zin de toelichting bij artikel 4.1.1-4.
4.1.1-3.	Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens	4.1.1-4.	Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van	Hoofdelijke aansprakelijkheid

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het vorige lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.		een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.	Artikel 4.1.1-2 AB 1974 ziet op de reguliere overdracht van het erfpachtrecht aan een koper en bepaalt dat de koper hoofdelijk aansprakelijk is voor al hetgeen de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht aan de gemeente verschuldigd is. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 ziet op een overdracht bij executie door een hypotheekhouder of op basis van een gerechtelijk vonnis. In dat geval is de koper slechts aansprakelijk voor de achterstallige canon en de vorige erfpachter voor al het overige dat hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd. In artikel 5:92 lid 2 BW is sinds 1992 opgenomen dat de koper en de vorige erfpachter hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken. De bepaling is van toepassing op alle overdrachten die na 1992 plaatsvinden. Artikel 4.1.1-2 AB 1974 is in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor al hetgeen de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht verschuldigd was in plaats van (kort samengevat) de canon over de laatste vijf jaar. Het laatste deel van artikel 4.1.1-2 AB 1974 wordt om voormelde reden geschrapt in artikel 4.1.1-3. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 is eveneens in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor alle achterstallige canon, terwijl artikel 5:92 lid 2 BW dat beperkt tot de canon over de laatste vijf jaar. Artikel 4.1.1-3. wordt daarom aangepast in een algemene regeling die geldt voor alle vormen van overdracht. Daarbij wordt aangesloten bij de wettekst van artikel 5:92 lid 2 BW. Na hernummering wordt dit artikel 4.1.1-4.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
Titel 5	Einde van het recht van erfpacht	5	Einde van het recht van erfpacht	
Afd. 1	Verbod van opzegging door de erfpachter	5.1	Verbod van opzegging door de erfpachter	
5.1.1.	Het is de erfpachter niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen.	5.1.1.	Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.	Onder het oude recht had de erfpachter de mogelijkheid om eenzijdig afstand te doen van zijn erfpachtrecht, tenzij deze bevoegdheid in de akte was uitgesloten.⁴⁰ Dit laatste is in de AB 1974 het geval. In het nieuw BW is afstand een meerzijdige rechtshandeling geworden. Daardoor is eenzijdige afstand niet meer mogelijk. Om die reden is de zinsnede over het doen van afstand verwijderd uit dit artikel. Artikel 5:87 lid 1 BW staat uitdrukkelijk toe dat de bevoegdheid tot opzegging van het erfpachtrecht wordt uitgesloten. De Utrechtse ring van de KNB heeft expliciet verzocht het opzegverbod te handhaven. Dit sluit ook aan bij de bancaire richtlijn van de NVB.
Afd. 2	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	5.2	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	
5.2.1-1.	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1 is bepaald.		[VERVALT]	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
5.2.1-2.	Bij besluit van de Gemeenteraad kan het recht van erfpacht te allen tijde worden beëindigd , wanneer de gemeente naar het oordeel van de	5.2.1-1.	De gemeente kan het recht van erfpacht te allen tijde opzeggen , wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven	Dit artikel is aangepast n.a.v. de dualisering van het gemeentebestuur.

⁴⁰ [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening A3](#)

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	Gemeenteraad de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen om bij dit besluit aan te geven redenen van algemeen belang.		Onroerende zaak dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.	Artikel 5:87 BW bevat een regeling over opzegging van het recht van erfpacht. De gemeente kan in de erfpachttakte het algemeen belang als opzeggingsgrond opnemen. Het recht van erfpacht eindigt dan niet door het besluit van de gemeente om op te zeggen, maar door de daadwerkelijke opzegging door de gemeente. De tekst van artikel 5.2.1-2. is hierop aangepast.
5.2.1-3.	Indien aan de Gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven Burgemeester en Wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) kennis bij deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig voorstel neemt de Gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.		[VERVALT]	Gelet op de dualisering van het gemeentebestuur wordt er geen voorstel meer gedaan aan de gemeenteraad. Het college is bevoegd tot beëindiging op grond van het algemeen belang. De AB 1974 voorzien enkel in een mededelingsplicht jegens de hypotheekhouders. Er is geen ruimte voor de hypotheekhouders om bezwaar te maken of iets dergelijks. Om voormelde redenen wordt deze bepaling geschrapt. De hypotheekhouders worden wel overeenkomstig artikel 5.2.1-3. van de beëindiging op de hoogte gesteld.
5.2.1-4.	Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het tweede lid, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste zes maanden liggen.		[VERVALT]	Aangezien artikel 5.2.1-3. AB 1974 vervalt, vervalt ook artikel 5.2.1-4. AB 1974

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
		5.2.1-2.	Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Erfpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.	Opzegging van het recht van erfpacht op grond van het algemeen belang betreft een opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:87 lid 3 BW. De opzegging dient plaats te vinden bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een jaar. ⁴¹
5.2.1-5.	Van een besluit , als bedoeld in het tweede lid , wordt eveneens kennis gegeven aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s).	5.2.1-3.	Van een opzegging , als bedoeld in artikel 5.2.1-2. , wordt kennisgegeven aan de hypotheekhouder(s).	Het recht van erfpacht eindigt door opzegging (bij deurwaardersexploot) aan de erfpachter. De opzegging heeft de erfpachter daarmee al bereikt, dus daarvan hoeft niet nogmaals kennisgegeven te worden aan de erfpachter. Kennisgeving aan de hypotheekhouders, andere beperkt gerechtigden en beslagleggers is op grond van de wet niet vereist als wordt opgezegd op grond van artikel 5:87 lid 3 BW. De kennisgeving aan de hypotheekhouder blijft gehandhaafd, zodat de hypotheekhouder niet wordt benadeeld ten opzichte van de AB 1974. Het staat de gemeente vrij andere beperkt gerechtigden en/of beslagleggers ook van de opzegging op de hoogte te brengen. Daartoe bestaat op grond van de Herziene AB 1974 (2026) en/of de wet echter geen verplichting.
5.2.1-6.	Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.	5.2.1-4.	Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.	Het recht van erfpacht eindigt door de opzegging en pas op de datum waartegen opzegging plaatsvindt. Dat neemt niet weg dat de gemeente er belang bij kan hebben de opzeggingsbrief in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster, zodat derden daarvan kennis kunnen nemen.

⁴¹ [Artikel 5:88 BW](#).

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
5.2.2-1.	Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in het tweede lid van artikel 5.2.1. zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van dit recht , met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht , is gesticht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade , geleden ter zake van een bedrijf , dat in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.	5.2.2-1.	Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel 5.2.1-1. vindt schadeloosstelling van de erfpachter plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in afdeling 15.3.1 (Schadeloosstelling bij onteigening) van de Omgevingswet , met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de Erfpachtake , is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een activiteit , die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de Erfpachtake op of in de Onroerende zaak wordt uitgeoefend.	Deze regeling blijft in stand omdat deze voordeliger is voor de erfpachter dan de wettelijke regeling in (het later opgestelde) artikel 5:99 BW. Op grond van artikel 5:99 BW heeft de erfpachter 'slechts' recht op vergoeding van de waarde van de opstallen en wordt niet aangesloten bij (voorheen de Ontheigeningswet, thans afdeling 15.3.1 van) de Omgevingswet zoals in dit artikel 5.2.2-1. wel het geval is. De formulering van het artikel is aangepast en meer in lijn gebracht met de formulering in de AV 1989, zodat duidelijk is dat bedoeld is aan te sluiten bij de schadeloosstelling zoals die zou worden vergoed bij een onteigening. In de oude en de nieuwe erfpachtvoorwaarden is geen peildatum opgenomen omdat voldoende duidelijk zal zijn dat het moment waarop het erfpachtrecht eindigt ook het moment is waarop de schade wordt geleden. Dit sluit ook aan bij het huidige artikel 15.20 Omgevingswet over de peildatum.
5.2.2-2.	Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel , tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.	5.2.2-2.	Indien en zodra ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1. , tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.	

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
5.2.2-3.	Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel , wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmede is aangevangen , nadat overeenkomstig het bepaalde in het derde lid van artikel 5.2.1 het voornemen ter kennis van de erfpachter is gebracht, dat aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld om een besluit te nemen, als bedoeld in het tweede lid van artikel 5.2.1.	5.2.2-3.	Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1. , wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is gestart, nadat de gemeente overeenkomstig het bepaalde in van artikel 5.2.1-1. tot opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan.	
5.2.2-4.	De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.	5.2.2-4.	De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.	De zinsnede ' <i>en eventueel uit anderen hoofde</i> ' is expliciet toegevoegd bij de wijziging van de AB 1961/1967 naar de AB 1974. Aangezien het recht van erfpacht voor 1992 is gevestigd is artikel 5:99 BW niet van toepassing. Dit betekent dat de verrekeningsbevoegdheid uit dit artikel 5.2.2-4. toegestaan is als aan de wettelijke vereisten voor verrekening ⁴² is voldaan. Dat is het geval. Er is ook geen sprake van strijd met het consumentenrecht of van een onredelijk bezwarend beding. Deze bepaling is daarmee toegestaan en blijft ongewijzigd in stand. ⁴³
5.2.2-5.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van het bepaalde in het vierde lid van dit artikel het bedrag van de schadevergoeding, na	5.2.2-5.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht , wordt in afwijking van het	Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen

⁴² [Artikel 6:127 BW.](#)

⁴³ Vgl. Gerechtshof Den Haag 12 maart 2019, [ECLI:NL:GHDHA:2019:453](#).

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	af trek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag der schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.		bepaalde in artikel 5.2.2-4. het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers uitgekeerd tot een door de gemeente vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat aan hen zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag van de schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.	en de diverse reches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.2.2-6.
		5.2.2-6.	De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.	
5.2.2-6.	Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.		[VERVALT]	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op rechten van erfpacht die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
Afd. 3	Vervallenverklaring door de rechter	5.3	Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten	In het BW bestaat de vervallenverklaring niet meer. Daarvoor is de opzegging in de plaats gekomen. Dit artikel is aangepast aan deze nieuwe wetgeving.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
5.3.1-1.	Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, hem terzake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd , kan de gemeente, onverminderd het in het tweede en derde lid van artikel 2.2. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren.	5.3.1-1.	Als de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in artikel 2.2-2a., 2.2-2b., 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.	Met het oog op de leesbaarheid wordt er één zinsnede verwijderd. Dit sluit aan bij de tekst van artikel 5:87 lid 2 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.
5.3.1-2.	Alvorens de gemeente overgaat tot het doen uitbrengen van de dagvaarding worden de erfpachter en de hypotheekhouder(s) in de gelegenheid gesteld om binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen, met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en interessen , wanneer daartoe termen aanwezig zijn.	5.3.1-2.	Voordat de gemeente overgaat tot opzegging worden de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij in de gelegenheid gesteld om binnen een door de gemeente te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de opzegging weg te nemen, onder gelijktijdige vergoeding van de toegebrachte schade, kosten, rente en boeten , wanneer daartoe termen aanwezig zijn.	'Interessen' was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht). ⁴⁴ Dit is aangepast naar huidig taalgebruik. Daarnaast is de tekst aangepast en is toegevoegd dat ook andere beperkt gerechtigden en beslagleggers over (het voornemen tot) de opzegging worden geïnformeerd, alvorens het daadwerkelijke besluit tot opzegging wordt genomen. Zo kunnen zij allemaal de opzegging nog voorkomen door de oorzaak van de opzegging tijdig weg te nemen. Dit is van belang omdat een opzegging van het erfpachtrecht ook leidt tot het einde van bijvoorbeeld een hypotheekrecht of beslag. ⁴⁵

⁴⁴ Artikel 1279 e.v. oud BW.

⁴⁵ Dit is in lijn met het wetgevingsinitiatief uit 2018 wat op voorstel van het notariaat is opgesteld door diverse toonaangevende juridische auteurs en betrekking heeft op een verbeterde regeling van opzegging bij erfpacht. Het betreft geen wetsvoorstel vanuit de wetgever.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				Omdat de mogelijkheid is opgenomen om de oorzaak van de opzegging weg te nemen en de opzegging daarmee te voorkomen, voldoet deze bepaling op dit punt ook aan de bancaire richtlijnen.
5.3.1-3.	Indien de oorzaak voor de vervallenverklaring niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid , zal de dagvaarding binnen acht dagen na het verstrijken van de overeenkomstig het vorige lid van dit artikel bepaalde termijn aan de hypotheekhouder(s) worden betekend.	5.3.1-3.	Indien de oorzaak voor de opzegging niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1-2. , kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploit en moet binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.	
5.3.1-4.	Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interessen.		[VERVALT]	Artikel 5.3.1-4 en 5.3.1-5 AB 1974 komen te vervallen omdat dit niet meer aan de orde is. Voor het wegnemen van de oorzaak en daarmee het voorkomen van de opzegging is in artikel 5.3.1-2. een regeling opgenomen op grond waarvan opzegging kan worden voorkomen.
5.3.1-5.	Indien de erfpachter gebruik maakt van de hem ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter de op grond van het		[VERVALT]	Zie toelichting bij artikel 5.3.1-4.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld hiervan door de gemeente bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s).			
5.3.2-1.	Indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen opstallen wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.	5.3.2-1.	Als het recht van erfpacht eindigt door opzegging op de in artikel 5.3.1. lid 1 tot en met 3 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen Opstallen wegnemen en kan de erfpachter van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.	Het oud BW kende alleen een wegneemrecht voor de onverplicht aangebrachte zaken in artikel 772. Hiervan kon in de akte worden afgeweken (artikel 782 oud BW). Dat heeft de gemeente in dit artikel gedaan. Op grond van de huidige wet (artikel 5:99 BW) heeft de erfpachter recht op vergoeding van de opstallen die hij zelf heeft aangebracht of tegen betaling heeft overgenomen. Hiervan kan in het geval van woningen niet worden afgeweken (lid 2 onder a), tenzij de opstallen onverplicht zijn aangebracht en de erfpachter deze mag wegnemen (lid 2 onder d), maar daarvan is in de AB 1974 geen sprake.⁴⁶ De verplichting tot vergoeding van de waarde van de opstallen (artikel 5:99 BW) bestond nog niet onder het oud BW (artikel 773 oud BW). Het overgangsrecht (artikel 170) verklaart artikel 5:99 BW niet van toepassing voor erfpachtrechten ontstaan vóór 1 januari 1992. Hier is dus geen wijziging nodig.
5.3.2-2.	De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente	5.3.2-2.	De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping ten overstaan van een bevoegde notaris,	Dit artikel is aangepast aan het nieuwe BW en de nieuwe spelling. Daarnaast is ook hier de notaris toegevoegd, omdat veilingen altijd ten overstaan van een notaris moeten plaatsvinden.⁴⁷ Hoe de hoogte van de dwingendrechtelijk voorgeschreven vergoeding (5:87 lid 2 BW) moet worden bepaald is niet wettelijk

⁴⁶ Meer over de verhouding tussen de vergoeding op grond van 5:99 en 5:87 lid 2 > [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening 4](#) en F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, [p. 275-277](#) onder 5.4.

⁴⁷ Wet ambtelijk toezicht bij openbare verkopen.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingsvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond met de opstallen , welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht gelden .		volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de Onroerende zaak , welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht golden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.	bepaald. In de literatuur wordt betoogd dat mag worden uitgegaan van de executiewaarde. ⁴⁸ Deze regeling kan daarom gehandhaafd blijven.
5.3.2-2A.	De in het vorige lid van dit artikel genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip van gemeld rechterlijk vonnis aan de Gemeenteraad een voorstel is gedaan om het recht van erfpacht te beëindigen om redenen van algemeen belang, als bedoeld in het derde lid van artikel 5.2.1.	5.3.2-2A.	De in artikel 5.3.2-2. genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd om redenen van het algemeen belang, als bedoeld in artikel 5.2.1-1.	
5.3.2-3.	De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is, van de te haren laste komende kosten der verkoping en voorts, nadat op het dan	5.3.2-3.	De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de voor rekening van de erfpachter komende kosten van de verkoping.	Op grond van artikel 5:87 lid 2 BW is niet toegestaan om vorderingen 'uit anderen hoofde' te verrekenen met de opbrengst. Dit artikel is dwingend recht en heeft onmiddellijke werking (artikel 68 Ow), zodat dit ook op rechten van erfpacht van toepassing is die voor 1992 zijn gevestigd. Het artikel is hierop aangepast. De kosten van de veiling kunnen wel worden verrekend. ⁴⁹

⁴⁸ F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274 en [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening 4.](#)

⁴⁹ [De rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter \(R&P nr. VG10\)](#), 6.7.4 Waarde erfpachtrecht ex artikel 5:87 lid 2 BW | Navigator en F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	overblijvende gedeelte van de opbrengst eerst nog in mindering is gebracht, hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.			
5.3.2-4.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel , na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard , uitgekeerd nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel	5.3.2-4.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, een ander beperkt recht en/of beslag was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel 5.3.2-2. , na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s) uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd , uitgekeerd.	Zie de toelichting bij artikel 5.3.2-3. met betrekking tot 'uit anderen hoofde'. Dit is ook in dit artikel verwerkt. Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen en de diverse recherches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.3.2.5.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.			
5.3.2-5.	Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.		[VERVALT]	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op erfpachtrechten die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
		5.3.2-5	Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.	
5.3.2-6.	Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.	5.3.2-6.	Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstallen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.	Dit artikel is in strijd met de dwingendrechtelijke bepaling van artikel 5:87 lid 2 BW. Op grond van deze bepaling is de gemeente verplicht om de waarde van het recht van erfpacht aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Het artikel is hierop aangepast.
5.3.3-1.	Indien het zesde lid van artikel 5.3.2 toepassing vindt, gaat de erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.		[VERVALT]	Dit artikel kan worden verwijderd. Het niet betalen van een vergoeding op grond van artikel 5.3.2-6. AB 1974 is niet toegestaan. In dat geval wordt de vergoeding door deskundigen vastgesteld en vindt de betaling plaats conform de overige leden. De opzegging zelf kan worden ingeschreven op grond van artikel 5.3.1-3. Het recht van erfpacht eindigt door de opzegging op de datum waartegen is opgezegd. Daarvoor is (anders dan onder het oud BW) geen vonnis en inschrijving daarvan in de openbare registers nodig.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
5.3.3-2.	Binnen 14 dagen na de dag, waarop ingevolge het vorige lid van dit artikel het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven Burgemeester en Wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s).		[VERVALT]	Aangezien artikel 5.3.3-1. AB 1974 vervalt, vervalt ook artikel 5.3.3-2. AB 1974.
		5.4	Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente	
5.2.1-1.	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1 is bepaald.	5.4-1.	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan in artikel 5.2 (algemeen belang) en 5.3 (wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten) is bepaald, behoudens voor zover in de Erfpachtaakte anders is bepaald.	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 AB 1974 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
Afd. 4	Ontruiming	5.5	Ontruiming	
5.4.1.	Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de grond en het daarop gestichte niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 1.4.	5.5-1.	Indien na het eindigen van het recht van erfpacht de Onroerende zaak niet vrijwillig wordt ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de Erfpachtaakte, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.	Ontruiming van onroerende zaken vindt plaats door de deurwaarder. Deze bepaling sluit daarbij aan door te spreken over 'doen bewerkstelligen'. Op grond van deze bepaling kan de gemeente in beginsel zonder voorafgaande gerechtelijke procedure tot ontruiming (door de deurwaarder) overgaan. Uiteraard kan er vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel verplicht was om te ontruimen. Het staat de gemeente vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot ontruiming overgaat.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
				Sinds de invoering van het BW heeft de erfpachter een retentierecht ⁵⁰ zolang hij de vergoeding voor de waarde van het erfpachtrecht ⁵¹ of de gebouwen, werken en beplantingen ⁵² nog niet heeft ontvangen. De tekst van het artikel is hierop aangepast.
Titel 6	Hypotheekhouders	6	Hypotheekhouder(s)	
Afd. 1	Positie hypotheekhouder(s)	6.1	Positie hypotheekhouder(s)	
6.1.1-1.	Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel 2.2., het derde lid van artikel 4.1.1., artikel 6.2.1. en de TITELS 5 en 7 voorzoveel deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder – onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van het borderel – een verklaring bij Burgemeester en Wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat	6.1-1.	Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel 2.2-5., artikel 2.3-4. en artikel 5.2 en 5.3 voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen , ingevolge voormelde voorschriften, vinden plaats aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.	Deze voorwaarden gelden op grond van de AB 1974 alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1. AB 1974 gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking via het formulier B en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente handelt jegens alle hypotheekhouders die met betrekking tot het erfpachtrecht in de openbare registers van het Kadaster staan ingeschreven overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende voorwaarden. De tekst is hierop aangepast. Artikel 6.2.1 AB 1974 vervalt, daarom vervalt ook deze verwijzing.

⁵⁰ Artikel 5:100 BW.

⁵¹ Artikel 5:87 lid 2 BW.

⁵² Artikel 5:99 BW.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.			
6.1.1-2.	Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door Burgemeester en Wethouders afgegeven bewijsstuk.		[VERVALT]	Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Dit lid wordt daarom verwijderd.
6.1.1-3.	De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van het tenietgaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.		[VERVALT]	Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Omdat de bank de vestiging van de hypotheek niet meer hoeft te melden, zou het vreemd zijn als ze de doorhaling of het tenietgaan hiervan wel zou moeten melden. Het artikel is daarom verwijderd.
Afd. 2	Bescherming hypotheekhouder(s)			
6.2.1	De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch, de grond aan de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen		[VERVALT]	De hypotheekhouder wordt in het huidige recht beschermd door artikel 3:81 lid 3 BW. Als het recht van erfpacht tenietgaat door afstand of vermenging werkt dit niet ten nadele van de hypotheekhouder. De hypotheekhouder kan het hypotheekrecht uitoefenen alsof het recht van erfpacht nog steeds bestaat. Bovendien heeft de hypotheekhouder van rechtswege een pandrecht op de vergoeding die voor het recht van erfpacht in de plaats komt. ⁵³

⁵³ [Artikel 3:229 BW](#). Zie ook P.A. Stein, [GS Vermogensrecht, artikel 229 Boek 3 BW, aantekening 3.2.3.1](#); [Van Mierlo & Krzeminski, Asser/Van Mierlo & Krzeminski 3-VI 2024/58](#).

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	anders dan bij onteigening ten algemenen nutte.			Als de erfpachter het recht van erfpacht overdraagt aan de gemeente, zal de erfpachter vrij van hypotheken aan de gemeente moeten leveren. De vordering van de hypotheekhouder is dan voldaan, zodat de hypotheekhouder geen belang heeft bij het behoud van deze bepaling. Gelet op het voorgaande is deze bepaling overbodig geworden en verwijderd.
Titel 7	Wijziging van de canon en van de bepalingen, waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven		[VERVALT]	Zie de opmerking hieronder bij Titel 7.1 AB 1974. De bevoegdheid voor zowel de gemeente als de erfpachter om de (algemene) bepalingen van het erfpachtrecht te wijzigen dan wel een verzoek hiertoe in te dienen komt te vervallen. Titel 7 AB 1974 komt daarom in zijn geheel te vervallen.
Afd. 1	Wijziging van de canon		[VERVALT]	De hoofdregel is dat de canon niet meer 10-jaarlijks zal worden herzien, maar alleen jaarlijks zal worden geïndexeerd. Van deze hoofdregel wordt afgeweken in het geval van wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen dan wel een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. In dat geval kan de gemeente de op dat moment geldende canon wel wijzigen. De regels die hierbij gelden zijn ondergebracht in artikel 2.3, zodat alle bepalingen met betrekking tot de canon in hetzelfde artikel staan opgenomen (artikel 2). Titel 7.1 AB 1974 kan daarom vervallen.
7.1.1-1.	Burgemeester en Wethouders zullen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachtstijdvak de canon, welke zal gelden voor de volgende tien-jarige periode, bepalen op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	eerste lid van artikel 2.1., verminderd met de helft van het percentage, waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen, echter minimaal 5% van de dan geldende werkelijke grondwaarde dan wel, als dit hoger uitkomt, op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1. van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte, met dien verstande, dat de canon nimmer op een lager bedrag zal worden gesteld dan op het bedrag, waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld en dat de canon telkenmale niet hoger zal worden vastgesteld dan op tweemaal het bedrag van de laatstelijk geldende canon.			
7.1.1-1A.	Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel geldt, zolang er een wettelijke beheersing van de huurprijzen voor woningen van kracht is, voor de berekening van de herziening van de canon voor in erfpacht uitgegeven gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor de oprichting en/of instandhouding van woningen, dat, wanneer de grondwaarde met een hoger		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	percentage is gestegen dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde in de aan het in het vorige lid van dit artikel bedoelde jaar voorafgaande tienjarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage; bij stijging van de grondwaarde en gelijkblijven of dalen van de huurprijs in genoemde tienjarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tienjarige periode.			
7.1.1-2.	Tenminste zes maanden vóór de aanvang van elke tien-jarige periode moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-2A.	Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan, dan blijft de tot dusver geldende canon ook voor de nieuwe tienjarige periode van een erfpachtstijdvak van kracht tot de eerstvolgende maand januari of juli, als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.2, is verschenen,		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	nadat, te rekenen vanaf het tijdstip, waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht, één jaar is verstreken. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.			
7.1.1-3.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, dan geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van Burgemeester en Wethouders hiervan kennis aan dit College bij aangetekende brief.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-4.	Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de nieuwe grondwaarde, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid casu quo lid 1A van dit artikel worden vastgesteld door deskundigen.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-5.	Het bedrag van de herziene canon wordt naar boven afgerond op hele guldens en zo spoedig mogelijk bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
7.1.1-6.	De nieuwe canon is voor de eerste maal verschuldigd bij de aanvang van een tienjarige periode, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van de omstandigheden als omschreven in artikel 7.1.2., eerste lid, in welke gevallen de gewijzigde canon zal gelden vanaf het tijdstip, waarop de gewijzigde erfpachtsbepalingen en -voorwaarden in werking zijn getreden.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.2-1.	Onverminderd het bepaalde in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grond, ook plaatsvinden in de volgende gevallen:		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
a.	indien tegen het einde van een volledig erfpachtstijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste tien jaren van een nieuw erfpachtstijdvak;		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
b.	wanneer de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
c.	indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	veranderd gebruik van de grond en of de opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in het gebruik.			
7.1.2-2.	Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, gelden de in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel aangegeven begrenzings van de herziening van de canon niet en kan tevens, het percentage van de canon worden aangepast.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974 .
7.1.2-3.	Onverminderd het bepaalde in het vorige lid van dit artikel zijn de leden 3 en 4 van artikel 7.1.1. op de herziening als bedoeld sub a in het eerste lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing; lid 5 van artikel 7.1.1. is van gelijke toepassing op al de herzieningen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
Afd. 2	Wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden		[VERVALT]	Door erfpachters en belangenbehartigers is aangedrongen op een voorspelbare en transparante set van algemene voorwaarden. De gemeente heeft (onder meer om die reden) besloten afstand te doen van haar recht om de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden in de toekomst te wijzigen. Als gevolg hiervan komt artikel 7.2 AB 1974 te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
7.2.1-1.	Indien en voorzover de Gemeenteraad besluit tot wijziging van deze algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen, onverminderd hetgeen in artikel 7.1.2. is gesteld, telkenmale in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachtstijdvak na zulk een Raadsbesluit aanvangt.		[VERVALT]	
7.2.1-2.	Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het geval dat wel bijzondere voorwaarden gelden kunnen deze worden gewijzigd. Deze alsnog gestelde of gewijzigde bijzondere voorwaarden treden in werking op de dag, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.		[VERVALT]	
7.2.1-3.	Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachtstijdvak, wordt de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachtstijdvak van kracht zullen zijn.		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
7.2.1-4.	Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachtstijdvak dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachtstijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.		[VERVALT]	
7.2.1-5.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel zijn de leden drie en vier van artikel 7.1.1. van overeenkomstige toepassing.		[VERVALT]	
7.2.2-1.	In afwijking van het bepaalde in het vorige artikel kunnen overeenkomstig het eerste lid van dat artikel gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid		[VERVALT]	

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	is voorzien van toepassing worden verklaard, indien:			
a.	de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;		[VERVALT]	
b.	indien een - met toestemming van Burgemeester en Wethouders - veranderd gebruik van de grond en de opstallen, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.		[VERVALT]	
7.2.2-2.	Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval sub b. de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.		[VERVALT]	
7.2.3-1.	De erfpachter kan, nadat drie jaren van enig erfpachtstijdvak zijn verstreken, doch uiterlijk twee jaren vóór het verstrijken daarvan om een tussentijdse wijziging verzoeken van de canon en/of van in de erfpachtsakte gestelde bepalingen en voorwaarden. Hij richt daartoe een met redenen omkleed verzoekschrift tot Burgemeester en Wethouders,		[VERVALT] ⁵⁴	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	onder overlegging van een schriftelijk bewijs van instemming van de hypotheekhouder(s).			
7.2.3-2.	Binnen zes maanden nadat een verzoekschrift, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen berichten Burgemeester en Wethouders de erfpachter en hypotheekhouder(s), welk voorstel zij voornemens zijn terzake bij de Gemeenteraad aanhangig te maken. Indien dat voorstel strekt tot gehele of gedeeltelijke inwilliging van het verzoek tot wijziging, doen Burgemeester en Wethouders daarbij mededeling van het tijdstip, waarop het nieuwe erfpachtstijdvak een aanvang neemt, van het bedrag, dat zij met toepassing van het eerste lid van artikel 7. 1 .2. per jaar als canon zullen voorstellen voor de eerste tien jaren van gemeld erfpachtstijdvak en van de voorgestelde wijziging van bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.		[VERVALT]	
7.2.3-3.	Indien de erfpachter niet binnen zes maanden na ontvangst van het in het voorgaande lid bedoelde bericht in een aan Burgemeester en Wethouders gericht schrijven		[VERVALT]	

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	verklaart, zich met het door Burgemeester en Wethouders bij de Gemeenteraad in te dienen voorstel te kunnen verenigen, wordt zijn verzoek geacht te zijn vervallen.			
7.2.3-4.	<i>Een Raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtsakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in deze afdeling bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en hypotheekhouder(s). Evenzo wordt, op zo kort mogelijke termijn, ter kennis van de hier bedoelde beperkt zakelijk gerechtigden gebracht het feit, dat het verzoek van de erfpachter ingevolge het derde lid van artikel 7.2.3 geacht wordt te zijn vervallen.</i>		[VERVALT]	
Titel 8	Slotbepalingen	7	Slotbepalingen	
Afd. 1	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente	7.1	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente	
8.1.	Voorzover in deze algemene bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke	7.1-1.	Voor zover in deze algemene bepalingen of in de bijzondere voorwaarden aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke de gemeente ten dienste staan of toekomen	Deze bepaling is nog actueel en behoeft geen aanpassing, alleen een kleine verduidelijking.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.		op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.	
Afd. 2	Termijnen voor inlevering van stukken	7.2	Termijnen en vormvoorschriften	
8.2.	Burgemeester en Wethouders kunnen verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen voor het inleveren van stukken en afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.	7.2-1.	De gemeente kan verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen voorgeschreven vormvoorschriften , toestaan.	Formulier A en B worden niet (meer) gebruikt of gevraagd door de gemeente, zie toelichting bij de artikelen 4.1.1-3. en 6.1.1-1. De tekst is hierop aangepast.
Afd. 3	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	7.3	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	
8.3.	Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974".	7.3-1.	Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) " of verkort worden aangehaald als " Herziene AB 1974 (2026) " of " HAB 1974 (2026) ".	
	Bijlage I en II		[VERVALLEN]	

III. BIJLAGEN

1. Toetsing aan de Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen'.

CONCEPT MEI 2026

Toetsing aan de Ministeriële handreiking ‘Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen’

1. Inleiding

In april 2024 is de ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (hierna: ‘[de Ministeriële handreiking](#)’) verschenen. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden opstellen of erfpacht willen invoeren. De Ministeriële handreiking moet bevorderen dat bij het opstellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen beter rekening wordt gehouden met de belangen van erfpachters. Gemeenten zijn niet verplicht om de Ministeriële handreiking te volgen. De Ministeriële handreiking biedt wel procesmatig houvast en bruikbare bouwstenen voor het opstellen van erfpachtvoorwaarden. De Ministeriële handreiking gaat in op de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen is in de Ministeriële handreiking een afwegingskader opgenomen dat kan worden gebruikt voor het opstellen van nieuwe erfpachtvoorwaarden. Daarnaast bevat de Ministeriële handreiking een stappenplan dat gemeenten kunnen gebruiken bij het uitgeven van gronden in erfpacht. Een deel van dat stappenplan is ook bruikbaar wanneer gemeenten besluiten tot actualisering algemene erfpachtvoorwaarden over te gaan. Tot slot is in de Ministeriële handreiking een aantal ‘best practices’ opgenomen die kan dienen als handvat bij het opstellen van erfpachtbepalingen.

Bij het opstellen van de ‘Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)’ (hierna: ‘Herziene AB 1974 (2026)’) heeft de gemeente rekening gehouden met de Ministeriële handreiking en de daarin opgenomen suggesties. De Herziene AB 1974 (2026) zijn grotendeels in overeenstemming met de suggesties en bouwstenen uit de Ministeriële handreiking. Op sommige onderdelen heeft de gemeente ervoor gekozen om de aanbevelingen niet één-op-één over te nemen of is gekozen voor een alternatief. De achterliggende gedachte en strekking van de in de Ministeriële handreiking opgenomen suggesties zijn daarbij zo veel mogelijk in acht genomen. Waar de gemeente afwijkt van de suggesties uit de Ministeriële handreiking is dat in onderdeel II van het ‘Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak’ zoveel mogelijk benoemd.

Door een belangenvereniging die optreedt namens erfpachters in de gemeente Utrecht (SEBU) is tijdens de inspraakperiode aangegeven dat de gemeente niet zou hebben getoetst aan de KNVB-criteria zoals vermeld in de Ministeriële handreiking.⁵⁵ Erfpacht is geen financieel product als bedoeld in de Wet financieel toezicht, dus de KNVB-criteria van de AFM zijn daarop niet van toepassing. In de Ministeriële handreiking wordt echter wel aangegeven dat daarbij mogelijk aansluiting kan worden gezocht. Vervolgens wordt beschreven op welke wijze de KNVB-criteria bij erfpacht zouden kunnen worden toegepast. De gemeente heeft hier bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) rekening mee gehouden. In deze bijlage zal de gemeente inzichtelijk maken op welke wijze zij de suggesties uit de Ministeriële handreiking heeft verwerkt in de Herziene AB 1974 (2026).

In deze bijlage zal achtereenvolgens worden ingegaan op de volgende onderdelen van de Ministeriële handreiking: het stappenplan (hoofdstuk 2), het afwegingskader (hoofdstuk 3) en de best practices (hoofdstuk 4). Telkens worden de suggesties uit de Ministeriële handreiking geschetst en wordt in de kolom daarnaast aangegeven hoe de gemeente met die suggesties is omgegaan bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026).

2. Het Stappenplan⁵⁶

Het stappenplan zoals opgenomen in de Ministeriële handreiking is bedoeld voor gemeenten die gronden willen uitgeven in erfpacht. Een deel van het stappenplan is ook bruikbaar wanneer

⁵⁵ Zie het ‘[Reactieverslag](#)’ van 12 februari 2025, pagina 78, 88 en 99.

⁵⁶ [Ministeriële handreiking](#), pagina 15.

gemeenten besluiten tot actualisatie van de algemene erfpachtbepalingen. De handreiking lijkt niet te zien op de eenzijdige wijziging van erfpachtvoorwaarden bij bestaande erfpachtrechten. Dat neemt niet weg dat de gemeente wel heeft onderzocht op welke punten het stappenplan ook in die situatie kan worden toegepast.

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
Stap 1: Keuze grondinstrument De gemeente bepaalt haar beleidsdoelen en maakt een afweging of zij erfpacht inzet om die doelen te bereiken. Bij de keuze voor gronduitgifte in erfpacht neemt de gemeente de volgende vragen in overweging: - Welk doel wil de gemeente bereiken? - Is erfpacht het juiste middel om dat doel te bereiken? Welke alternatieven heeft de gemeente? - Is de gemeente zich bewust van de consequenties voor belanghebbenden van het gekozen middel? Is de gemeente in staat om haar verplichtingen als erfverpachter op de lange termijn uit te voeren?	Deze keuze is in de jaren '70 al gemaakt door de desbetreffende grond in erfpacht uit te geven. Ook binnen het huidige grondbeleid is erfpacht nog steeds het uitgangspunt. Met erfpacht als uitgiftedevorm houdt de gemeente meer grip op (toekomstige) gebiedsontwikkelingen, geldt één lijn in het uitgiftedebesleid en komt de waardeverhoging die voortvloeit uit gewijzigd gebruik aan de gemeente toe.
Stap 2: Keuze voor erfpachtvorm De gemeente heeft haar doelen bepaald en besloten dat erfpacht het middel is om dit doel te bereiken. De gemeente kiest hiervoor de meest geschikte erfpachtvorm. Bij de keuze voor de juiste erfpachtvorm neemt de gemeente de volgende vragen in overweging: - Welke erfpachtvorm is het meest geschikt voor het doel dat de gemeente wil bereiken? - Wil de gemeente het erfpachtrecht vestigen voor bepaalde of onbepaalde tijd? - Welke effecten heeft deze keuze voor de toekomstige erfpachter? Staan deze effecten in evenredige verhouding tot de voordelen voor de gemeenten?	Ook deze keuze is in de jaren '70 al gemaakt. Er is destijds gekozen voor voortdurende erfpacht, met tijdvakken van vijftig jaar. Elke vijftig jaar kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden en canon opnieuw vaststellen. In de Herzene AB 1974 (2026) komt de bevoegdheid van de gemeente om de erfpachtvoorwaarden en de canon eenzijdig te wijzigen te vervallen. Per saldo ontstaan daardoor eeuwigdurende erpachtrechten. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de behoefte van erpachters aan meer zekerheid en voorspelbaarheid.
Stap 3: Keuze voor algemene bepalingen De gemeente heeft een erfpachtvorm gekozen. Vervolgens onderzoekt zij of bestaande algemene bepalingen die van toepassing zijn, kunnen het erpachtrecht verklaren bij de uitgifte van de gronden. Voordat de gemeente overgaat tot het opstellen van nieuwe algemene bepalingen neemt zij eerst de volgende vragen in overweging: - Zijn er andere gemeenten die recent nieuwe algemene erfpachtbepalingen hebben uitgegeven voor dezelfde erfpachtvorm? - Wat kan de gemeente leren van die andere gemeente? - Zijn die algemene erfpachtbepalingen (met ondergeschikte aanpassingen) bruikbaar voor de gemeente?	De gemeente heeft zorgvuldig geïnventariseerd of het wenselijk of noodzakelijk is om de AB 1974 aan te passen en heeft geconcludeerd dat dit het geval is. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 1.1.2 van het 'Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak'. Het betreft een eenzijdige wijziging door de gemeente van bestaande erpachtrechten. Om die reden is ervoor gekozen om de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt. Bij het opstellen van de Herzene AB 1974 (2026) is tevens gekeken naar de algemene erfpachtvoorwaarden van andere gemeenten, zoals de 'Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam'.
Stap 4: Keuze voor het opstellen nieuwe algemene erfpachtbepalingen	

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
De gemeente heeft besloten om nieuwe algemene erfpachtbepalingen te schrijven en betreft verschillende partners. In het schrijfproces participeren onder meer notarissen, banken, erfpachtdeskundigen en bestaande erfpachters en/ of burgers. Ook zou de gemeente in gesprek kunnen gaan met andere gemeenten die recent soortgelijke algemene erfpachtbepalingen hebben opgesteld.	Bij het participatietraject zijn notarissen, banken, erfpachtdeskundigen, erfpachters en belangenbehartigers betrokken. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de andere G4-gemeenten.
Na het verzamelen van alle informatie weegt de gemeente de belangen van haarzelf en die van de erfpachter af. Zo komt zij tot een evenwichtige set van algemene erfpachtbepalingen, die passen bij het gestelde doel. Tot slot kan de gemeente de concept algemene erfpachtbepalingen laten tegenlezen door een leespanel bestaande uit (huidige en/of mogelijk toekomstige) erfpachters.	De gemeente heeft alle reacties uit het participatietraject meegewogen bij het opstellen van de Herzene AB 1974 (2026). Het resultaat daarvan is een zorgvuldig opgestelde herziene set van erfpachtvoorwaarden die recht doet aan de belangen van de erfpachter en de gemeente.
Bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen neemt de gemeente de volgende vragen in overweging:	
I. Welke onderwerpen moeten worden geregeld in de algemene erfpachtbepalingen?	De gemeente is uitgegaan van bestaande AB 1974 en heeft die slechts waar nodig herzien.
II. Is er een andere gemeente die recent soortgelijke algemene erfpachtbepalingen heeft opgesteld?	De gemeente heeft onder andere gekeken naar de 'Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam'.
III. Hoe kan de gemeente de erfpachter betrekken bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen?	Erfpachters hebben in diverse stadia van de herziening van de AB 1974 wensen kunnen doorgeven en mogen reageren op concepten.
IV. Welke belangen heeft de gemeente en welke belangen heeft de erfpachter en hoe verhouden deze zich tot elkaar?	Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Zo heeft de erfpachter bijvoorbeeld belang bij duidelijkheid en voorspelbaarheid. In dat kader is gekozen voor eeuwigdurende erfpacht zonder eenzijdige wijzigingsbevoegdheid voor de gemeente en een heldere en transparante canonontwikkeling, zodat de erfpachter na wijziging van de AB 1974 al kan berekenen wat zijn canon op elk moment in de toekomst zal zijn. Anderzijds heeft de gemeente belang bij het behoud van erfpacht als uitgangspunt zodat zij grip behoudt en waar nodig kan sturen op grondgebruik.
V. Welke afwegingen dienen te worden gemaakt rekening houdende met de waarborging van de transparantie, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, rechtsbescherming en participatie?	Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze bijlage.
VI. Zijn de concept algemene erfpachtbepalingen duidelijk en begrijpelijk voor de erfpachter?	Waar nodig is de tekst van de AB 1974 in de Herzene AB 1974 (2026) verduidelijkt. Daarnaast is een toelichting opgesteld.
Stap 5: Vaststelling nieuwe algemene erfpachtbepalingen	
De concept algemene bepalingen worden aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd. Het college van burgemeester en wethouders geeft de gemeenteraad de kans om een verklaring van wensen en bedenkingen af te geven. Wanneer er geen wensen of	

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
bedenkingen meer zijn, worden de algemene bepalingen door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld in een vaststellingsbesluit. De gemeente informeert de erfpachter en ketenpartners over de vaststelling van de algemene erfpachtbepalingen en biedt erfpachters de mogelijkheid om te converteren naar de nieuwe algemene bepalingen. Ook maakt de gemeente de verschillen tussen de bestaande algemene bepalingen en de nieuw vastgestelde algemene bepalingen inzichtelijk en publiceert die op de website. Bij het vaststellen van de algemene erfpachtbepalingen doorloopt de gemeente de volgende stappen:	
I. Het college van burgemeester en wethouders geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om wensen en bedenkingen uit te spreken over het concept algemene erfpachtbepalingen.	De besluitvorming vindt op voormelde wijze plaats. Aangezien de AB 1974 dateren van voor de dualisering van het gemeentebestuur, wordt daarin voor wijziging van de erfpachtvoorwaarden nog altijd verwezen naar de gemeenteraad. Dit zou ertoe kunnen leiden dat erfpachters de rechtsgeldigheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden ter discussie stellen omdat deze worden vastgesteld door het college in plaats van de raad. Om deze discussie en eventueel daaruit voortvloeiende geschillen dan wel andere juridische risico's zoveel mogelijk te beperken, wordt na de besluitvorming door het college, ook nog aan de raad verzocht om de erfpachtvoorwaarden vast te stellen.
II. De gemeente informeert de erfpachter en ketenpartners over de vaststelling van de algemene erfpachtbepalingen.	Ook hieraan zal de gemeente voldoen.
III. De gemeente biedt erfpachters de mogelijkheid om te converteren naar deze nieuwe algemene bepalingen.	Erfpachters van wie het eerste erfpachttijdvak nog niet is verstreken, krijgen de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden desgewenst op een eerder moment te wijzigen naar de Herziene AB 1974 (2026). De gemeente zal ook erfpachters waarop de AB 1983 van toepassing zijn de mogelijkheid bieden om vrijwillig eerder over te stappen.
IV. De gemeente maakt inzichtelijk wat de verschillen zijn tussen bestaande algemene bepalingen en de nieuw vastgestelde algemene bepalingen en publiceert dit op de website.	Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) is een document opgesteld met daarin een tabel. In die tabel is de tekst van de huidige AB 1974 opgenomen en daarnaast de tekst van de Herziene AB 1974 (2026). De wijzigingen zijn daarin vetgedrukt weergegeven. Daarnaast is toegelicht waarom bepaalde wijzigingen zijn doorgevoerd. In de communicatie met erfpachters (brieven, website, enzovoorts) worden de belangrijkste verschillen eveneens toegelicht.
Stap 6: Uitgifte van grond in erfpacht en contractbeheer	

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
De gemeente gaat over tot de uitgifte van gronden in erfpacht en houdt er rekening mee dat zij, in beginsel (afhankelijk van de erfpachtvorm en de daarbij opgenomen bepalingen) een (lange termijn) verbintenis aangaat. Hiermee zijn zij verantwoordelijk voor het beheer van contracten en zijn ook bereikbaar voor erfpachters voor administratieve ondersteuning. Na de uitgifte in erfpacht staat de gemeente voor de erfpachter klaar:	Van uitgifte in erfpacht onder de Herziene AB 1974 (2026) is geen sprake. Het betreft gronden die in de jaren '70 al in erfpacht zijn uitgegeven. De erfpachtvoorwaarden worden eenzijdig door de gemeente gewijzigd bij het einde van het eerste erfpachttijdvak van vijftig jaar. De erfpachtafdeling van de gemeente zal het beheer van de contracten voortzetten.
I. De gemeente informeert bij uitgifte van gronden in erfpacht de erfpachter en ketenpartners over het erfpachtrecht en de algemene erfpachtbepalingen.	Er vindt geen uitgifte van gronden plaats op basis van de Herziene AB 1974 (2026). Het betreft een eenzijdige wijziging door de gemeente van bestaande erfpachtrechten. De desbetreffende erfpachters zijn en zullen hierover zorgvuldig worden geïnformeerd. Ook belangenorganisaties en ketenpartners zijn en worden geïnformeerd.
II. De gemeente houdt zich aan de rechten en verplichtingen uit het erfpachtrecht, waaronder het tijdig informeren van de erfpachter over bijvoorbeeld canonherzieningen.	De gemeente dient zich altijd te houden aan alle rechten en verplichtingen die zij overeenkomt.
III. De gemeente zorgt dat de erfpachter met vragen terecht kan bij de gemeente, bijvoorbeeld door een toegankelijk en begrijpelijk (digitaal) loket voor de erfpachter aan te bieden.	Er is een afdeling voor het erfpachtbeheer. Erfpachters kunnen daar telefonisch, schriftelijk of per e-mail terecht met vragen. Daarnaast bevat de gemeentelijke website veel informatie. Die informatie zal waar nodig (nu en in de toekomst) worden geüpdatet.

3. Het afwegingskader⁵⁷

Suggesties Handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
Begrip	Normering van de begrippen; wanneer biedt de gemeente voldoende transparantie, rechtszekerheid, rechtsbescherming, rechtsgelijkheid en participatie?
Transparantie gaat over de duidelijkheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van informatie over de wijze waarop de gemeente als contractspartij omgaat met (specifieke) erfpachtsituaties.	Alle door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtbepalingen zijn online en openbaar raadpleegbaar. De algemene erfpachtbepalingen zijn voor de erfpachter leesbaar en begrijpelijk. De gemeente zal ervoor zorgen dat alle sets van algemene erfpachtvoorwaarden in de gemeente worden gepubliceerd op de website van de gemeente. De oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden zijn opgesteld in 1974. De Herziene AB 1974 (2026) zijn geen volledig nieuwe set van algemene erfpachtvoorwaarden. De gemeente heeft er bewust voor

⁵⁷ [Ministeriële handreiking](#), pagina 18.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		gekozen zo min mogelijk aan te passen ten opzichte van de oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden en de voorwaarden dus niet volledig te herschrijven. Wel is de tekst op onderdelen in eenvoudigere bewoordingen weergegeven. Daarnaast wordt een toelichting opgesteld in begrijpelijke taal waarin de belangrijkste verplichtingen van de erfpachter worden samengevat.
	Het erfpachtrecht moet duidelijk aan de erfpachter worden uitgelegd, onder andere door de gemeente en ketenpartners.	De Herziene AB 1974 (2026) worden niet van toepassing op nieuwe erfpachtrechten. Het gaat derhalve om bestaande erfpachtrechten die worden gewijzigd. Bij de herziening van de AB 1974 heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Erfpachters hebben gedurende dat gehele traject informatie ontvangen en vragen kunnen stellen. Na vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) zullen de erfpachters duidelijk worden geïnformeerd over wat er met de Herziene AB 1974 (2026) verandert en hoe dat proces in zijn werk gaat. Daarbij wordt ook het notariaat betrokken. Voor erfpachters zijn informatiebijeenkomsten en spreekuren georganiseerd. Daarnaast kunnen erfpachters hun vragen telefonisch of per e-mail stellen.
Rechtszekerheid betreft de duidelijkheid over de rechten en verplichtingen die een erfpachter heeft en de voorzienbaarheid van de toepassing daarvan door de gemeente als contractspartij.	De algemene erfpachtbepalingen zijn volledig en limitatief.	Alle verplichtingen van de erfpachter en de gemeente zijn vastgelegd in de algemene erfpachtbepalingen en de bijzondere erfpachtvoorwaarden zoals opgenomen in de akte van vestiging en de akte(n) van wijziging. Daarnaast gelden uiteraard alle wettelijke rechten en verplichtingen van de erfpachter en de gemeente.
	De algemene erfpachtbepalingen vertegenwoordigen een goed evenwicht tussen de flexibiliteit van het recht en de (lange) looptijd en voorspelbaarheid voor de erfpachter en diens rechtsopvolgers.	Deze aspecten zijn zorgvuldig meegewogen en tegen elkaar afgewogen, waardoor een set van algemene erfpachtvoorwaarden is ontstaan die recht doet aan de belangen van zowel de erfpachter als de gemeente. Zo is de flexibiliteit voor de gemeente behouden door bijvoorbeeld de

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		bepalingen over wijziging van gebruik te handhaven. Anderzijds is de voorspelbaarheid voor de erfpachter en diens rechtsopvolgers vergroot, door de tijdvakken af te schaffen en de canonontwikkeling voorspelbaar en inzichtelijk te maken.
	De gemeente treft de organisatorische en administratieve voorzieningen die nodig zijn bij het uitgeven van grond in erfpacht, vanwege de (lange) looptijd van het recht en het contractbeheer dat daarmee gemoeid zal zijn.	De gemeente werkt al sinds de jaren '60 met erfpacht. De organisatie en administratie is hier al volledig op ingericht.
	Om de rechtszekerheid van de erfpachter in de algemene erfpachtbepalingen te waarborgen, kan gebruik gemaakt worden van de KNVB-criteria (kostenefficiëntie, nut, veilig en begrijpelijk).	
	- Kostenefficiëntie: de prijs die de erfpachter voor het erfpachtrecht betaalt, staat op het moment van uitgifte in verhouding tot de waarde van het erfpachtrecht bij uitgifte van het erfpachtrecht en is, tenzij anders overeengekomen, gelijk aan de grondwaarde. De erfpachter koopt immers een beperkt recht.	Bij de Herziene AB 1974 (2026) is geen sprake van een nieuwe uitgifte. Er is sprake van bestaande erfpacht met een periodieke canon. De oorspronkelijke canon is gebaseerd op de grondwaarde op het moment van uitgifte. De nieuwe canon is, conform de AB 1974, gebaseerd op de actuele grondwaarde bij het einde van het erfpachtijdvak. Voor de berekeningsmethodiek van de grondwaarde en de canon wordt verwezen naar het document "Herziening Einde Erfpachtijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.
	- Nut: het erfpachtrecht geeft op evenwichtige wijze invulling aan de behoeften van de gemeente en de erfpachter. De algemene bepalingen sluiten aan op het doel dat de gemeente nastreeft met erfpacht en het gebruiksrecht van de erfpachter.	Met erfpacht als uitgiftevorm houdt de gemeente meer grip op (toekomstige) gebiedsontwikkelingen, geldt één lijn in het uitgiftebeleid en komt de waardestijging die voortvloeit uit gewijzigd gebruik aan de gemeente toe. ⁵⁸ De erfpachter van een woning heeft behoefte aan zekerheid en voorspelbaarheid. Daarin wordt voorzien doordat sprake is van eeuwigdurende erfpacht, de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente vervalt en de canon zich in de toekomst in een

⁵⁸ [Beleidsnota Grondbeleid 2024](#), pagina 11 en 19.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		vaste lijn ontwikkelt. Daarnaast krijgen erfpachters de mogelijkheid de canon op elk gewenst moment eeuwigdurend af te kopen.
	- <u>Veilig</u>: het erfpachtrecht is veilig als de gemiddelde erfpachter begrijpt wat de (financiële) consequenties zijn die het erfpachtrecht heeft en de uitkomsten daarvan evenwichtig en redelijk zijn voor de erfpachter.	In de Herziene AB 1974 (2026) is ervoor gekozen bij het einde van het lopende erfpachtijdvak nog één keer de grondwaarde en canon opnieuw vast te stellen. Daarna worden de grondwaarde en de canon niet meer herzien, tenzij de erfpacht wijzigt of wordt gesplitst. De canon wordt wel jaarlijks geïndexeerd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een vast indexeringspercentage per jaar dat gelijk is aan het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland. Door deze gekozen uitgangspunten kan de erfpachter zelf exact uitrekenen wat zijn canon in de toekomst zal zijn. Voor wijziging of splitsing van de erfpacht is in de Herziene AB 1974 (2026) vastgelegd dat en hoe de canon op dat moment zal worden aangepast.
	- <u>Begrijpelijk</u>: zie begrip <i>Transparantie</i>	
Rechtsbescherming ziet op de (juridische) mogelijkheden die een erfpachter heeft om op te komen tegen rechtshandelingen van de gemeente als contractspartij.	De gemeente biedt de erfpachter een laagdrempelige en betaalbare geschillenbeslechting aan om de toegankelijkheid daarvan te waarborgen.	In de Herziene AB 1974 (2026) is voor bepaalde gevallen voorzien in een deskundigenprocedure. Uitgangspunt van de deskundigenprocedure is dat de erfpachter en de gemeente beiden een deskundigen benoemen die gezamenlijk een derde deskundige benoemen. De erfpachter en de gemeente dragen beiden de kosten van de door hen aangewezen deskundige en de helft van de kosten van de derde deskundige. Het staat de erfpachter en de gemeente altijd vrij om, in plaats van de deskundigenprocedure, te kiezen voor de volgens de wet bevoegde rechter.
	De geschillenbeslechting is binnen een redelijke termijn afgehandeld.	De Herziene AB 1974 (2026) gaan uit van een afwikkeling binnen 7 maanden bij de deskundigenprocedure. Bij een gerechtelijke procedure heeft de gemeente geen invloed op de duur van de procedure.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	De gemeente stelt de erfpachter tijdig op de hoogte indien er wijzigingen en gevolgen van het erfpachtrecht plaatsvinden, en wat de mogelijke toekomstige consequenties daarvan kunnen zijn.	Na herziening kunnen de Herziene AB 1974 (2026) niet meer eenzijdig door de gemeente worden gewijzigd. Voor wat betreft de huidige herziening van de AB 1974 zijn de erfpachters tussentijds herhaaldelijk geïnformeerd over het feit dat er een wijziging aankomt en welke plannen daarvoor zijn gemaakt. De erfpachters hebben daar ook op mogen reageren. Na vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) worden de erfpachters geïnformeerd over die vaststelling. Zij horen dan ook wanneer de Herziene AB 1974 (2026) voor hen gaan gelden. Daarnaast worden zij minimaal twee jaar voordat de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden daarover (nogmaals) geïnformeerd.
Rechtsgelijkheid ziet op de gelijke behandeling van gelijke erfpachtsituaties door de gemeente als contractspartij, opdat er geen situaties van willekeur ontstaan.	De gemeente houdt zich als contractspartij aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb's).	De gemeente is bij al haar handelen gebonden aan de abbb's.
	Erfpachters hebben de mogelijkheid de nieuwste algemene erfpachtbepalingen van toepassing te laten verklaren voor (materieel inhoudelijke) gelijke erfpachtrechten. Dit voorkomt onwenselijke verschillen tussen erfpachters onderling.	De AB 1974 worden door de gemeente gewijzigd bij het einde van het eerste erfpachtijdvak. Erfpachters van wie het eerste erfpachtijdvak nog niet is verstreken, krijgen de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden desgewenst op een eerder moment te wijzigen naar de Herziene AB 1974 (2026).
	Gemeenten maken voor de erfpachter inzichtelijk waarin de nieuwe algemene erfpachtbepalingen afwijken van de huidige algemene erfpachtbepalingen.	Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) is een document opgesteld met daarin een tabel. In die tabel is de tekst van de huidige AB 1974 opgenomen en daarnaast de tekst van de Herziene AB 1974 (2026). De wijzigingen zijn daarin vetgedrukt weergegeven. Daarnaast is toegelicht waarom bepaalde wijzigingen zijn doorgevoerd. In de communicatie met erfpachters (brieven, website, enzovoorts) worden de belangrijkste verschillen eveneens toegelicht.
	De algemene erfpachtbepalingen mogen de positie van erfpachters niet onredelijk bezwaren	De gemeente heeft bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) telkens de belangen

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	(Bijvoorbeeld: <i>'Is het redelijk dat de erfpachter toestemming moet vragen voor de overdracht van het erfpachtrecht?'</i>). De bezwaring staat in redelijke verhouding tot het doel dat de gemeente daarmee nastreeft.	van de erfpachter en de belangen van de gemeente tegen elkaar afgewogen. Daarbij is veel aandacht geweest voor consumentenbescherming, zoals het voorkomen van onredelijke bezwarende of oneerlijke bedingen. De gemeente heeft ervoor gekozen de toestemming voor overdracht van het erfpachtrecht te handhaven. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 4.1.1-1. van het 'Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak'.
Participatie gaat over actieve deelname door belanghebbenden aan het publieke beleidsvormingsproces omtrent gemeentelijke erfpacht.	Bij de totstandkoming van de algemene erfpachtbepalingen neemt de gemeente ook de belangen van de erfpachter mee (evenwichtige belangenafweging).	Zie de toelichting hiervoor. De gemeente heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen. De erfpachters en belangenbehartigers hebben aan de voorkant kunnen aangeven welke wijzigingen zij wensen. De gemeente heeft vervolgens conceptvoorwaarden opgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Daarna worden de definitieve voorwaarden vastgesteld. In het kader van voormelde participatie zijn er ook diverse informatiebijeenkomsten en spreekuren georganiseerd. Daarnaast hebben erfpachters en belangenbehartigers schriftelijk, per e-mail en telefonisch vragen kunnen stellen en opmerkingen kunnen maken. Alle input die in het kader van voormelde participatie is opgehaald is door de gemeente meegenomen en afgewogen, hetgeen heeft geresulteerd in de Herziene AB 1974 (2026) die nu ter besluitvorming voorliggen.

4. Best practices

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
Transparantie		
Vormgeving	De algemene erfpachtbepalingen beginnen met een genummerde inhoudsopgave.	Hieraan is voldaan.
	De inhoudsopgave is gebaseerd op de paragraaftitels.	Hieraan is voldaan.
Leesbaarheid	De algemene erfpachtbepalingen zijn op een begrijpelijk niveau geformuleerd.	Hieraan is voldaan, met dien verstande dat ervoor is gekozen om de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt, omdat het hier geen nieuwe uitgiften betreft, maar een eenzijdige wijziging van bestaande erfpachtrechten.
	Een definitielijst kan worden gebruikt om de begrijpelijkheid te vergroten.	Hieraan is voldaan.
	Na elke erfpachtbepaling is een tekstuele toelichting opgenomen op Taalniveau B1.	In plaats hiervan is gekozen voor het opstellen van een toelichting met een samenvatting van de belangrijkste bepalingen. Dit document wordt met de Herziene AB 1974 (2026) ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
	Indien mogelijk kunnen alternatieve leesvormen worden aangeboden voor blinde en/of slechthorende erfpachters, zoals braille of audio.	De gemeente onderzoekt welke alternatieve leesvormen mogelijk zijn en op de website van de gemeente kunnen worden geplaatst.
Vindbaarheid	Gemeenten hebben een webpagina over erfpacht.	Hieraan is voldaan.
	Op deze webpagina is informatie te vinden over de verschillende erfpachtvormen binnen de gemeente en de bijbehorende algemene erfpachtbepalingen.	Hieraan is voldaan.
	Het gemeentelijk erfpachtbeleid is openbaar en (online) raadpleegbaar.	Het gemeentelijk grondbeleid ⁵⁹ /erfpachtbeleid is openbaar en online raadpleegbaar.
Rechtszekerheid		
Canonrekensystematiek	De canonrekensystematiek is beschreven in de algemene erfpachtbepalingen.	Dit is vastgelegd in artikel 2.1 van de Herziene AB 1974 (2026).
	De vindplaats van de benodigde parameters is benoemd.	Hieraan is voldaan.
	De rekensystematiek is leesbaar en begrijpelijk voor een gemiddelde erfpachter.	Hieraan is voldaan
	Een voorbeeldberekening kan als bijlage bij de algemene erfpachtbepalingen worden toegevoegd of gepubliceerd worden op de gemeentewebsite.	Hieraan wordt voldaan.
	De algemene erfpachtbepalingen beschrijven op welk moment de canon betaald moet worden (bijvoorbeeld een vaste datum).	Hieraan is voldaan.
	De algemene erfpachtbepalingen beschrijven de manier van indexering van de canon, bij voorkeur door aansluiting te zoeken bij een in de vrije economische markt gangbare index, zoals de consumentenprijsindex.	In de herziene AB 1974 (2026) is beschreven hoe de canon wordt geïndexeerd. Gekozen is voor het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland, zodat de canon elk jaar met een vast percentage stijgt. Dit biedt optimale zekerheid en

⁵⁹ [Beleidsnota Grondbeleid 2024](#).

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		voorspelbaarheid van de canonontwikkeling.
Canonherziening	In de algemene erfpachtbepalingen is opgenomen op welke momenten de canon kan worden herzien. De manier waarop de herziene canon wordt berekend is duidelijk.	Hieraan is voldaan.
	Er is een voorbeeldberekening opgenomen om erfpachters inzicht te geven in de berekeningswijze bij herziening.	Er vindt geen periodieke herziening van de canon plaats. Om die reden is geen voorbeeldberekening opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). Bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht vindt wel een herziening van de canon plaats. Daarvoor is geen voorbeeldberekening opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026), maar wel in de toelichting die hiervoor in de tabel is opgenomen. In gevallen waarin bij het Einde van het Erfpachttijdvak een minimale grondwaarde is toegepast, wordt in de bijzondere erfpachtvoorwaarden wel een rekenvoorbeeld opgenomen.
	Gemeenten informeren de erfpachter tijdig over verwachte canonherzieningen.	Van een canonherziening zal na wijziging van de AB 1974 alleen nog sprake zijn indien het erfpachtrecht wijzigt of wordt gesplitst. Dat gebeurt enkel op verzoek van de erfpachter. Aan de toestemming voor wijziging of splitsing is als voorwaarde verbonden dat de canon wijzigt.
	De canonherziening vindt met periodieke regelmaat plaats.	De Herziene AB 1974 (2026) kennen geen periodieke herziening van de canon, maar slechts een jaarlijkse indexering.
Afkoop van canonverplichting	Gemeenten bieden erfpachters de mogelijkheid om de canonverplichting af te kopen, tenzij dit niet past bij de politieke (beleids)opvattingen.	Hieraan is voldaan.
Toestemmingen	In de algemene erfpachtbepalingen is geen toestemmingsvereiste voor vervreemding van het erfpachtrecht opgenomen, tenzij er specifieke redenen zijn (bijvoorbeeld vanuit politieke beleidskeuzes).	De gemeente wenst het toestemmingsvereiste uit de AB 1974 te handhaven. De algemene bepalingen zijn namelijk niet alleen van toepassing op rechten van erfpacht met een particuliere woonbestemming. Bovendien laat het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om in de erfpachtvoorwaarden een toestemmingsvereiste op te nemen uitdrukkelijk open. De gemeente wil die mogelijkheid handhaven omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. De belangen van de erfpachter zijn voldoende gewaarborgd, doordat het Burgerlijk Wetboek de erfpachter de mogelijkheid biedt om vervangende toestemming aan de rechter te vragen. Gelet op het volgende onderdeel van de handreiking, laat de handreiking deze mogelijkheid ook open.
	Indien een toestemmingsvereiste voor vervreemding van het erfpachtrecht is opgenomen past het binnen de organisatorische en administratieve kaders van de gemeente.	Hieraan is voldaan.
	Voor andere toestemmingsvereisten is een limitatieve opsomming van weigeringsgronden opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen die overeenstemmen met het gemeentelijk beleid.	De weigeringsgronden zijn niet in de AB 1974 opgenomen. Er is voor gekozen om dat ook in de Herziene AB 1974 (2026) niet te doen, omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet voor deze gevallen niet in een wettelijke mogelijkheid om vervangende toestemming te vragen aan de rechter (zoals bij toestemming voor overdracht). De gemeente is echter altijd gebonden aan de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een erfpachter kan zich dan ook zonder een specifieke wettelijke grondslag tot de rechter wenden als de erfpachter meent dat de gemeente haar medewerking op onredelijke gronden weigert.
	Toestemmingsverzoeken worden binnen een redelijke termijn behandeld.	De gemeente streeft ernaar toestemmingsverzoeken zo spoedig mogelijk af te wikkelen, maar is daarvoor, bijvoorbeeld in het geval van een Bibob-onderzoek soms ook afhankelijk van derden. Om die reden is geen vaste termijn opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). Indien de erfpachter vindt dat de afwikkeling teveel tijd in beslag neemt, kan de erfpachter altijd een (kort geding) procedure starten.
Conversie	Erfpachters hebben de mogelijkheid om te converteren	Hieraan is voldaan.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	naar andere vormen van erfpacht, tenzij dit niet past bij de politieke (beleids)opvattingen.	
	De mogelijkheid tot conversie is opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen. De gemeente informeert de erfpachter over de mogelijkheid tot conversie en de eventuele gevolgen hiervan, bijvoorbeeld via de gemeentewebsite.	Hieraan is voldaan.
Rechtsbescherming		
Boetebepaling	Het is duidelijk welke boetes erfpachters kunnen verwachten als zij de verplichtingen uit het erfpachtrecht niet nakomen.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
	De boete staat in verhouding tot de ernst van de niet-nakoming.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
	Er kan een apart boetenoverzicht worden opgesteld met de gedragingen en bijbehorende boetebedragen.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
	Voordat een erfpachter wordt beboet is de gemeente wettelijk verplicht om een ingebrekestelling te sturen. De erfpachter krijgt een redelijke termijn om de verplichting alsnog na te komen.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
Geschillenbeslechting	In de algemene erfpachtbepalingen is een vorm van geschillenbeslechting opgenomen die: – Rekening houdt met de uitvoeringsverplichtingen; – Laagdrempelig en betaalbaar is voor de erfpachter; – Onpartijdig en onafhankelijk is; – Een redelijke termijn bevat waarbinnen het geschil is beslecht.	Hieraan is voldaan.
Bibob-bepalingen	De Bibob-bepaling is niet onredelijk bezwarend voor de gemiddelde erfpachter.	Er is geen opzegmogelijkheid op grond van de Wet Bibob opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). De toestemming voor overdracht is wel gehandhaafd. De gemeente kan in dat geval een Bibob-onderzoek uitvoeren. Deze bevoegdheid volgt uit de Wet Bibob en is daarom niet expliciet opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026).
	Het is duidelijk opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen in welke gevallen de gemeente een Bibob-onderzoek kan uitvoeren.	Deze aanbeveling is niet overgenomen. De gemeente heeft een openbaar Bibob-beleid waarin wordt geregeld in welke gevallen de gemeente een Bibob-onderzoek kan/zal uitvoeren.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	Gemeenten nemen een redelijke termijn op waarbinnen erpachters de resultaten van het Bibob-onderzoek ontvangen.	Deze aanbeveling is niet overgenomen, omdat geen Bibob-bepaling is opgenomen in de Herzene AB 1974 (2026). Bovendien is de gemeente voor de uitvoering van het Bibob-onderzoek afhankelijk van derden, zoals Politie, OM en het Landelijk Bureau Bibob, maar ook van de aanlevering van stukken en gegevens door de erfpachter zelf. De gemeente heeft de termijn van de afwikkeling van een Bibob-onderzoek dus niet volledig in eigen hand.
Rechtsgelijkheid		
Conversie naar nieuwe algemene bepalingen	Erfpachters hebben de mogelijkheid om te converteren naar de nieuwste algemene bepalingen voor materieel gelijke rechten.	Hieraan is voldaan.
	De mogelijkheid tot conversie is opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen.	Hieraan is voldaan.
	De gemeente informeert erpachters over de mogelijkheid tot conversie en de mogelijke gevolgen hiervan, bijvoorbeeld via de gemeentewebsite.	Hieraan is voldaan.
Toestemmingsvereiste	De toestemmingsvereiste geldt voor alle erpachters in de betreffende gemeente.	De gemeente heeft in de loop der jaren verschillende sets van algemene erfpachtvoorwaarden gehanteerd. Niet in alle sets wordt toestemming voorgeschreven.
	De weigeringsgronden voor toestemming zijn voor alle erpachters in de betreffende gemeente gelijk.	De gemeente hanteert bij de afwikkeling van verzoeken om toestemming standaardbrieven voor alle erpachters. Daarnaast zijn er diverse beleidsstukken, zoals bijvoorbeeld het Bibob-beleid.
Participatie		
Pre-participatie		Hieraan is voldaan.
Post-participatie		De gemeente heeft ervoor gekozen de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt, omdat het hier geen nieuwe uitgften betreft, maar een eenzijdige wijziging van bestaande erfpachtrechten. Om die reden heeft geen post-participatie plaatsgevonden.

Herziening Einde Erfpachttijdvak

Financiële toelichting

Datum	1 mei 2026
Status	Definitief
Kenmerk	34130471



Inhoud

Inleiding: Waarom deze informatie?	3
1 Informatie over erfpacht in Utrecht	4
1.1 Erfpacht in Utrecht	4
1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort	4
1.3 Relatie tussen de AB 1974 en de AB 1983	4
1.4 Er gaat wat veranderen: het eerste erfpachttijdvak van de AB 1974 loopt af	4
1.5 Op welke datum eindigt het eerste erfpachttijdvak?	5
1.6 Canon	5
2 Eeuwigdurend afkopen canon	6
2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting	6
2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen'	6
2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen'	6
2.4 Overbrugging tot inwerkingtreding Herzene AB 1974 (2026)	7
2.5 Afkopen canon na het aflopen van het huidige erfpachttijdvak	7
3 Herziening van de AB 1974	8
3.1 Huidige regeling	8
3.2 De herziening van de AB 1974	8
3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige erfpachttijdvak	9
3.3.1 Grondwaarde	9
3.3.2 Canonpercentage	12
3.3.3 Vaststelling van de canon	13
3.3.4 Geen ingroeieregeling	13
3.3.5 Eerdere overstap naar de Herzene AB 1974 (2026)	14
3.3.6 Eerdere overstap van AB 1983 naar de Herzene AB 1974 (2026)	15
3.3.7 Kwijtscheldingsregeling	15
3.4 Financiële uitgangspunten Herzene AB 1974 (2026)	15
3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter	16
3.6 Administratieve en praktische gevolgen voor erfpachters	16
3.7 Financiële consequenties voor de gemeente	16
3.8 Externe toetsing	17

Inleiding: Waarom deze informatie?

Deze financiële toelichting gaat over de erfpachtrechten waarop de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) van toepassing zijn. De AB 1974 gaan uit van tijdvakken van vijftig jaar waarbinnen de vastgestelde voorwaarden gelden. Na het verstrijken van een erfpachttijdvak van vijftig jaar kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden actualiseren, zodat deze aansluiten bij de huidige tijd.

Omdat van een deel van de erfpachtrechten het eerste erfpachttijdvak in de komende jaren afloopt, herzielt de gemeente de AB 1974. Het resultaat daarvan is de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), hierna: Herziene AB 1974 (2026). Deze herziene erfpachtvoorwaarden gelden voor bestaande erfpachtrechten waarvan het eerste erfpachttijdvak afloopt en waarvoor de canon aan het einde van dat erfpachttijdvak opnieuw wordt vastgesteld.

Deze toelichting beschrijft de achtergrond, de financiële uitgangspunten en de financiële gevolgen van die herziening. De financiële toelichting ziet uitsluitend op de AB 1974. Voor erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, heeft deze toelichting geen rechtsgevolgen.

Deze toelichting gaat niet in op de volledige uitvoeringsuitwerking, zoals de juridische verwerking in notariële akten en de gedetailleerde processtappen per individueel erfpachtrecht

Bij een deel van de erfpachtrechten is sprake van appartementsrechten waarbij het appartement en de onderliggende grond niet onder dezelfde erfpachtvoorwaarden vallen. Deze situatie hangt samen met eerdere conversies en valt buiten de reikwijdte van deze financiële toelichting. Deze situaties worden daarom in deze toelichting niet financieel uitgewerkt.

1 Informatie over erfpacht in Utrecht

1.1 Erfpacht in Utrecht

De gemeente heeft in het verleden (en doet dat ook nog steeds) grond in erfpacht uitgegeven. Erfpacht betekent dat de grond in eigendom van de gemeente blijft en dat de erfpachter het gebruiksrecht van de grond krijgt. De afspraken tussen de erfpachter (gebruiker van de grond) en gemeente (eigenaar van de grond) zijn vastgelegd in de erfpachttakte. De waarde van de gebouwen op de grond komt toe aan de erfpachter. Het gebruik van de grond is niet gratis. Voor het gebruik betaalt de erfpachter een (periodieke) vergoeding, de canon. De canon is gebaseerd op de grondwaarde. De grondwaarde wordt bij aanvang van een (nieuw) erfpachttijdvak vastgesteld.

De gemeente heeft door de jaren heen verschillende algemene en bijzondere voorwaarden voor erfpacht vastgesteld. De meest voorkomende algemene voorwaarden zijn de AB 1974, AB 1983 en de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). De AB 1974 en de AB 1983 kennen een erfpachttijdvak van vijftig jaar. Dit wordt hieronder kort toegelicht. De AV 1989 bevatten erfpachtvoorwaarden zonder erfpachttijdvak, de zogenoemde eeuwigdurende erfpacht, die in het volgende hoofdstuk wordt toegelicht.

1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote lijnen hetzelfde opgebouwd. Beide gaan uit van erfpachtrechten voor onbepaalde tijd, maar met afspraken voor een erfpachttijdvak. Zowel de AB 1974 als de AB 1983 kennen tijdvakken van vijftig jaar. Dat betekent dat de huidige voorwaarden gelden voor vijftig jaar. Na het verstrijken van een erfpachttijdvak van vijftig jaar kan de gemeente de voorwaarden, inclusief de bijzondere voorwaarden, aanpassen en actualiseren. Deze erfpachtrechten worden aangeduid als voortdurende erfpachtrechten.

Anno 2026 gaat het om circa 290 erfpachtrechten die vallen onder de AB 1974. Daarvan hebben circa 160 erfpachtrechten de bestemming 'wonen'. De overige erfpachtrechten hebben een andere bestemming dan 'wonen', waaronder tuinen, bergingen en garages. Onder de AB 1983 gaat het om circa 1.050 erfpachtrechten. Hiervan hebben circa 900 erfpachtrechten de bestemming 'wonen' en circa 150 erfpachtrechten een andere bestemming dan 'wonen'.

1.3 Relatie tussen de AB 1974 en de AB 1983

De AB 1974 en de AB 1983 zijn inhoudelijk grotendeels gelijk opgebouwd en gaan beide uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. De herziening die in deze toelichting wordt beschreven, ziet alleen op de AB 1974 en op erfpachtrechten waarvan het eerste erfpachttijdvak binnen afzienbare tijd afloopt. Voor erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, is herziening nu nog niet aan de orde, omdat het eerste erfpachttijdvak later eindigt. Deze toelichting bevat geen besluiten over de AB 1983 en schept daarvoor geen rechten of verplichtingen.

1.4 Er gaat wat veranderen: het eerste erfpachttijdvak van de AB 1974 loopt af

Van de eerste erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn, eindigt het erfpachttijdvak van vijftig jaar in de komende jaren. Omdat de wetgeving de afgelopen decennia is veranderd, zullen onder meer de bestaande afspraken in overeenstemming worden gebracht met de huidige wetgeving.

Op basis van de huidige AB 1974 kan aan het einde van een erfpachttijdvak de canon worden geactualiseerd aan de hand van de actuele grondwaarde. Ook de overige voorwaarden uit de AB 1974 kunnen na afloop van een erfpachttijdvak worden gewijzigd. De nieuwe voorwaarden moeten wel voldoen aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot erfpacht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast moeten de nieuwe voorwaarden redelijk en billijk zijn.

Dit document beschrijft de aanpassing en actualisatie van de financiële uitgangspunten van de AB 1974. Deze wijzigingen hebben gevolgen voor de hoogte van de canon die erfpachters betalen. De herziening in deze toelichting geldt alleen voor erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn. Andere erfpachtvoorwaarden worden nu niet herzien.

1.5 Op welke datum eindigt het eerste erfpachttijdvak?

De datum waarop het erfpachttijdvak van vijftig jaar eindigt, verschilt per erfpachtrecht. Deze datum is vastgelegd in de akte waarbij de grond in erfpacht is uitgegeven of in eventuele latere akten van wijziging van het erfpachtrecht. Erfpachters kunnen in deze akte(n) terugvinden wanneer het lopende erfpachttijdvak eindigt.

Tot en met 1990 zijn percelen grond in erfpacht uitgegeven onder toepassing van de AB 1974. Van de erfpachtrechten die kort na de vaststelling van de AB 1974 zijn gevestigd, eindigt het eerste erfpachttijdvak rond 2025. Het erfpachttijdvak van de laatst gevestigde erfpachtrechten onder de AB 1974 eindigt rond 2040.

1.6 Canon

De erfpachter betaalt een (periodieke) vergoeding voor het gebruik van de grond, de canon. De canon wordt bij het begin van een erfpachttijdvak op grond van de AB 1974 vastgesteld op basis van de grondwaarde en een canonpercentage. Op grond van de huidige AB 1974 dan wel op grond van de bijzondere erfpachtvoorwaarden zijn er twee varianten voor het betalen van canon.

- **Betaling van een jaarlijkse canon.** De hoogte van de jaarlijkse canon wordt elke 10 jaar opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Deze tussentijdse herzieningen zijn in de AB 1974 gereguleerd. Tegen het einde van een erfpachttijdvak van vijftig jaar kan de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak worden herzien op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. De canon moet door de erfpachter per half jaar bij vooruitbetaling worden voldaan.
- **De canon is afgekocht voor vijftig jaar** en de erfpachter betaalt jaarlijks alleen nog het indertijd voor afkoop uitgezonderde deel van de canon (meestal EUR 11,34 (NLG 25,=)). Tegen het einde van een erfpachttijdvak van vijftig jaar wordt de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Na afloop van het huidige erfpachttijdvak (de afgekochte periode van vijftig jaar) is er weer jaarlijks een canon verschuldigd.

2 Eeuwigdurend afkopen canon

2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting

Bij een deel van de erfpachters bestond de wens om niet periodiek een canon te betalen, maar deze verplichting voor vele jaren af te kopen door het betalen van een afkoopsom. De erfpachtrechten onder de AB 1974 en de AB 1983 voorzien in deze mogelijkheid door de canon voor tien of vijftig jaar af te kunnen kopen. De AV 1989 gaat uit van eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (voor altijd) wordt afgekocht.

Het voordeel van tijdelijk of eeuwigdurend afkoop is dat, zij het tegen betaling van de afkoopsom vooraf, er gedurende de periode van afkoop geen canon meer betaald hoeft te worden en de hoogte van de canon gedurende de periode van afkoop dus ook niet kan wijzigen. De financiële verplichting voor de erfpachter is dan voorspelbaar. Bij de AV 1989 kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden bovendien niet periodiek wijzigen, omdat daar geen sprake is van tijdvakken zoals bij de AB 1974 en AB 1983.

Sinds 1989 stimuleert de gemeente erfpachters om hun canonverplichting waar mogelijk eeuwigdurend af te kopen. Dat beleidsuitgangspunt geldt nog steeds. Hieronder worden de bestaande mogelijkheden tot afkoop toegelicht.

2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen'

De beleidslijn sinds 1989 is gericht op eeuwigdurende erfpacht met een eeuwigdurend afgekochte canon. In dat kader heeft de gemeente meerdere conversieregelingen vastgesteld waarmee erfpachters met een erfpachtrecht onder de AB 1974 of AB 1983 de canon alsnog in één keer konden afkopen. Daarbij wordt het erfpachtrecht geconverteerd naar de AV 1989 en vervalt de canonverplichting.

De meest recente regeling is de Conversieregeling Erfpacht 2017. Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten met de bestemming 'wonen', waarbij de erfpachter de woning zelf bewoont. Van deze regeling kan gebruik worden gemaakt tot het einde van het huidige tijdvak.

Naast dat de canon in één keer afgekocht kan worden, is het bij deze regeling ook mogelijk om de grondwaarde op dat moment 'vast te klikken' en daarbij een jaarlijkse canon te betalen. Op die manier blijft de afkoopsom in de toekomst gelijk en ook de jaarlijkse canon verandert niet meer. Ruim de helft van de toenmalige erfpachters hebben sinds 2017 van deze conversieregeling gebruik gemaakt.

2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen'

Erfpachters van grond met een andere bestemming dan 'wonen' kunnen eveneens een aanvraag doen om hun erfpachtrecht te converteren naar de AV 1989. Hiervoor kunnen zij een aanvraag doen op grond van de beleidsuitgangspunten zoals vastgesteld in 1998. De gemeente laat de erfpachter weten of conversie naar de AV 1989 mogelijk is. Als conversie mogelijk is, wordt de grondwaarde bepaald door middel van een taxatie.

2.4 Overbrugging tot inwerkingtreding Herziene AB 1974 (2026)

De Conversieregeling Erfpacht 2017 blijft van toepassing op erfpachtrechten waarvan het erfpachttijdvak is geëindigd, zolang de Herziene AB 1974 (2026) nog niet van toepassing zijn. Dit geldt tot het moment waarop de kennisgevingstermijn van twee jaar is verstreken en de herziene erfpachtvoorwaarden daadwerkelijk gelden.

Hiermee wordt voorkomen dat erfpachters in de periode tussen het einde erfpachttijdvak en de inwerkingtreding van de Herziene AB 1974 (2026) tijdelijk geen gebruik kunnen maken van een geldende conversieregeling.

Voor erfpachters die in deze periode gebruik willen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 geldt dat de afkoopsom wordt bepaald op de waarde bij einde erfpachttijdvak. Deze afkoopsom wordt gedurende deze periode jaarlijks geïndexeerd met 5% tot het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) definitief zijn vastgesteld en in werking treden.

Tot zes maanden na de inwerkingtreding van de Herziene AB 1974 (2026) wordt de afkoopsom tevens bepaald op basis van de waarde die gold op 17 juli 2025¹, geïndexeerd met 5% per jaar tot het moment van conversie. Gedurende deze zes maanden wordt uitgegaan van de laagste afkoopsom.

2.5 Afkopen canon na het aflopen van het huidige erfpachttijdvak

Om erfpachters na het huidige erfpachttijdvak de mogelijkheid te bieden om de canonverplichting voor altijd af te kopen, wordt in de Herziene AB 1974 (2026) een afkoopregeling opgenomen. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.4.

¹ Op basis van Motie M461 – Bevries de conversieregeling! (III)

3 Herziening van de AB 1974

3.1 Huidige regeling

De AB 1974 zijn bijna vijftig jaar geleden door de gemeenteraad vastgesteld. In de AB 1974 zijn bepalingen opgenomen over de rechten en plichten van de gemeente en de erfpachter. Ook zijn er financiële voorwaarden opgenomen die bepalen hoe de canon tot stand komt.

Op grond van de AB 1974 kan de gemeente de jaarlijkse canon in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachttijdvak herzien voor de volgende periode van tien jaar. De nieuwe canon wordt bepaald op basis van de werkelijke grondwaarde, maar kan bij een herziening niet hoger worden vastgesteld dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon en niet lager dan het bedrag waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld.

Voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' geldt verder dat de canon bij een (tussentijdse) herziening niet méér mag stijgen dan met het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. De gemeenteraad heeft op 7 december 2000 besloten om aan deze bepaling een andere invulling te geven. De canonstijging wordt vanaf 1 januari 2000 gemaximeerd tot de gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen van de voorafgaande periode van 10 jaar. Deze huurverhoging wordt jaarlijks gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Naast de tienjaarlijkse herziening van de canon gedurende het erfpachttijdvak kan de canon op grond van de AB 1974 ook tegen het einde van een erfpachttijdvak van vijftig jaar door de gemeente worden herzien. De herziening van de canon zal daarbij plaatsvinden op basis van de werkelijke waarde van de grond. Bij de herziening van de canon tegen het einde erfpachttijdvak zijn de begrenzings aan de canonstijging die gelden bij de tienjaarlijkse herziening tijdens het erfpachttijdvak niet van toepassing. Bij het herzien van de canon tegen het einde van het huidige erfpachttijdvak stelt de gemeente de canon zorgvuldig vast met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur

3.2 De herziening van de AB 1974

De AB 1974 waren bij de vaststelling op 15 augustus 1974 een uitgebalanceerde set erfpachtvoorwaarden. Met de herziening van de AB 1974 biedt de gemeente erfpachters opnieuw een evenwichtige set erfpachtvoorwaarden. Daarbij is rekening gehouden met de belangen van erfpachters.

Een belangrijke afweging bij de herziening is het vergroten van de financiële voorspelbaarheid en het bieden van meer zekerheid over de toekomstige lasten. Dit sluit aan bij de wensen van erfpachters en belangenbehartigers. Daarom is gekozen voor een eeuwigdurend erfpachtrecht in plaats van tijdvakken van vijftig jaar met periodieke herzieningen. Onder de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon niet meer herzien, behalve bij een wijziging van het gebruik, de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt voortaan alleen nog jaarlijks met 2% geïndexeerd (verhoogd). Dit betekent dat de gemeente binnen de Herziene AB 1974 (2026) geen gebruik meer maakt van de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden en de canon periodiek te herzien.

In de huidige situatie wordt de canon elke tien jaar herzien, wat kan leiden tot sprongsgewijze verhogingen. In de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon nog één keer vastgesteld op basis van de

grondwaarde aan het einde van het huidige erfpachttijdvak. Daarna wordt de canon alleen nog jaarlijks geïndexeerd. Hierdoor stijgt de canon geleidelijk en wordt de financiële lastenontwikkeling voor erfpachters beter voorspelbaar. Als gevolg van de herziening van de AB 1974 is de gemeente ook niet meer bevoegd om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen. Na vaststelling veranderen de erfpachtvoorwaarden niet meer. Alleen de hoogte van de canon kan nog wijzigen, bijvoorbeeld als het gebruik van de grond verandert, als er wordt verbouwd of bij een splitsing.

3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige erfpachttijdvak

Bij het herzien van de canon aan het einde van het huidige erfpachttijdvak is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de eisen van redelijkheid en billijkheid. Deze rechtsnormen brengen onder andere met zich mee dat de gemeente bij het vaststellen van een nieuwe canon motiveert en inzichtelijk maakt hoe de nieuwe canon (en de daaraan ten grondslag liggende variabelen, waaronder begrepen het canonpercentage en de grondwaarde) tot stand is gekomen.

De tegen het einde erfpachttijdvak te bepalen canon wordt vastgesteld op basis van een grondwaarde en een canonpercentage.

3.3.1 Grondwaarde

Bij de canonherziening aan het einde erfpachttijdvak stelt de gemeente de grondwaarde zorgvuldig vast. Daarbij geldt als uitgangspunt dat grond altijd een waarde heeft en dat het gebruik van grond niet gratis is.

Grond met de bestemming 'wonen'

Voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' wordt de grondwaarde vastgesteld op basis van de WOZ-waarde en een grondquote.

De WOZ-waarde bestaat uit de waarde van de woning en de grond samen. Met de grondquote wordt bepaald welk deel van de WOZ-waarde hoort bij de grond. Hiervoor gebruikt de gemeente de grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

De gemeente past bewust geen gewijzigde grondquotes toe. Door vast te houden aan de bestaande grondquotetabel wordt aangesloten bij eerdere conversieregelingen. Dit bevordert de rechtszekerheid en zorgt ervoor dat erfpachters uit het verleden en de toekomst zoveel mogelijk gelijk worden behandeld.

Bij de canonherziening worden twee berekeningen gemaakt.

1. Vaststellen en actualiseren van de grondwaarde

De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van de meest recente onherroepelijke WOZ-waarde. Daarbij wordt uitgegaan van de WOZ-waarde zoals vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de canon wordt herzien. Deze WOZ-waarde heeft een prijspeildatum van 1 januari van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de beschikking is genomen.

Om het grondaandeel te bepalen, wordt de WOZ-waarde vermenigvuldigd met de bijbehorende grondquote. Voor eengezinswoningen en meergezinswoningen worden verschillende grondquotes gehanteerd.

De berekende grondwaarde wordt vervolgens geactualiseerd naar het prijsniveau dat zo dicht mogelijk ligt bij het moment van de canonherziening. Dit gebeurt door indexering vanaf de prijspeildatum van de

WOZ-waarde tot en met de laatste dag van het kwartaal voorafgaand aan de kennisgeving van de nieuwe canon. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de prijsindex bestaande koopwoningen voor de gemeente Utrecht, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het gebruikte indexeringspercentage kan per kwartaal verschillen en zowel positief als negatief zijn.

2. Vaststellen van de fictieve grondwaarde

Voor de canonherziening wordt ook een fictieve grondwaarde vastgesteld². Deze is gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 en de daarbij behorende grondquote. De fictieve grondwaarde wordt vervolgens jaarlijks met 3% geïndexeerd tot het moment waarop de nieuwe canon wordt vastgesteld. Deze fictieve grondwaarde wordt uitsluitend toegepast op erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn.

De uitkomsten van beide berekeningen worden met elkaar vergeleken. Het laagste bedrag wordt gebruikt als grondslag voor de canonberekening. Hiermee wordt voorkomen dat de grondwaarde onverwacht sterk oploopt en wordt de ontwikkeling van de canon beter voorspelbaar.

Voor grond met niet-wonen functies

Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' is de grondquotemethode niet geschikt om de waarde van de grond vast te stellen. In de erfpachtvoorwaarden van deze erfpachtrechten is vaak een specifieke bestemming met bijbehorende gebruiksmogelijkheden vastgelegd. Daardoor is een specifieke taxatie nodig om de grondwaarde te bepalen. Voor deze erfpachtrechten wordt de grondwaarde daarom vastgesteld door een onafhankelijke, externe en gecertificeerde taxateur.

Specifiek voor erfpachtrechten met de bestemming 'garagebox' kan de grondwaarde wel worden vastgesteld op basis van de WOZ-waarde en een grondquote. Hiervoor gebruikt de gemeente de grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017. In deze gevallen zal gebruik worden gemaakt van de hoogste grondquote onder de categorie eengezinswoningen (EGW) van grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017. Er wordt vervolgens aangesloten bij "1. Vaststellen en actualiseren van de grondwaarde" zoals hiervoor beschreven.

Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' geldt een minimale grondwaarde als ondergrens. Deze minimale grondwaarde is gelijk aan de grondprijs voor maatschappelijke functies, zoals jaarlijks vastgesteld in de grondprijzenbrief. Gaat het om onbebouwde grond die uitsluitend als tuin bij een woning wordt gebruikt, dan geldt de minimale grondprijs voor snippergroen zoals opgenomen in de grondprijzenbrief. De normkosten als minimale vergoeding voor gemaakte kosten zijn hierbij niet van toepassing.

Als bij de canonherziening aan het einde erfpachttijdvak een minimale grondwaarde van toepassing is, wordt dit vastgelegd in de notariële akte van wijziging van de erfpachtvoorwaarden. In deze akte wordt ook beschreven hoe met deze minimale grondwaarde wordt omgegaan bij een latere herziening van de canon, bijvoorbeeld bij een wijziging van het gebruik, de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht.

Taxatie grondwaarde bij wijziging gebruik, wijziging opstallen en/of splitsing erfpachtrecht

Onder de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon niet periodiek herzien. Dit is alleen anders bij een wijziging van het gebruik van de grond, een wijziging van de opstallen of bij een splitsing van het

² Op basis van Motie M460 – Voorspelbare erfpachtvoorwaarden

erfpachtrecht. In die gevallen kan de canon uitsluitend worden aangepast voor zover sprake is van een toename van de grondwaarde (economische meerwaarde).

De economische meerwaarde wordt bepaald door de grondwaarde vóór en na de wijziging of splitsing met elkaar te vergelijken. Deze grondwaarden worden vastgesteld door middel van een taxatie door een onafhankelijke, externe en gecertificeerde taxateur, met inachtneming van de bepalingen van de Herzene AB 1974 (2026). Over de vastgestelde economische meerwaarde wordt, op basis van het op dat moment geldende canonpercentage, een aanvullende canon berekend.

Indien bij de canonherziening aan het einde erfpachttijdvak is uitgegaan van een minimale grondwaarde, wordt in de bijzondere erfpachtvoorwaarden vastgelegd op welke wijze bij een latere wijziging of splitsing een eventuele canonaanpassing plaatsvindt. Daarbij wordt rekening gehouden met het geldende erfpachtgebruik en, indien van toepassing, de op dat moment geldende minimale grondprijzen op grond van het gemeentelijk grondprijzenbeleid.

Depreciatie

Depreciatie betekent 'waardedaling' of 'afwaardering'. Sommige deskundigen vinden dat grond in erfpacht minder waard is dan grond in volle eigendom. Bij het berekenen van de canon kan hier rekening mee worden gehouden door uit te gaan van een lagere grondwaarde. Dit kan op twee manieren: via de gebruikte taxatiemethode of door een vast percentage van de grondwaarde af te trekken. Er bestaat geen vast of standaard percentage voor depreciatie. Het percentage hangt af van de beperkingen die in de erfpachtvoorwaarden zijn opgenomen. Als deze beperkingen al zijn meegenomen in de taxatie, kan een extra percentage leiden tot een dubbele verlaging van de grondwaarde.

Depreciatie werd ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 en de AB 1983 niet toegepast. In de AB 1974 en AB 1983 wordt de grondwaarde zodanig gedefinieerd dat een generiek percentage voor depreciatie niet aan de orde is. De gemeente kent geen beleid ten aanzien van depreciatie. De gemeente is van oordeel dat depreciatie geen vereiste is om tot een redelijke canon te komen. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft dat in een recente procedure over de AB 1974 bevestigd en met de uitspraak van de Hoge Raad is de uitspraak van genoemd gerechtshof onherroepelijk geworden. In extern ingewonnen adviezen wordt wisselend geadviseerd over de vraag of de gemeente depreciatie zou moeten toepassen. De adviseurs die adviseren wel depreciatie toe te passen, geven daarbij aan dat door het bestaande erfpachtrecht sprake is van een zekere gebondenheid tussen de gemeente en de erfpachter en dat depreciatie daardoor gerechtvaardigd is. Andere deskundigen stellen dat de gemeente niet zou moeten depreciëren omdat dit bij de oorspronkelijke uitgifte in erfpacht ook niet is gebeurd.

De gemeente is van oordeel dat er geen verplichting bestaat om bij de vaststelling van de canon een depreciatie toe te passen. Van belang is dat wordt gekomen tot een redelijke en marktconforme canon. Dat kan op verschillende manieren worden bereikt. In de participatie is door erfpachters en een belangenbehartiger aandacht gevraagd voor het ontbreken van depreciatie in een eerdere versie van het voorstel. Na zorgvuldige afweging, mede op basis van ingewonnen externe adviezen, heeft de gemeente ervoor gekozen om bij de berekening van de canon aan het einde erfpachttijdvak wel een depreciatie toe te passen. Omdat in de Herzene AB 1974 (2026) wordt gekozen voor eeuwigdurende erfpacht met relatief beperkte beperkende bepalingen, is gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage sluit aan bij de extern ingewonnen adviezen en draagt bij aan een evenwichtige en beheersbare canonontwikkeling.

Door toepassing van depreciatie op de grondwaarde bij de berekening van de canon aan het einde van het tijdvak, wordt de stijging van de nieuwe canon ten opzichte van de bestaande canon beperkt.

Hiermee wordt bijgedragen aan de redelijkheid en billijkheid van de Herziening AB 1974 (2026) en aan de juridische houdbaarheid daarvan.

Voor zover depreciatie bij erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' leidt tot een berekende grondwaarde die lager is dan de door de gemeente gehanteerde (generieke) minimale grondwaarde, wordt bij de canonherziening uitgegaan van deze minimale grondwaarde. Op de minimale grondwaarde past de gemeente geen depreciatie toe.

3.3.2 Canonpercentage

De vaststelling van het canonpercentage vindt plaats op basis van de volgende onderdelen:

- A. De basisgrondslag: het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar van de langjarige rente die representatief is voor gemeentelijke financiering, zoals gepubliceerd door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).
- B. Een opslag voor kosten en risico.
- C. Een inflatiecorrectie (aftrek).

A. Basisgrondslag: langjarige rente (BNG)

Als basisgrondslag voor het canonpercentage wordt uitgegaan van een langjarige rente die representatief is voor de financiering van gemeenten, zoals gepubliceerd door de BNG. Deze rente sluit aan bij de voorwaarden waaronder gemeenten zich op de langere termijn financieren. Voor de basisgrondslag voor het canonpercentage werd de rente gehanteerd die de BNG toepast voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing). Doordat deze reeks niet langer beschikbaar is, wordt voor de basisgrondslag aangesloten bij de rente gehanteerd die de BNG toepast voor 25-jarige lineaire leningen³.

Bij het bepalen van de nieuwe canon aan het einde van het eerste erfpachttijdvak gaat de gemeente uit van het gemiddelde rentepercentage van de 25 jaar (100 kwartalen) voorafgaand aan de schriftelijke aankondiging van de nieuwe canon aan de erfpachter in plaats van het actuele rentepercentage. Op die manier wordt voorkomen dat er tijdelijke 'uitschieters' (zowel naar boven als naar beneden) in het canonpercentage kunnen ontstaan. Door gebruik te maken van een langjarig gemiddeld rentepercentage zal het canonpercentage minder schommelingen kennen dan bij gebruik van een actueel rentepercentage. Dit biedt de erfpachter op voorhand meer duidelijkheid en meer voorspelbaarheid over de hoogte van het canonpercentage en is minder bepalend op welke datum het betreffende erfpachttijdvak toevallig afloopt. Hiermee kan voor zowel de gemeente als de erfpachter een redelijk canonpercentage worden vastgesteld. Vanwege het gebruik van het langjarige gemiddelde rentepercentage is een aanvullende begrenzing in de vorm van een minimaal en een maximaal canonpercentage ten behoeve van het vaststellen van een redelijk canonpercentage niet nodig.

B. Opslag voor kosten en risico

Bij het vaststellen van het canonpercentage is het gebruikelijk om een opslag voor risico (debiteurenrisico) en een opslag voor kosten (beheer van de erfpachtcontracten) te hanteren. Daarbij is in dit geval gekozen voor een (vast) opslagpercentage van 1,1% ter dekking van zowel de kosten als het risico. Dit percentage ligt in lijn met de gemiddelde opslagpercentages die door andere gemeenten bij het bepalen van het canonpercentage worden gehanteerd. Dit percentage

³ Als BNG op enig moment stopt met de publicatie van voormelde rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.

is beoordeeld door externe deskundigen en daarbij is geconcludeerd dat een opslagpercentage van 1,1% redelijk en naar verwachting juridisch houdbaar is.

C. Inflatiecorrectie

De door de BNG gehanteerde rentepercentages zijn nominale rentes. Dit betekent dat in het rentepercentage een opslag is verwerkt ten behoeve van de verwachte inflatie gedurende de looptijd van de lening. Wordt deze inflatieverwachting van de nominale rente afgetrokken dan resteert de reële rente.

In de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie (= jaarlijks geïndexeerd). Om te voorkomen dat de erfpachter zowel via het rentepercentage als via de indexering van de canon een inflatiecorrectie betaalt, wordt de canon vastgesteld op basis van de reële rente in plaats van de nominale rente.

Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt circa 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn. Voor het bepalen van het canonpercentage wordt daarom een inflatiecorrectie (aftrek) van 2% gehanteerd op het te hanteren rentepercentage.

Gebruik van grond is niet gratis. De berekende basisgrondslag kan na aftrek van de inflatiecorrectie daarom nooit lager zijn dan nul. In de praktijk komt dit vrijwel niet voor. Het vaste percentage voor kosten en risico geldt altijd. Het canonpercentage is daardoor minimaal gelijk aan de opslag voor kosten en risico.

3.3.3 Vaststelling van de canon

De canon die geldt na afloop van het huidige erfpachttijdvak wordt vastgesteld op basis van de grondwaarde en het canonpercentage zoals beschreven in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2. De aanvangscanon ontstaat door de vastgestelde grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage en geldt vanaf de eerste dag van het nieuwe erfpachttijdvak.

De nieuwe canon wordt vastgesteld in verband met het einde van het lopende erfpachttijdvak. De gemeente stelt erfpachters hierover vooraf schriftelijk in kennis. Als deze kennisgeving later plaatsvindt dan beoogd, blijft het einde erfpachttijdvak leidend voor de vaststelling van de nieuwe canon. De vraag vanaf welk moment deze canon daadwerkelijk ingaat, hangt samen met het moment van kennisgeving en het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden.

Na vaststelling wordt de canon niet meer periodiek herzien, maar alleen nog jaarlijks geïndexeerd met het vaste percentage dat is opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). De canon kan daarna uitsluitend worden aangepast in de gevallen die in de Herziene AB 1974 (2026) zijn genoemd, zoals bij een wijziging van het gebruik van de grond, een wijziging van de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht. In de kennisgeving van de herziene canon licht de gemeente toe hoe de canon is berekend en hoe daarbij de grondwaarde en het canonpercentage zijn toegepast.

3.3.4 Geen ingroeieregeling

Er is onderzocht of een ingroeieregeling nodig is. Met een ingroeieregeling zouden erfpachters in enkele jaren kunnen toegroeien naar de nieuwe canon, waarbij in de eerste jaren een lagere canon geldt. Een ingroeieregeling is vooral bedoeld voor situaties waarin de canon onverwacht snel of sterk stijgt.

Voor het merendeel van de erfpachters onder de AB 1974 is hiervan geen sprake. Deze erfpachters betalen jaarlijks canon en ook zonder de herziening van de AB 1974 zou de canon na tien jaar opnieuw zijn herzien. De canonverhoging aan het einde erfpachttijdvak is, in vergelijking met een reguliere tienjaarlijkse herziening, niet zodanig dat een ingroeiregeling nodig is. Daarnaast is in de AB 1974 vastgelegd dat de canon aan het einde erfpachttijdvak kan worden herzien op basis van de werkelijke grondwaarde. Erfpachters zijn hierover tijdig geïnformeerd en hebben vooraf inzicht gekregen in de mogelijke gevolgen, onder meer door middel van informatiebrieven en rekenvoorbeelden. Van een juridisch onvoorzienbare canonstijging is naar het oordeel van de gemeente geen sprake. Wel kan de stijging in individuele gevallen als fors worden ervaren.

Voor erfpachters die de canon in het verleden voor vijftig jaar hebben afgekocht, geldt dat zij na afloop van het huidige erfpachttijdvak opnieuw een marktconforme periodieke canon gaan betalen. Een relatief grote stijging van de canon is in deze gevallen het gevolg van de eerdere keuze voor afkoop en daarmee voorzienbaar. Bovendien worden deze erfpachtrechten grotendeels pas vanaf 2034 herzien, waardoor erfpachters tijd hebben om zich hierop voor te bereiden.

Om deze redenen is niet gekozen voor een generieke ingroeiregeling. Door het toepassen van depreciatie wordt de canonstijging al structureel beperkt. Voor erfpachters die desondanks moeite hebben om de canon te betalen, blijft de kwijtscheldingsregeling van toepassing.

3.3.5 Eerdere overstap naar de Herziene AB 1974 (2026)

De mogelijkheid wordt geboden om, op verzoek, eerder over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Met deze eerdere overstap kan een erfpachter eerder zekerheid krijgen over de grondwaarde en de canon.

Een verzoek tot een eerdere overstap kan door de erfpachter worden ingediend. Indien een appartementsgebouw is gevestigd op één erfpachtrecht, is een eerdere overstap uitsluitend mogelijk wanneer alle appartementseigenaren gelijktijdig instemmen met de overstap en deze gezamenlijk laten vastleggen, aangezien een gedeeltelijke overstap binnen één erfpachtrecht niet mogelijk is.

Bij een eerdere overstap worden de grondwaarde en de canon vastgesteld op de datum waarop de aanvraag is ontvangen, met toepassing van het op dat moment geldende canonpercentage. Voor niet-woningen geldt dit moment als peildatum voor de taxatie. Indien bij een appartementsgebouw een eerdere overstap plaatsvindt, geldt de toepassing van de Herziene AB 1974 (2026) voor het gehele complex. Voor de appartementsrechten die nog niet eerder zijn geconverteerd, worden daarbij tevens de nieuwe grondwaarde en de bijbehorende canon vastgesteld.

Vanaf het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) via een notariële akte van toepassing zijn verklaard, worden de vastgestelde grondwaarde en de canon jaarlijks met 2% geïndexeerd. Tot het einde van het lopende erfpachttijdvak blijft de bestaande canon van toepassing. Vanaf het einde erfpachttijdvak is de op dat moment geldende, geïndexeerde canon verschuldigd. Indien de bij een eerdere overstap vastgestelde canon lager is dan de bestaande canon, kan de nieuwe canon eerder ingaan.

Tot het einde van het eerste erfpachttijdvak kan een erfpachter die daarvoor in aanmerking komt gebruikmaken van de Conversieregeling Erfpacht 2017. Na een eerdere overstap is dit niet meer mogelijk. Wel kan na een eerdere overstap gebruik worden gemaakt van de conversiemogelijkheid die is opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026).

Indien tijdens het eerste erfpachttijdvak sprake was van een voor vijftig jaar afgekochte canon, kan bij conversie rekening worden gehouden met een resterende afgekochte periode. Dit betreft het deel van de afkoopperiode dat op het moment van conversie nog niet is verstreken. De mate waarin hiermee rekening wordt gehouden, is afhankelijk van het moment waarop het verzoek tot conversie wordt ingediend. Als geen resterende afgekochte periode meer aanwezig is, vindt geen verrekening plaats.

3.3.6 Eerdere overstap van AB 1983 naar de Herziene AB 1974 (2026)

Deze financiële toelichting ziet primair op de herziening van de AB 1974 en de toepassing daarvan bij het einde erfpachttijdvak. Voor erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, eindigt het eerste erfpachttijdvak op een later moment en is herziening op dit moment nog niet aan de orde. Een erfpachter met een erfpachtrecht onder de AB 1983 kan op verzoek en op vrijwillige basis overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026).

Bij een overstap van een erfpachtrecht onder de AB 1983 naar de Herziene AB 1974 (2026) wordt geen rekening gehouden met de fictieve grondwaarde zoals aangegeven onder 3.3.1.

3.3.7 Kwijtscheldingsregeling

Het kan voorkomen dat erfpachters door de herziening van de canon te maken krijgen met een stijging van de jaarlijkse lasten die zij niet (volledig) kunnen dragen. Om in dergelijke situaties maatwerk te kunnen bieden, heeft de gemeente een beleidsregel opgesteld voor (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging.

Deze regeling is bedoeld voor erfpachters met een erfpachtrecht met de bestemming 'wonen', die de woning zelf bewonen en die als gevolg van de canonherziening in financiële knel komen. De regeling richt zich uitsluitend op de verhoging van de canon en niet op de volledige canonverplichting.

Bij de beoordeling of een erfpachter in aanmerking komt voor (gedeeltelijke) kwijtschelding wordt gekeken naar de persoonlijke en financiële situatie. Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met het inkomen, het vermogen en de mogelijkheden om de lasten op andere wijze op te vangen.

Kwijtschelding wordt toegekend voor de duur van één jaar. Daarna kan opnieuw worden beoordeeld of de erfpachter in aanmerking komt voor (gedeeltelijke) kwijtschelding, op basis van de dan geldende omstandigheden en criteria.

De kwijtscheldingsregeling is vormgegeven als een individuele beoordeling, waarbij per geval wordt bepaald of en in welke mate kwijtschelding passend is. Hierbij wordt uitgegaan van vaste criteria, met ruimte voor maatwerk in bijzondere situaties.

Met deze regeling wordt beoogd om te voorkomen dat erfpachters als gevolg van de canonherziening in onaanvaardbare financiële problemen komen, terwijl tegelijkertijd wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat het gebruik van grond niet kosteloos is.

3.4 Financiële uitgangspunten Herziene AB 1974 (2026)

De financiële uitgangspunten van de Herziene AB 1974 (2026) houden in essentie het volgende in:

- Eeuwigdurende erfpacht (geen tijdvakken van vijftig jaar meer).
- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Dit betreft de genormeerde inflatie gebaseerd op de gemiddelde inflatie over de afgelopen 25 jaar. De canon wordt niet meer herzien (behalve in

het geval van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht).

- Voor erfpachters is in de Herziene AB 1974 (2026) een (nieuwe) afkoopregeling met voorwaarden voor conversie opgenomen. Op grond van deze afkoopregeling is de afkoopsom bij conversie gelijk aan de grondwaarde die is vastgesteld bij de canonherziening tegen het einde van het huidige erfpachttijdvak. Vanaf de datum van het einde van het huidige erfpachttijdvak wordt de afkoopsom vervolgens geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. De afkoopsom wordt vermeerderd met een eventuele (geïndexeerde) economische meerwaarde bij wijziging en/of splitsing van het erfpachtrecht. Afkopen en conversie naar de AV 1989 (of toekomstige meer recentere voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht) is niet verplicht, maar is voor de erfpachter een vrijwillige keuze.

3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter

Toekomstige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, monetaire ontwikkelingen en inflatie bepalen in hoeverre de Herziene AB 1974 (2026) gunstiger of ongunstiger uitpakken voor de erfpachter ten opzichte van de huidige AB 1974. In de herziening van de AB 1974 wordt de canon elk jaar met een vast percentage van 2% geïndexeerd. Hiervoor is bewust gekozen en niet voor een variabele inflatie-index, omdat dit erfpachters vooraf meer duidelijkheid en voorspelbaarheid biedt over de ontwikkeling van de canon.

3.6 Administratieve en praktische gevolgen voor erfpachters

Tegen het einde van het huidige erfpachttijdvak ontvangt de erfpachter een schriftelijke kennisgeving waarin de nieuwe canon wordt aangezegd. Hierin staat wat de nieuwe canon is en vanaf welke datum deze geldt. De canon wordt vastgesteld voor onbepaalde tijd en wordt daarna niet meer herzien. Dit is alleen anders in de gevallen die in de Herziene AB 1974 (2026) zijn genoemd, zoals bij een wijziging van het gebruik van de grond, een wijziging van de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt elk jaar verhoogd met een vast percentage van 2%. Voor deze jaarlijkse indexering wordt geen nieuw herzieningsbesluit genomen. De canon wordt bij vooruitbetaling voldaan. Erfpachters kunnen er ook voor kiezen om de canon af te kopen en converteren naar een regeling waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht. Hiervoor gelden aparte procedures.

Bij erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten kan de toepassing van de Herziene AB 1974 (2026) extra complex zijn, omdat medewerking van alle appartementseigenaren vereist is. In de praktijk kan dit leiden tot vertraging in de uitvoering.

3.7 Financiële consequenties voor de gemeente

De opbrengsten uit de ontvangen canon maken onderdeel uit van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente en hebben als zodanig een plaats in de jaarlijkse financiële verantwoording. De bestaande erfpachtrechten vormen de basis voor de raming van het meerjarenbeeld. De gemeente verwacht over het geheel en gemiddeld genomen een redelijke ontwikkeling van de nieuwe canon. Door de herzieningen over de komende jaren zullen de canoninkomsten in die komende jaren een stijgende trend tonen als gevolg van aangepaste erfpachtvoorwaarden, maar zijn te onzeker om al op begroot te worden.

3.8 Externe toetsing

De financiële uitgangspunten zijn extern getoetst door Colliers Valuations B.V. (hierna te noemen 'Colliers') en door advocatenkantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. (hierna te noemen 'Pels Rijcken'). Colliers heeft met name met een financiële invalshoek en Pels Rijcken met een juridische invalshoek naar de financiële uitgangspunten gekeken en hierover advies uitgebracht.

Colliers is van mening dat zowel de wijze waarop de canon wordt vastgesteld als de variabelen die hierbij worden gebruikt (basisgrondslag/rentepercentage, opslag voor kosten en risico en inflatiecorrectie) redelijk zijn. Ook de financiële uitgangspunten voor de wijziging van de AB 1974 zijn volgens Colliers redelijk.

De gemeente heeft volgens Pels Rijcken uitgebreid toegelicht hoe de nieuwe canon wordt berekend en heeft op heldere wijze inzichtelijk gemaakt op welke grondslag en aan de hand van welke parameters de canon wordt vastgesteld.

Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- zij op grond van artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet bevoegd zijn te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder het uitgeven van grond in erfpacht en het verlenen van kwijtschelding van canonverhoging;
- deze beleidsregel als doel heeft inzichtelijk te maken hoe burgemeester en wethouders omgaan met de bevoegdheid tot verlening van kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak, indien erfpachter in zodanige omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat hij niet over de middelen kan beschikken om de canon te voldoen en een verzoek om kwijtschelding doet;

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Definities

Deze beleidsregel verstaat onder:

- AB 1974: Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974;
- afkoopsom: betaling van een eenmalige geldbedrag (afkoopsom), op een datum gelegen na vestiging van het erfpachtrecht, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht;
- akte van verkrijging: de notariële akte waarbij de huidige erfpachter het erfpachtrecht heeft verkregen;
- bankinstelling: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht;
- canon: het bedrag dat de erfpachter jaarlijks aan de gemeente Utrecht is verschuldigd, als vergoeding voor het gebruik van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak;
 - canon AB 1974: de verschuldigde canon in het jaar voorafgaand aan de canonherziening einde erfpachttijdvak;
 - canon herziene AB 1974: de canon zoals die is vastgesteld bij canonherziening einde erfpachttijdvak;
- canonherziening einde erfpachttijdvak: aanpassing van de canon bij het einde van het erfpachttijdvak. Hierbij wordt de canon herzien conform de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting";
- canonverhoging:
 - het verschil tussen de verschuldigde canon AB 1974 vermeerderd met 30% en de canon herziene AB 1974; of
 - voor de erfpachter die de canonverplichting tijdelijk of tot het einde van het erfpachttijdvak heeft afgekocht, en nu een niet herzienbare canon van € 6,81 respectievelijk € 11,34 per jaar is verschuldigd, is de canonverhoging 50 procent van de canon herziene AB 1974;
- echtgeno(o)t(e): echtgenoot als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek of als zodanig gelijkgesteld of aangemerkt als bedoeld in artikel 3 van de Participatiewet;
- erfpachtake: de akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het erfpachtrecht;
- erfpachter: alle gerechtigden tezamen die op grond van de akte van verkrijging gerechtigd zijn tot het gebruik van de onroerende zaak of het appartementsrecht en voor het gebruik van die onroerende zaak of appartementsrecht canon zijn verschuldigd. Daaronder wordt tevens verstaan degenen die het erfpachtrecht of appartementsrecht onder andere titel hebben verkregen;
- erfpachtrecht: het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtake (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

- erfpachttijdvak: de periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het erfpachtrecht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de erfpachtake opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.
- financiële onmacht: zodanige omstandigheden waarin erfpachter terecht komt of dreigt te komen dat erfpachter niet over de middelen kan beschikken om de canonverhoging te voldoen;
- grond: het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het erfpachtrecht is gevestigd;
- grondwaarde EET: de waarde van de grond zoals vastgesteld bij het einde van het erfpachttijdvak.
- herziene AB 1974: Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie 2024 én 2026;
- huishouden:
 - eenpersoonshuishouden; het huishouden van één erfpachter, welke erfpachter als enige de woning / het appartement alleen bewoont;
 - meerpersoonshuishouden; één erfpachter en echtgeno(o)t(e) of twee of meer erfpachters die tezamen de woning / het appartement bewonen;
- inkomen: het gezamenlijk belastbaar inkomen van de erfpachter en de echtgeno(o)t(e) op grond van de Wet inkomstenbelasting 2001, berekend over het peiljaar, waarbij de aftrek van hypotheekrente en de aftrek van canon buiten beschouwing worden gelaten. Ieder persoonlijk inkomen dat negatief is wordt op nul gesteld. Indien erfpachter en/of zijn echtgeno(o)t(e) huurinkomsten ontvangen uit hoofde van verhuur van (delen van) de onroerende zaak, wordt het inkomen met deze huurinkomsten vermeerderd, voor zover deze niet reeds zijn verdisconteerd in de berekening van het inkomen;
- kosten- & risico-opslag: het bedrag dat gelijk is aan het (vaste) opslagpercentage van 1,1% van de grondwaarde EET ter dekking van zowel kosten als risico. De vaststelling van het canonpercentage vindt plaats op basis van verschillende onderdelen, waaronder een opslag voor kosten en risico;
- kwijtscheldingsverzoek: een door of namens erfpachter ingediend schriftelijk verzoek waarin wordt verzocht om kwijtschelding van de canonverhoging. Het verzoek dient via een formulier van de gemeente Utrecht te worden ingediend;
- onroerende zaak: de grond en de opstallen gezamenlijk;
- opstallen: de op enig moment met de grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken;
- peiljaar: twee jaar voorafgaand aan het jaar waarover de kwijtschelding wordt toegekend;
- vermogen: het gezamenlijk vermogen van erfpachter en zijn echtgeno(o)t(e) als bedoeld in box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 berekend over het peiljaar. Het volledige vermogen conform de belastingaangifte wordt meegerekend. Er geldt dus géén heffingsvrij vermogen dat in het kader van deze regeling wordt meegenomen.

Artikel 2 Doel

Deze beleidsregel heeft als doel het inzichtelijk maken hoe burgemeester en wethouders omgaan met de bevoegdheid tot verlening van kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak, indien erfpachter in zodanige omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat hij niet over de middelen kan beschikken om de canonverhoging te voldoen en een verzoek om kwijtschelding doet.

Artikel 3 Afbakening

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op erfpachtrechten uitgegeven door de gemeente Utrecht, waarop de AB 1974 van toepassing zijn vóór het einde erfpachttijdvak van 50 jaar en welke na het einde erfpachttijdvak zijn of worden herzien conform de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting". Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op de erfpachter die op het moment dat de canon herziene AB 1974 bekend is gemaakt erfpachter is van de woning of het appartement. De beleidsregel is niet van toepassing op diens rechtsopvolgers. Deze beleidsregel geldt niet voor de erfpachter die op eigen verzoek voor het einde van erfpachttijdvak van 50 jaar is overgestapt naar de herziene AB 1974.

HOOFDSTUK 2 KWIJTSCHELDING CANONVERHOOGING

Artikel 4 Verlening kwijtschelding

1. Burgemeester en wethouders verlenen kwijtschelding van de canonverhoging, als erfpachter in financiële onmacht verkeert om de canonverhoging te kunnen betalen en erfpachter voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. de in de erfpachtaakte opgenomen bestemming is 'wonen';
- b. erfpachter volgens de Basisregistratie Personen als bewoner op het adres van de woning of het appartement staat ingeschreven én de woning of het appartement daadwerkelijk door erfpachter zelf wordt bewoond;
- c. het gezamenlijk inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) bedraagt niet meer dan de inkomensgrens zoals die op 1 januari van ieder jaar bij ministeriele regeling op grond van artikel 16, tweede lid, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is vastgesteld;
- d. het gezamenlijk vermogen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) bedraagt niet meer dan de vermogensgrens zoals die op 1 januari van ieder jaar op grond van de Participatiewet artikel 34 lid 3 is vastgesteld;
- e. erfpachter kan middels twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen, waaronder ook een afwijzing van de huidige hypotheekverstrekker van de woning of het appartement, aantonen dat hij niet conform de thans geldende gebruikelijke voorwaarden en bepalingen van de grote geldverstrekende instellingen kan bijlenen om de afkoopsom te voldoen;
- f. het verschil tussen de canon AB 1974 en canon herziene AB 1974 bedraagt meer dan dertig procent;
- g. erfpachter heeft meegewerkt of zal meewerken aan wijziging van de toepasselijke erfpachtvoorwaarden door vastlegging daarvan in de een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers (het Kadaster) een en ander conform een door de gemeente Utrecht opgestelde modelakte;
- h. erfpachter heeft aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot het erfpachtrecht voldaan;
- i. de herziene canon AB 1974 is hoger dan 1.1 procent van de grondwaarde EET ; en
- j. erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) moeten tijdens een bezoek op het Stadskantoor in ieder geval de volgende documenten laten inzien:
 - een inkomensverklaring van de Belastingdienst over het peiljaar;
 - de belastingaangifte (en indien beschikbaar de definitieve aanslag) over het peiljaar;
 - een financieel jaaroverzicht van de bank(en) waar erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) rekening(en) heeft/hebben over het peiljaar; en
 - twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen terzake bijlenen.

2. Burgemeester en wethouders verlenen geen kwijtschelding indien de financiële onmacht om de canonverhoging te kunnen betalen, wordt veroorzaakt door een extra hypotheek anders dan een hypotheekschuld voor of ten behoeve van de eigen woning of het appartement. Erfpachter komt dan niet in aanmerking voor een kwijtschelding. Erfpachter dient bij het hebben van een extra hypotheek, op de woning of het appartement waar de canonverhoging betrekking op heeft, aan te tonen dat de daarmee verband houdende geldlening is aangegaan ten behoeve van de eigen woning of het appartement.

Artikel 5 De hoogte van de kwijtschelding canonverhoging

1. Burgemeester en wethouders berekenen de hoogte van de kwijtschelding canonverhoging aan de hand van de canonverhoging en het gezamenlijk inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e). De kwijtschelding canonverhoging wordt verleend voor één kalenderjaar.

2. Het bedrag van de kwijtschelding canonverhoging in een kalenderjaar bedraagt een percentage van de canonverhoging en wordt vastgesteld op basis van de volgende tabel:

Eenpersoonshuishoudens	Meerpersoonshuishoudens	kwijschelding als percentage van de canonverhoging
Inkomen tot en met 125% wettelijk sociaal minimum voor alleenstaande	Inkomen tot en met 125% wettelijk sociaal minimum voor meerpersoonshuishoudens	100%
Inkomen boven 125% wettelijk sociaal minimum voor alleenstaande	Inkomen boven 125% wettelijk sociaal minimum voor meerpersoonshuishoudens	50%

3. Burgemeester en wethouders verlenen slechts kwijschelding van de canonverhoging voor zover de daarna jaarlijks nog te betalen canon ten minste gelijk is aan de kosten- & risico-opslag. Indien de resterende jaarlijkse canon lager is dan het percentage van kosten- & risico-opslag, zal de kosten- & risico-opslag als ondergrens gelden. De kwijschelding wordt daardoor minder dan het bedrag waarop de erfpachter op grond van lid 2 recht zou hebben.

4. Wanneer erfpachter het erfpachtrecht in het jaar dat de kwijschelding canonverhoging is verleend, overdraagt, wordt de kwijschelding canonverhoging berekend naar rato over het gedeelte van het jaar waarvoor de erfpachter voor de kwijschelding canonverhoging in aanmerking komt. Erfpachter is in dat geval verplicht om de te veel ontvangen kwijschelding te betalen aan de gemeente Utrecht.

5. De inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum wordt door de gemeente Utrecht jaarlijks op **1 juli** vastgesteld en gepubliceerd. De inkomensgrens geldend op 1 juli van het peiljaar, wordt voor het gehele kalenderjaar gehanteerd.

Artikel 6 Kwijscheldingsverzoek

Burgemeester en wethouders nemen een kwijscheldingsverzoek in behandeling als het kwijscheldingsverzoek tijdig via een door de gemeente Utrecht vastgesteld formulier is ingediend. Een kwijscheldingsverzoek is tijdig ingediend als;

- het eerste verzoek is ingediend binnen vier maanden na dagtekening van de brief aan de erfpachter waarin de grondwaarde EET en canon herziene AB 1974 is vastgesteld; en
- een vervolgvraagstuk uiterlijk op 1 oktober van het jaar waarover de kwijschelding onder het eerste verzoek of voorafgaand vervolgvraagstuk is verleend is ingediend. Een vervolgvraagstuk ziet altijd op een kalenderjaar (januari tot en met december).

Een vervolgvraagstuk nemen burgemeester en wethouders alleen in behandeling, nadat een eerste verzoek is ingediend en toegekend. Daarna geldt dat een opvolgend vervolgvraagstuk in behandeling wordt genomen door burgemeester en wethouders, indien in het voorafgaande jaar een vervolgvraagstuk is ingediend en toegekend.

Artikel 7 Herziening kwijschelding

1. Als de kwijschelding ten onrechte is verleend, kan de kwijschelding door burgemeester en wethouders geheel of gedeeltelijk worden herzien.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval als bedoeld in lid 1 alsnog de kwijtgescholden canonverhoging geheel of gedeeltelijk in rekening brengen én een boete opleggen van maximaal eenmaal het bedrag dat gelijk staat aan de kwijtgescholden canonverhoging.

HOOFDSTUK 3 SLOTBEPALINGEN

Artikel 8 Hardheidsclausule

Als naar het oordeel van burgemeester en wethouders de toepassing van deze beleidsregel onevenredig bezwarend is voor de erfpachter, kunnen burgemeester en wethouders, ten gunste van de erfpachter, afwijken van deze beleidsregel.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op <datum>. **Of:** Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht'.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van [DATUM].

De burgemeester

Sharon A.M. Dijksma

De secretaris,

Michiel J. Ruis

CONCEPT

TOELICHTING BIJ BELEIDSREGEL KWIJTSCHELDING CANONVERHOOGING BIJ CANONHERZIENING EINDE ERFPACHTTIJDVAK

Algemeen

De gemeente Utrecht heeft bij de vaststelling van de herziene AB 1974 de erfpachtvoorwaarden en de bijzondere erfpachtvoorwaarden nog eenmaal veranderd (herzien). Daarbij zijn de erfpachtvoorwaarden in lijn gebracht met onder andere gewijzigde wetgeving, opvattingen en inzichten.

Bij het einde van het erfpachttijdvak stelt de gemeente Utrecht nog eenmaal de grondwaarde en de canon vast. De canon wordt hierna niet meer herzien (behalve in het geval van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht). De nieuwe canon wordt vanaf dat moment enkel nog jaarlijks met 2% geïndexeerd (verhoogd).

De gemeente Utrecht heeft bij de vaststelling van de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting", de grondwaarde en de canon alle belangen zorgvuldig afgewogen en is van mening dat zij tot een redelijke en marktconforme grondwaarde en canon is gekomen. Toch kan het gebeuren dat een erfpachter als gevolg van de canonverhoging in zodanige financiële omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat de erfpachter de canonverhoging niet kan betalen.

Binnen de gemeente Utrecht bestaan hiervoor diverse algemene regelingen en faciliteiten waarop inwoners van de gemeente Utrecht een beroep kunnen doen. Daarnaast is deze beleidsregel vastgesteld. De canonverhoging van erfpachter kan hiermee (gedeeltelijk) worden kwijtgescholden, mits de erfpachter aan bepaalde voorwaarden voldoet. Deze regeling is een individuele regeling, mede afhankelijk van de financiële omstandigheden van de betreffende erfpachter. De uiteindelijke hoogte van de kwijtschelding is daarom mede afhankelijk gesteld van het inkomen en vermogen van de erfpachter.

Door een kwijtscheldingsverzoek in te dienen zal de gemeente Utrecht door de erfpachter aangeleverde (persoons)gegevens verwerken. Dit gebeurt uitsluitend voor de beoordeling van het kwijtscheldingsverzoek. Alleen de (persoons)gegevens op het formulier waarmee om kwijtschelding wordt verzocht worden door de gemeente Utrecht opgeslagen. De overige gegevens ziet de gemeente Utrecht slechts in (zie ook het onderdeel 'Inzage op het Stadkantoor' hierna).

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen die nadere toelichting nodig hebben, behandeld.

Artikel 1

Bij het opstellen van deze beleidsregel is aangesloten bij de terminologie zoals gehanteerd in de herziene AB 1974. Enkele definities worden hieronder nader toegelicht.

Canonverhoging

De erfpachter had rekening moeten houden met een minimale verhoging van de canon met dertig procent. Ook op grond van de AB 1974 kon de canon immers elke tien jaar worden herzien. In 2000 heeft de raad besloten dat de canon, onder de AB 1974 voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen', niet verder verhoogd zal worden dan (het percentage van) de totale, gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. Dat komt neer op een percentage van afgerond dertig procent. Indien en voor zover de erfpachtbepalingen bij het einde van het eerste erfpachttijdvak derhalve niet zouden zijn herzien, zou bij het einde erfpachttijdvak een reguliere canonherziening plaatsvinden. In dat geval zou de canonverhoging gemiddeld 30 procent zijn. De canonverhoging is daarom het verschil tussen de verschuldigde canon AB 1974 vermeerderd met dertig procent en de canon herziene AB 1974. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

Erfpachter had in ieder geval rekening moeten houden met een stijging van 30%. Dat zou neerkomen op een canon van € 3.900. Het verschil tussen € 4.500 (canon herziene AB 1974) en € 3.900 (canon AB 1974 vermeerderd met 30 procent) wordt gezien als de canonverhoging. De canonverhoging is in dit geval: € 600

Erfpachter

De term 'erfpachter' verwijst naar alle personen die gezamenlijk in de akte van verkrijging als erfpachter (of koper) zijn aangeduid. Als er meerdere erfpachters (kopers) per erfpachtrecht zijn, dan moeten dus alle erfpachters gezamenlijk voldoen aan de voorwaarden die in deze beleidsregels zijn opgenomen om in aanmerking te komen voor een kwijtschelding van de canonverhoging.

Daar waar wordt gesproken over de erfpachter zoals vermeld in de akte van verkrijging, wordt tevens verstaan degenen die het erfpachtrecht of appartementsrecht onder andere titel hebben verkregen, bijvoorbeeld bij overlijden, fusie of splitsing. Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, dan gaat het om alle personen die in de akte van verkrijging gezamenlijk als appartementseigenaar (of koper) zijn aangeduid.

Inkomen en vermogen

De termen 'inkomen' en 'vermogen' verwijzen naar het gezamenlijke inkomen / vermogen van alle erfpachters en/of echtgeno(o)t(e). Zijn er meerdere erfpachters, dan moeten de inkomens van alle erfpachters bij elkaar worden opgeteld. Dat geldt ook voor het vermogen. Bij de staffel dient in zo'n geval gekeken te worden naar een meerpersoonshuishouden.

Peiljaar

Het peiljaar is twee jaar vóór het jaar waarover de kwijtschelding wordt toegekend.

Voorbeeld: Verzoekt de erfpachter kwijtschelding van de canonverhoging over het jaar 2030, dan is 2028 het peiljaar. Het inkomen en vermogen over het jaar 2028 is bepalend.

Artikel 4

In dit artikel worden de voorwaarden opgesomd waaronder (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging wordt verleend. Erfpachter moet aan alle voorwaarden voldoen.

Bestemming 'wonen'

Het erfpachtrecht moet in de erfpachtakte zijn bestemd voor 'wonen'. Erfpachters die een erfpachtrecht hebben met de bestemming 'wonen' én de bestemming 'garage' vallen hier ook onder.

Erfpachtrechten met (alleen) de bestemming 'garage' of 'tuin' vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregel. De beleidsregel is gericht op het tegemoetkomen van erfpachters met een woning of appartement.

Andere bestemmingen dan 'wonen', bijvoorbeeld de bestemming 'kantoorruimte' of 'winkelruimte', vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregel. Ook gemengd gebruik valt hier niet onder.

Voorbeeld: onder gemengde bestemming wordt onder andere de volgende situatie verstaan: de begane grond is bestemd als 'winkelruimte' en de eerste en tweede verdieping zijn bestemd voor 'wonen'.

Inschrijving Basisregistratie Personen

Alle erfpachters moeten volgens de Basisregistratie Personen op het adres van de woning of het appartement staan ingeschreven én deze zelf bewonen.

Voorbeeld: Zijn er twee of meer erfpachters vermeld in de akte van verkrijging, dan moeten alle erfpachters op het adres zijn ingeschreven en daar daadwerkelijk wonen.

Inkomensgrens

Het gezamenlijke inkomen van erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) mag niet hoger zijn dan de jaarlijks vastgestelde inkomensgrens op grond van artikel 16, tweede lid, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het gezamenlijk inkomen wordt berekend over het peiljaar.

Voor 2026 bedraagt de inkomensgrens € 51.537, voor een eenpersoonshuishouden en € 56.910 voor een meerpersoonshuishouden.

Tijdens het bezoek aan het Stads kantoor moet het inkomen worden aangetoond.

Vermogensgrens

Het gezamenlijke vermogen van erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) mag niet hoger zijn dan de jaarlijks vastgestelde vermogensgrens op grond van artikel 34 lid 3 van de Participatiewet. Het gezamenlijk vermogen wordt berekend over het peiljaar.

De Participatiewet maakt onderscheid tussen drie categorieën (artikel 34 lid 3 Participatiewet). In deze beleidsregel wordt hierbij aangesloten.

- a. voor een alleenstaande: € 8.000 (2026);
- b. voor een alleenstaande ouder: € 16.000 (2026);
- c. voor de gehuwden tezamen: € 16.000 (2026).

Voor de definitie 'alleenstaande' wordt aangesloten bij het begrip zoals gedefinieerd onder artikel 1 van de beleidsregel 'eenpersoonshuishouden'.

Onder 'alleenstaande ouder' wordt volgens artikel 4 lid 1 sub b van de Participatiewet verstaan: de ongehuwde die de volledige zorg heeft voor een of meer tot zijn last komende kinderen en geen gezamenlijke huishouding voert met een ander, tenzij het betreft een bloedverwant in de eerste graad of een bloedverwant in de tweede graad indien er bij één van de bloedverwanten in de tweede graad sprake is van zorgbehoefte.

Onder 'ten laste komend kind' wordt volgens artikel 4 lid 1 sub e van de Participatiewet verstaan: het kind jonger dan 18 jaar voor wie aan de alleenstaande ouder of de gehuwde op grond van [artikel 18 van de Algemene Kinderbijslagwet](#) kinderbijslag wordt betaald, zal worden betaald of zou worden betaald indien [artikel 7, tweede lid, van die wet](#) niet van toepassing zou zijn.

Voorbeeld: als erfpachter een alleenstaande ouder is van een kind van 15 jaar heeft, waarvoor aan die ouder kinderbijslag wordt betaald, wordt de vermogensgrens voor een alleenstaande ouder gehanteerd. Dat komt neer op een vermogensgrens van € 16.000.

De erfpachter moet middels schriftelijk bewijs aantonen dat hiervan sprake is. Bij gebrek aan bewijs, wordt uitgegaan van de laagste vermogensgrens.

Voor de definitie 'gehuwden tezamen' wordt aangesloten bij het begrip zoals gedefinieerd onder artikel 1 van de beleidsregel 'meerpersoonshuishouden'.

Tijdens het bezoek aan het Stads kantoor moet het vermogen worden aangetoond.

Afwijzing bijlenen

Als de erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) kan bijlenen om de afkoopsom te betalen, wordt het verzoek tot kwijtschelding afgewezen. Onder bijlenen wordt ook verstaan leningen zoals een opeethypotheek/verzuilverhypotheek.

De erfpachter moet aantonen dat bijlenen niet mogelijk is door twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen te overleggen, waarvan één afkomstig moet zijn van de huidige hypotheekverstrekker indien er een hypotheek op het erfpachtrecht rust.

Indien bijlenen alleen mogelijk is onder voorwaarden die afwijken van de gebruikelijke bepalingen van grote geldverstrekkende instellingen, wordt dit eveneens als afwijzing beschouwd.

Minimale canonverhoging

Als de canon bij einde erfpachttijdvak met minder dan dertig procent stijgt, wordt een verzoek tot kwijtschelding afgewezen.

Inzage op het Stads kantoor

Onderdeel van de procedure is een afspraak op het Stads kantoor. Tijdens deze afspraak worden de door de erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) verstrekte (persoons)gegevens ter plekke gecontroleerd. De documenten worden niet ingenomen. De erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) moeten tijdens het bezoek in ieder geval de volgende documenten laten inzien:

- Een inkomensverklaring van de Belastingdienst over het peiljaar;
- Een kopie van de belastingaangifte en (indien beschikbaar) de definitieve aanslag over het peiljaar;
- Een financieel jaaroverzicht van de bank(en) waar erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) rekening(en) heeft/ hebben over het peiljaar;
- Tweetal schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen terzake bijlenen.

Onder financieel jaaroverzicht wordt verstaan: een overzicht van alle betaal- en spaarrekeningen, beleggingen, leningen en/of hypotheekleningen die een erfpachter heeft met de daarbij corresponderende bedragen.

De Belastingdienst heeft vaak veel gegevens voorafgaand ingevuld voor de belastingaangifte. Deze gegevens kunnen via 'mijn belastingdienst' online worden ingezien en maken onderdeel uit van de belastingaangifte. Deze vooraf ingevulde gegevens, waaronder het inkomen en vermogen, dienen eveneens meegenomen te worden naar de afspraak op het Stads kantoor.

Extra hypotheek

Op het moment dat een erfpachter een extra hypotheek heeft, moet de erfpachter aantonen dat de geldlening die hiermee verband houdt is aangegaan ten behoeve van de woning of het appartement. Dat kan door een verklaring van de hypotheekhouder aan te leveren waaruit blijkt dat de hypotheek valt binnen box 1 in de zin van de Wet inkomstenbelasting.

Artikel 5

Als is voldaan aan alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor de kwijtschelding, wordt de hoogte van de kwijtschelding bepaald. De hoogte van de uiteindelijke kwijtschelding hangt af van (1) de hoogte van de canonverhoging én (2) het gezamenlijke inkomen van de erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e).

De canonverhoging wordt eerst berekend. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

Erfpachter had in ieder geval rekening moeten houden met een stijging van 30%. Dat zou neerkomen op een canon van € 3.900. Het verschil tussen € 4.500 (canon herziene AB 1974) en € 3.900 (canon AB 1974 vermeerderd met 30 procent) wordt gezien als de canonverhoging.

De canonverhoging is: € 600

Aan de hand van het gezamenlijke inkomen van erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) wordt vervolgens bepaald of een gedeelte van de canonverhoging wordt kwijtgescholden of de gehele canonverhoging wordt kwijtgescholden. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

<i>Is het gezamenlijke inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) lager of gelijk aan 125 % wettelijk sociaal minimum dan wordt 100% van de Canonverhoging kwijtgescholden.</i>	<i>Is het gezamenlijke inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) hoger dan 125 % wettelijk sociaal minimum dan wordt 50 % van de Canonverhoging kwijtgescholden.</i>
<i>Kwijtschelding canonverhoging van € 600</i>	<i>Kwijtschelding canonverhoging van € 300</i>
<i>Totaal te betalen canon over het jaar 2030: € 3.900</i>	<i>Totaal te betalen canon over het jaar 2030: € 4.200</i>

Op grond van de herziene AB 1974 wordt de canon die tegen het einde van het erfpachttijdvak is vastgesteld, jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met twee procent (2%), zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3 van de herziene AB 1974. De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het einde van het erfpachttijdvak zijn verstreken. Deze indexering valt niet onder de regeling voor kwijtschelding van de canonverhoging en is en blijft volledig verschuldigd. Dit houdt in dat de canonverhoging bij vervolgzaken niet wijzigt.

Ieder jaar wordt op 1 juli de nieuwe inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum gepubliceerd.

Voorbeeld: als een erfpachter een kwijtscheldingsverzoek indient waarbij het erfpachttijdvak eindigt op 1 juli 2030, wordt het inkomen en vermogen berekend over het peiljaar 2028. De inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum die op 1 juli 2028 geldt wordt in dit geval gehanteerd.

Fictief rekenvoorbeeld bij vervolgzaken.

Voorbeeld:

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

De canonverhoging is in dit geval: € 600 (zie eerder fictief rekenvoorbeeld).

Als erfpachter 100 procent van de canonverhoging over het jaar 2030 (te weten € 600) kwijtgescholden krijgt, dan betaalt erfpachter over het jaar 2030 € 3.900 aan canon (zie eerder fictief rekenvoorbeeld).

De jaarlijkse canon voor het jaar 2031 is de canon herziene AB 1974 geïndexeerd met 2 procent. Dat komt neer op een jaarlijkse canon van € 4.590 (zijnde € 4.500 maal 1,02). De canonverhoging blijft € 600. Indien de erfpachter wederom 100 procent van de canonverhoging kwijtgescholden krijgt, dan dient de erfpachter over het jaar 2031 (€ 4.590 minus € 600 =) € 3990 te betalen.

Artikel 6

Het kwijtscheldingsverzoek moet door de erfpachter binnen vier maanden zijn ingediend, na dagtekening van de brief aan de erfpachter over de vaststelling van de grondwaarde en canon. De

datum van dagtekening van die brief is daarbij leidend. Als dit eerste verzoek is toegekend, kan jaarlijks een vervolgvraag worden ingediend.

Voorbeeld: als het erfpachttijdvak eindigt op 1 juli 2030, ontvangt de erfpachter uiterlijk 6 maanden voorafgaand per brief de definitieve canon en grondwaarde EET. Erfpachter heeft vier maanden de tijd na dagtekening van deze brief om het kwijtscheldingsverzoek in te dienen. Het kwijtscheldingsverzoek ziet in dit voorbeeld op de periode 1 juli 2030 tot en met 31 december 2030.

Als een erfpachter het daaropvolgende jaar, 2031, ook een verzoek tot kwijtschelding wenst in te dienen, zal dat verzoek tijdig moeten worden ingediend.

Voorbeeld: in voorkomend geval zal dat verzoek tussen 1 juli 2030 en 1 oktober 2030 moeten worden ingediend. Dat verzoek ziet vervolgens op de periode 1 januari 2031 tot en met 31 december 2031.

Op het moment dat het eerste verzoek is ingediend en toegekend kan een vervolgvraag worden ingediend. Op het moment dat het eerste verzoek is afgewezen, bijvoorbeeld omdat de erfpachter een te hoog inkomen heeft, wordt een vervolgvraag niet in behandeling genomen. Een erfpachter kan dan in de toekomst ook geen gebruik meer maken van deze regeling. Op het moment dat een vervolgvraag wordt ingediend en toegekend, kan het jaar daarop weer een nieuw vervolgvraag worden ingediend. Voor een fictief rekenvoorbeeld vervolgvraag wordt verwezen naar de toelichting op artikel 5.

Artikel 7

Burgemeester en wethouders kunnen de kwijtgescholden canonverhoging geheel of gedeeltelijk herzien. Van deze mogelijkheid kan onder meer gebruik worden gemaakt indien erfpachter onjuiste en/of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de kwijtschelding bij een verstrekking van juiste en/of volledige gegevens tot een lagere kwijtschelding of geen kwijtschelding zou leiden. In dat geval dient erfpachter het bedrag van de eerder kwijtgescholden canonverhoging op eerste verzoek van de gemeente Utrecht alsnog en volledig aan de gemeente Utrecht te betalen. Dit geldt ook als erfpachter bij een juiste en volledige gegevensverstrekking wel recht zou hebben gehad op een (lagere) kwijtschelding.

Naast het alsnog en volledig betalen van de kwijtgescholden canonverhoging kunnen burgemeester en wethouders ook een boete opleggen van maximaal eenmaal het bedrag dat gelijk staat aan de kwijtgescholden canonverhoging.

Voorbeeld: erfpachter heeft € 600 kwijtgescholden gekregen. Achteraf blijkt dat erfpachter onjuiste informatie heeft opgegeven. Als de erfpachter de juiste informatie had opgegeven zou hij niet in aanmerking zijn gekomen voor een (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging.

In dat geval zal alsnog de volledige canon (canon herziene AB 1974) in rekening brengen en kan ook een boete van maximaal € 600 worden opgelegd.

Inhoudsopgave

Artikel 1. Algemeen

- 1.1 Definities
- 1.2 Algemeen artikel
- 1.3 Hoofdelijke aansprakelijkheid
- 1.4 Vormvoorschriften
- 1.5 Keuze woonplaats
- 1.6 Toestand en aanduiding Onroerende zaak
- 1.7 Deskundigen

Artikel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

- 2.1 Vaststelling en indexering van de canon
- 2.2 Betaling van de canon/boeten
- 2.3 Wijziging van de canon
- 2.4 Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon
- 2.5 Lasten

Artikel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

- 3.1 Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2
- 3.2 Verzuim

Artikel 4. Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging

- 4.1 Wijziging in erfpacht(er)

Artikel 5. Einde van het recht van erfpacht

- 5.1 Verbod van opzegging door de erfpachter
- 5.2 Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding
- 5.3 Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten
- 5.4 Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente
- 5.5 Ontruiming

Artikel 6. Hypotheekhouders

- 6.1 Positie hypotheekhouders

Artikel 7. Slotbepalingen

- 7.1 Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente
- 7.2 Termijnen en vormvoorschriften
- 7.3 Aanhaling van deze Algemene bepalingen

Artikel 1.
Artikel 1.1
1.1-1.

Algemeen
Definities

Deze bepalingen verstaan onder:

a. Canonpeildatum:

De Bij Einde van het Erfpachttijdvak: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de gemeente de nieuwe canon schriftelijk mededeelt aan de erfpachter, het, danwel de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter heeft verzocht om eerder te mogen overstappen naar de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026).

Bij een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1-; de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.

b. Canonpercentage:

Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige annuitaire/lineaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing), minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Als BNG Bank op enig moment stopt met de publicatie van voormelde rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.

c. Economische meerwaarde:

Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de Grondwaarde op grond van de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde voervóór de beoogde splitsing.

d. Einde van het Erfpachttijdvak:

De datum waarop het Erfpachttijdvak verstrijkt, danwel de eventuele eerder gelegen datum waarop de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) op grond van de tussen erfpachter en gemeente gemaakte afspraken van toepassing worden.

e. Erfpachtakte:

De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.

e.f. Erfpachttijdvak:

De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de Erfpachtakte opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.

f.g. Erfpachtvoorwaarden:

De algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (zoals opgenomen in de Erfpachtakte) gezamenlijk.

g.h. Fysiek bouwrijpe staat:

De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtakte opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige gebruik, bodemkwaliteit, en degelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.

~~h.i.~~ Grond:

Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.

~~i.j.~~ Grondwaarde:

De Marktwaaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachttakte toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1-~~1~~.

~~j.k.~~ Grondwaarde EET:

De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het ~~einde~~ Einde van het Erfpachttijdvak.

~~k.l.~~ Juridisch bouwrijpe staat:

De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing zoals opgenomen in de Erfpachttakte direct te realiseren.

~~l.m.~~ Marktwaaarde:

Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

a. Onroerende zaak:

De Grond en de Opstallen gezamenlijk.

b. Opstallen:

De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Artikel 1.2
1.2-1.

Algemeen artikel

De uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden

a. tegen een canon in geld;

b. onder de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, ~~reeks Utrecht in hy~~register Hypotheken 4-~~dl.~~ deel 3261 ~~nr.~~ nummer 100), ~~(reeks Utrecht)~~, die voor de periode na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (20242026) en overigens onder nader vastgestelde bijzondere voorwaarden voor elke afzonderlijke uitgifte.

Artikel 1.3
1.3-1.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.

Voor zover het recht van erfpacht ~~is~~ wordt gesplitst in appartementsrechten wordt de canon bij splitsing in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer ~~appartementseigenaren~~ appartementseigenaars is verschuldigd.

Artikel 1.4
1.4-1.

Vormvoorschriften

Het verlijden van de akten houdende wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-~~1~~ of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de gemeente plaatsvinden ten overstaan van een notaris, ter keuze van

de erfpachter. Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.

1.4-2. Aan de gemeente wordt een (~~digitale~~) kopiedigitaal) afschrift aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten. Aan de gemeente wordt voorts op verzoek van de gemeente op kosten van de erfpachter een eerste gosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.

1.4-3. Alle kosten en belastingen verbonden aan het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4- alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haarde gemeente worden terugbetaald.

Artikel 1.5 Keuze woonplaats

1.5-1. De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.

1.5-2. Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hijde erfpachter verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van ~~deeen~~ notaris ~~die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht verlijdt~~ en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt hijde erfpachter geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.

1.5-3. De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan haarde gemeente bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.

Artikel 1.6 Toestand en aanduiding Onroerende zaak

1.6-1. De Onroerende zaak is in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bevond bij het verlijden van de akte van uitgifte, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdiensbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden was.

1.6-2. De erfpachter wordt geacht de hem in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak volkomen te kennen en heeft nooit aanspraak op vermindering van de canon vanwege verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.

1.6-3. HijErfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of verrekenen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.

Artikel 1.7 Deskundigen

1.7-1. Waar in artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

1.7-2. Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.

1.7-3. De in artikel 1.7-1. bedoelde deskundigen worden als volgt aangewezen: iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in ~~het~~ artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden. Iedere deskundige dient ten tijde van

het uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is.

- 1.7-4.** De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.
- 1.7-5.** Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen.
- 1.7-6.** Binnen vier maanden na de aanwijzing van de derde deskundige als bedoeld in artikel 1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.
- 1.7-7.** In geval aan de termijnen zoals opgenomen in dit artikel dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hierover niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.
- 1.7-8.** Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.
- 1.7-9.** Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.

Artikel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

Artikel 2.1 Vaststelling en indexering van de canon

- 2.1-1.** De ~~Grondwaarde EET en de daarop gebaseerde~~ canon die tegen het ~~einde~~Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld ~~zal is~~ gebaseerd op de Grondwaarde EET en het Canonpercentage. De Grondwaarde EET, het gehanteerde Canonpercentage en de canon zullen worden vastgelegd in de Erfpachtakte.
- 2.1-2.** De canon die tegen het ~~einde~~Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.
- 2.1-3.** De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het ~~einde~~Einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken.
- 2.1-4.** De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van

een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.

Artikel 2.2

Betaling van de canon/boeten

2.2-1.

De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op de zevende kalenderdag van de maanden zeven januari en zeven juli van elk jaar.

2.2-2.a.

Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat plaatsvindt, gerekend vanaf het tijdstip, waarop ingevolge artikel 2.2-1., uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één procent van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.

2.2-2b.

~~Artikel~~ De eerste zin van artikel 2.2-2a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval wordt de vertragsrente berekend op grond ~~van overeenkomstig~~ artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.

2.2-3.a.

Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen dan het betalen van de canon, kan de gemeente hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door haar ~~de~~ gemeente gestelde termijn. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.

2.2-3b.

Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.

2.2-4.

Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:

- a. kosten;
- b. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3-~~1~~¹;
- c. boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2-~~1~~¹;
- d. andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft;
- e. de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.

2.2-5.

Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geeft de gemeente binnen zes weken na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.

2.2-6.

De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook.

Artikel 2.3

Wijziging van de canon

2.3-1.

Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.

2.3-2.

De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij

de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepeildatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.

- 2.3-3.** Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.
- 2.3-4.** Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).
- 2.3-5.** Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt ~~hij~~ **erfpachter** de gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.
- 2.3-6.** In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon, en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.
- 2.3-7.** Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.
- 2.3-8.** De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.
- 2.3-9.** Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.

Artikel 2.4 Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon

- 2.4-1.** Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.
- 2.4-2.** Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het ~~einde~~ **Einde** van het Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.
- 2.4-3.** **a.** Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers, in ~~hypregister Hypotheken 4, dl. deel~~ 6242, ~~nr. nummer~~ 19, (reeks Utrecht, -); (de "AV 1989")) of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De

conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging.

b. Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtaakte tevens wijzigingen ten opzichte van de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.

- 2.4-4.** De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.
- 2.4-5.** De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.
- 2.4-6.** Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten, komen eveneens voor conversie als bedoeld in artikel 2.4-1. in aanmerking. De conversie van Daartoe kan een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht vindt plaats onder de opschortende voorwaarde dat alle erfpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex hun verzoek worden gedaan door alle appartementseigenaars gezamenlijk. De afkoopsom wordt overeenkomstig artikel 2.4-2. per appartementsrecht hebben geconverteerd. Erpachters (appartementsgerechtigden) kunnen echter bepaald en afgerekend. De overige leden van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing.
- 2.4-7.** Een appartementseigenaar kan ook individueel, dus onafhankelijk van de overige erpachters van appartementseigenaars binnen het appartementencomplex, een verzoek doen tot (obligatoire) conversie van hun met betrekking tot het appartementsrecht laten vastleggen overeenkomstig hetgeen in een notariële akte conform een door de gemeente voor te schrijven model, en deze akte laten inschrijven in de openbare registers de overige leden van dit artikel is bepaald. De (obligatoire) conversie wordt (notarieel) vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting, gezekerd met een kettingbeding en boetebeding. De conversie van met betrekking tot het appartementsrecht geldt door deze inschrijving in de openbare registers niet alleen voor de erfpachter (appartementsgerechtigde) appartementseigenaar die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). Nadat alle erpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex in de notariële akte wordt vastgelegd dat de (goederenrechtelijke) conversie van hun appartementsrecht in een notariële akte plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementseigenaars (die gezamenlijk gerechtigd zijn tot het recht van erfpacht), danwel hun rechtsvoorgangers, hebben geconverteerd naar dezelfde erfpachtvoorwaarden en dat nadat alle appartementseigenaars, danwel hun rechtsvoorgangers, (obligatoir) hebben vastgelegd en deze notariële akten zijn ingeschreven in de openbare registers, is de opschortende voorwaarde vervuld en kan de geconverteerd, de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE gemachtigd zijn om de goederenrechtelijke conversie van het recht van erfpacht worden geconstateerd in /wijziging van de erfpachtvoorwaarden te constateren/bewerkstelligen. Daartoe zal in de notariële akte een volmacht worden opgenomen om de benodigde notariële akte te passeren. Rechtsopvolgers worden door middel van een notariële akte die kettingbeding en boetebeding eveneens wordt ingeschreven in de openbare registers verplicht een dergelijke volmacht af te geven. Voor zover binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene

erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de ~~erfpachtvoorwaarden~~ **erfpachtvoorwaarden** die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.

Artikel 2.5

Lasten

2.5-1.

Alle lasten, welke op of in verband met de eigendom van de Onroerende zaak geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.

2.5-2.

Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in artikel 2.5-1. heeft betaald, geeft de gemeente daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

Artikel 3.

Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

Artikel 3.1

Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2

3.1.1-1.

De erfpachter is verplicht:

- a. de Onroerende zaak in behoorlijke staat, ten genoegen van de gemeente te onderhouden en de Opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van Opstallen) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;
- b. te gedogen, dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, (pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen en andere voorwerpen en soortgelijke voorzieningen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in stand gehouden, zolang als de gemeente nodig acht dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door de gemeente zal worden gelast en verder ervoor zorg te dragen om alles dat krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht vindt van tevoren overleg met de erfpachter plaats.

3.1.1-2.

Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in artikel 3.1.1-1. onder b. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar ~~haar~~ keuze **van de gemeente**, op ~~haar~~ kosten **van de gemeente** worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

3.1.2-1.

Het is de erfpachter verboden:

- a. in het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Onroerende zaak en de Opstallen verandering te brengen;
- b. de Onroerende zaak gedurende langer dan een jaar geheel of gedeeltelijk ongebruikt te laten;
- c. op of in de Onroerende zaak werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;
- d. de Onroerende zaak (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.

3.1.2-2.

Het bepaalde in artikel 3.1.2-1.a. en c. is niet van toepassing bij Onroerende zaken die bij de uitgifte bestemd waren om te worden gebruikt als industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.

3.1.2-3.

De gemeente kan aan de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van de in artikel 3.1.2-1. omschreven verbodsbepalingen af te wijken en ~~om~~ aan die toestemming voorwaarden ~~te~~ verbinden.

Artikel 3.2

Verzuim

3.2.1-1.

Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is ~~hij~~ erfpachter door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist ~~wordt~~ is.

3.2.1-2.

Onverminderd het in artikel 2.2-~~33a~~ en 2.2-3b. bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de Erfpachtaakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of namens de gemeente kunnen plaatsvinden op kosten van de erfpachter.

Artikel 4.

Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging

Artikel 4.1

Wijziging in erfpacht(er)

4.1.1-1.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente ~~is het kan~~ de erfpachter ~~niet toegestaan~~ het recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk ~~over te dragen~~ overdragen of ~~te delen, te toedelen~~, splitsen door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling, ~~te~~ splitsen in appartementsrechten of ~~samen te voegen~~ samenvoegen met een ander recht van erfpacht. Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing en dient dit expliciet in de splitsingsakte te worden vermeld.

4.1.1-2.

Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.

4.1.1-3.

Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan de gemeente kennisgeven onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter ~~-(s)~~.

4.1.1-4.

Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.

Artikel 5.

Einde van het recht van erfpacht

Artikel 5.1

Verbod van opzegging door de erfpachter

5.1.1.

Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.

Artikel 5.2

Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding

5.2.1-1.

De gemeente kan het recht van erfpacht te allen tijde opzeggen, wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.

5.2.1-2.

Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Erfpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.

5.2.1-3.

Van een opzegging, als bedoeld in artikel 5.2.1-2., wordt kennisgegeven aan de hypotheekhouder(s).

5.2.1-4.

Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.

- 5.2.2-1.** Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel 5.2.1-1. vindt schadeloosstelling van de erfpachter plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in afdeling 15.3.1 (Schadeloosstelling bij onteigening) van de Omgevingswet, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de Erfpachtaakte, is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een activiteit, die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de Erfpachtaakte op of in de Onroerende zaak wordt uitgeoefend.
- 5.2.2-2.** Indien en zodra ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1., tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.
- 5.2.2-3.** Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1., wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is gestart, nadat de gemeente overeenkomstig het bepaalde in van artikel 5.2.1-1. tot opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan.
- 5.2.2-4.** De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hijde erfpachter aan haarde gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.
- 5.2.2-5.** Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht, wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2-4. het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers uitgekeerd tot een door de gemeente vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat aan hen zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag van de schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.
- 5.2.2-6.** De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.

Artikel 5.3 Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten

- 5.3.1-1.** Als de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in artikel 2.2-2a., 2.en 2-2b., 2-3, 2-3a. en 2.2-3b. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.
- 5.3.1-2.** Voordat de gemeente overgaat tot opzegging worden de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij in de gelegenheid gesteld om binnen een door de gemeente te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de opzegging weg te nemen, onder gelijktijdige vergoeding van de toegebrachte schade, kosten, rente en boeten, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.
- 5.3.1-3.** Indien de oorzaak voor de opzegging niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1-2., kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht

van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploit en moet binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.

- 5.3.2-1.** Als het recht van erfpacht eindigt door opzegging op de in artikel 5.3.1. lid 1 tot en met 3 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen Opstallen wegnemen en kan hijde erfpachter van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.
- 5.3.2-2.** De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping ten overstaan van een bevoegde notaris, volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de Onroerende zaak, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht golden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.
- 5.3.2-2A.** De in artikel 5.3.2-2. genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd om redenen van het algemeen belang, als bedoeld in artikel 5.2.1-1.
- 5.3.2-3.** De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hijde erfpachter aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de voor ~~haar~~ rekening van de erfpachter komende kosten van de verkoping.
- 5.3.2-4.** Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, een ander beperkt recht en/of beslag was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel 5.3.2-2., na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s) uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd.
- 5.3.2-5.** Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.
- 5.3.2-6.** Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstallen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.

Artikel 5.4

Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente

- 5.4-1.** Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan in artikel 5.2-1 (algemeen belang) en 5.3-1 (wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten) is bepaald, behoudens voor zover in de Erfpachtake anders is bepaald.

Artikel 5.5

5.5.1.

Ontruiming

Indien na het eindigen van het recht van erfpacht de Onroerende zaak niet vrijwillig wordt ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de Erfpachtake, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 6.

Artikel 6.1

6.1.1.

Hypotheekhouders

Positie hypotheekhouders

Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel 2.2-5., artikel 2.3-4. en artikel 5.2 en 5.3 voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen, ingevolge voormelde voorschriften, vinden plaats aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.

Artikel 7.

Artikel 7.1

7.1.1.

Slotbepalingen

Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente

Voor zover in deze algemene bepalingen of in de bijzondere voorwaarden aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar de gemeente ten dienste staan of toekomen op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

Artikel 7.2

7.2.1.

Termijnen en vormvoorschriften

De gemeente kan verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen voorgeschreven vormvoorschriften, toestaan.

Artikel 7.3

7.3.1.

Aanhaling van deze Algemene bepalingen

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (~~2024~~)-2026)" of verkort worden aangehaald als "Herziene AB 1974 (2026)" of "HAB 1974 (2026)".

Gemeente Utrecht

Reactieverslag

**Overzicht van de binnengekomen reacties
van erfpachters en belangenbehartigers
gedurende de derde reactieperiode over de
herziening AB 1974 en nieuwe
canonvaststelling bij einde tijdvak**

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
De reactieperioden	3
Reacties samengevat in reactiecategorieën	3
Aantal contactmomenten, reacties en erfpachtadressen	4
De reactiecategorieën	5
1. Inleiding.....	6
2. Verwerking van de reacties	8
3. Individuele reacties	10
3.1 Zorg over de betaalbaarheid.....	12
3.2 Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent	12
3.3 Wens voor meer voorspelbaarheid	12
3.4 Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel.....	13
3.5 Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989	13
3.6 Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.....	13
3.7 Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder het huidige tijdvak).....	13
3.8 Opmerking dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen	14
3.9 Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond	14
3.10 Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen	14
3.11 Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018	15
3.12 Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben	15
3.13 Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel.....	16
3.14 Overige reactie	16
3.15 Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie	17
3.16 Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom	17
4. Reacties belangenbehartigers	18
4.1 Selectie van belangenbehartigers	18
4.2 Verslaglegging reacties van belangenbehartigers	18
4.3 Gedeelde reactiecategorieën per belangenbehartiger.....	19
4.4 Overzicht van de ontvangen correspondentie(s) per belangenbehartiger	20
BIJLAGE 1: Overzicht reacties erfpachtadressen	21
BIJLAGE 2: Ontvangen reacties van SEBU	56
BIJLAGE 3: Ontvangen reacties van Vereniging Eigen Huis.....	132
BIJLAGE 4: Ontvangen reacties van Rabobank.....	133
BIJLAGE 5: Ontvangen reacties van Notarissen & Ring	134
BIJLAGE 6: Overzicht reacties categorie onbekend.....	135
BIJLAGE 7: Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende.....	136
BIJLAGE 8: Aanvullende reacties ontvangen ruim na de sluiting van de reactieperiode.....	137

Samenvatting

De reactieperioden

Dit document doet verslag van de reacties die de gemeente van erfpachters en belangenorganisaties in de (derde) reactieperiode heeft ontvangen, naar aanleiding van het conceptvoorstel voor de herziening van de Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) en de nieuwe canonvaststelling bij einde van het eerste tijdvak dat bij collegebesluit d.d. 22 oktober 2024 is vrijgegeven voor inspraak. Bij brief van 24 oktober 2024 heeft de gemeente het conceptvoorstel bekend gemaakt en toegelicht aan erfpachters. Erfpachters hebben daarbij de gelegenheid gekregen om tot en met 6 december 2024 een inhoudelijke reactie te geven op het conceptvoorstel.

Dit document is nadrukkelijk geen inhoudelijke reactie van de gemeente op de reacties van erfpachters en belangenorganisaties. Een toelichting op reacties die al dan niet aanleiding zijn geweest om het voorstel (op punten) aan te passen, kunt u lezen in het verantwoordingsverslag.

Omdat de herziene erfpachtvoorwaarden voor AB 1974 en de canonvaststelling bij einde tijdvak waarschijnlijk op een vergelijkbare manier zullen worden toegepast voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) van toepassing zijn, zijn ook erfpachters met AB 1983 uitgenodigd om te reageren op het conceptvoorstel van deze herziening. In totaal gaat het om ongeveer 1.300 erfpachtrechten waarop de AB 1974 en AB 1983 van toepassing zijn en waarbij de erfpachters ofwel jaarlijks canon betalen of hun canon voor het eerste tijdvak van 50 jaar hebben afgekocht.

Van de eerste en tweede reactieperiode (die plaatsvonden van respectievelijk november 2022 tot en met januari 2023, gevolgd door een rondetafelgesprek in maart 2023, en van december 2023 tot en met januari 2024) heeft de gemeente reeds in het reactieverslag d.d. 9 oktober 2024 verslag gedaan van de reacties die zij in die perioden heeft ontvangen.

In deze derde reactieperiode konden erfpachters en belangenbehartigers tot en met 6 december 2024 schriftelijk en/of tijdens een van de door de gemeente georganiseerde wijksprekuren of inloopavonden (op 19, 21, 26 en 27 november 2024) reactie geven op het conceptvoorstel. De 9 schriftelijke reacties die de gemeente voorafgaand aan de reactieperiode van 21 augustus 2024 tot aan de start van de reactieperiode op 22 oktober 2024 (7 reacties) en na afloop van de reactieperiode van 7 december 2024 tot en met 13 december 2024 heeft ontvangen (2 reacties) zijn voor de transparantie ook meegenomen in dit verslag.

De reacties in dit document zijn gecategoriseerd per erfpachtadres. Erfpachters konden per erfpachtadres meerdere reacties meegeven. Elk erfpachtadres heeft in het overzicht een gelijke weging. Dit betekent dat in de weging elk specifiek inhoudelijk punt niet meer dan één keer per erfpachtadres wordt meegeteld. Wanneer iemand bijvoorbeeld drie keer hetzelfde specifieke inhoudelijke punt deelt, zal deze reactie voor dit erfpachtadres één keer meetellen in plaats van drie keer. Op deze manier voorkomen we dat een bepaalde reactie van een erfpachter een onevenredig zwaar gewicht krijgt in de einduitslag. De reacties zijn in het verslag geanonimiseerd, zodat deze niet herleidbaar zijn tot een specifiek persoon of adres. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we soms over een 'erfpachtadres' waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Reacties samengevat in reactiecategorieën

De gemeente heeft in bijlage 1 alle reacties 1 op 1 opgenomen. Voor de leesbaarheid van dit verslag vat de gemeente de reacties steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet geheel volledig) samen per reactiecategorie. De reactiecategorieën zijn als volgt bepaald: elke reactie met een overeenkomstige strekking die door meer dan één erfpachtadres is benoemd, is ondergebracht in één samenvattende reactiecategorie. In deze reactieperiode zijn hierin 16 reactiecategorieën onderscheiden. Sommige reactiecategorieën hebben qua strekking enige overlap.

Een groot aantal van de ontvangen reacties komt inhoudelijk overeen met de reacties die de gemeente in de vorige reactieperioden heeft ontvangen van erfpachters. Zo heeft een aantal erfpachteradressen - evenals in de eerste twee reactieperioden - zijn zorgen geuit over de betaalbaarheid van de canon, de wens gedaan om meer voorspelbaarheid en de wens om een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel.

Daarnaast zijn er reacties ontvangen die geen reactie bevatten op het concept voorstel, maar waarin enkel verhelderende vragen zijn gesteld over het conceptvoorstel en vragen over de huidige afkoopmogelijkheden of waarbij verzoeken zijn gedaan tot het berekenen van een individuele indicatie afkoopsom. Deze twee categorieën worden wel vermeld in de aantallen, maar zijn in bijlage 1 buiten beschouwing gelaten. De nummering van de reactiecategorie correspondeert met het nummer van de paragraaf onder Individuele Reacties waarin een samenvatting wordt gegeven van elke reactiecategorie.

Aantal contactmomenten, reacties en erfpachtadressen

In deze derde reactieperiode zijn er 160 contactmomenten met erfpachters geweest, waarin in totaal 122 erfpachtadressen een reactie hebben gegeven aan de gemeente. Ook deze laatste reactieperiode bleek voor veel mensen aanleiding was om zich (opnieuw) te oriënteren op de al bestaande mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop van hun erfpachtcanon en conversie naar de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). Van de 122 erfpachtadressen hebben 101 erfpachtadressen 145 vragen gesteld die geen inhoudelijke reactie zijn op het concept voorstel. Van deze 145 vragen gaan 116 vragen over de afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of een verzoek voor een indicatie afkoopsom. 29 van 145 vragen zijn verhelderende vragen over het conceptvoorstel of over persoonlijke basisinformatie van een erfpachter.

In deze reactieperiode zijn in totaal 43 inhoudelijke reacties op het conceptvoorstel binnengekomen behorend bij 21 erfpachtadressen (35 reacties) en 4 belangenbehartigers (8 reacties). Van de 122 erfpachtadressen die reageerden hebben 21 erfpachtadressen een inhoudelijke reactie gegeven op het conceptvoorstel en de financiële uitgangspunten. Van deze erfpachtadressen heeft 33% de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en 67% de erfpachtvoorwaarden AB 1983. En van deze 21 erfpachtadressen zijn er 15 erfpachtadressen die hun canon voor het eerste tijdvak van 50 jaar hebben afgekocht en 6 erfpachtadressen die jaarlijks canon betalen.

De 21 erfpachtadressen die hun reactie hebben gegeven op de concept herziening AB 1974, benoemden in 35 reacties in totaal 16 te onderscheiden reactiecategorieën, waarvan 14 reactiecategorieën een inhoudelijke reactie zijn op de herziening. Deze 14 reactiecategorieën zijn in de 35 ontvangen reacties 65 keer genoemd door deze 21 erfpachtadressen. In de paragraaf hierna worden de 16 reactiecategorieën van de ontvangen reacties uiteengezet. Daarna volgt een overzicht waarin wordt aangegeven hoe vaak een reactiecategorie is genoemd.

Aan het eind van het verslag is een overzicht te vinden van alle geanonimiseerde reacties die gaan over de herziening AB 1974. Elk erfpachtadres heeft onder de noemer "erfpachtadres" een eigen nummer gekregen. Per reactie is met cijfers aangegeven welke reactiecategorieën zijn benoemd. De reacties over de herziening AB 1974, verhelderende vragen en vragen over de afkoopmogelijkheden zijn in de aantallen meegenomen.

Hetzij opgemerkt dat de gemeente gedurende de reactieperiode van 3 personen reacties heeft ontvangen waarbij bij 2 personen onbekend is of zij rechthebbenden zijn van enig erfpachtrecht en bij 1 persoon is duidelijk dat diegene geen rechthebbende is van enig erfpacht recht en daarmee niet-belanghebbende is. Desalniettemin zijn deze reacties voor de volledigheid toegevoegd in respectievelijk de bijlage "Overzicht reacties categorie onbekend" en de bijlage "Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende".

De gemeente heeft ook nadat de reactieperiode reeds een aantal maanden was gesloten, op 9 februari 2025 nog twee aanvullende reacties ontvangen van één erfpachtadres. Hoewel deze aanvullende reacties ver buiten de reactieperiode zijn ingezonden, zal de gemeente deze reacties voor de transparantie en volledigheid toevoegen in bijlage 8 bij dit reactieverslag.

De reactiecategorieën

De individuele reacties zijn in de volgende 16 reactiecategorieën te onderscheiden:

1. Zorg over de betaalbaarheid
2. Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent
3. Wens voor meer voorspelbaarheid
4. Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5. Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
6. Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.
7. Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder de huidige tijdvak)
8. Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
9. Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond
10. Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
11. Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018
12. Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben
13. Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
14. Overige reactie
15. Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie
16. Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

Deze 16 reactiecategorieën zijn nader samen te vatten in de volgende hoofdcategorieën:

1. Reacties op de gepubliceerde uitgangspunten of het proces:
 - a. Inhoudelijke reacties op parameters
 - b. Reacties op de uitkomsten (o.a.: betaalbaarheid)
 - c. Reacties op het principe (o.a.: er is al een keer grondwaarde betaald)
 - d. Reacties over het proces/informatievoorzieningen
 - e. Verhelderende vraag over het conceptvoorstel
2. Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening AB 1974)

Zeven belangenorganisaties hebben in de vorige reactieperioden een reactie verzonden aan de gemeente. Ook in deze reactieperiode heeft de gemeente aan deze belangenorganisaties om hun reactie gevraagd. Naar aanleiding daarvan hebben vier van de zeven belangenorganisaties hun reacties gedeeld met de gemeente. Deze belangenorganisaties zijn Stichting Erfpacht Belangen Utrecht (SEBU), Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland, Rabobank en Vereniging Eigen Huis. De reacties van deze belangenorganisaties zijn separaat van de reacties van erfpachters verwerkt in het hoofdstuk over de belangenorganisaties.

1. Inleiding

Dit verslag gaat over de reactieperioden met betrekking tot de herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974). De AB 1974 gaan uit van tijdvakken van 50 jaar waarbinnen de vastgestelde voorwaarden gelden. Na die 50 jaar mag de gemeente de voorwaarden wijzigen (actualiseren), zodat de voorwaarden voldoen aan de huidige tijd. Van de eerste erfpachtrechten verloopt het tijdvak van 50 jaar de komende jaren.

Bij de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) duurt het nog even voordat het eerste tijdvak van 50 jaar afloopt. Daarom worden deze Algemene bepalingen op een later moment gewijzigd. Omdat de AB 1974 en de AB 1983 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, heeft de wijze van herziening van de AB 1974 die nu gekozen wordt waarschijnlijk ook effect op de herziening van de AB 1983. Het proces van de herziening AB 1974 is dus ook voor erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn relevant.

De start van het participatieproces voor de herziening AB 1974 vond plaats in november 2022 waarbij middels een brief erfpachters met AB 1974 en AB 1983 zijn geïnformeerd over de komende herziening van de AB 1974. De gemeente heeft de erfpachters met AB 1974 en belangenorganisaties uitgenodigd om mee te praten/ hun mening te geven over de huidige erfpachtvoorwaarden. Dat gesprek heeft op 22 maart 2023 plaatsgevonden. Vervolgens zijn in een conceptvoorstel de financiële uitgangspunten voor de herziening en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak uitgewerkt. Dit conceptvoorstel is in december 2023 gedeeld met erfpachters via een brief en met belangenbehartigers per mail waarin eenieder is uitgenodigd zijn/haar reactie kenbaar te maken.

De derde en tevens laatste reactieperiode vond plaats van 22 oktober 2024 tot en met 6 december 2024. Erfpachters zijn per brief en belangenbehartigers zijn per mail geïnformeerd over het complete conceptvoorstel voor de herziene AB 1974. Met erfpachters die hun zorgen uiten over hun persoonlijke situatie in relatie tot de betaalbaarheid is indien gewenst een afspraak op stadskantoor gemaakt. In de brief aan belangenbehartigers is aangeboden om indien gewenst een afspraak te maken voor een mondelinge toelichting en beantwoording van vragen.

De reacties zijn gecategoriseerd per erfpachtadres. Erfpachters konden per erfpachtadres meerdere reacties meegeven. Elk erfpachtadres heeft in het overzicht een gelijke weging. Dit betekent dat in de weging elke specifiek inhoudelijk punt niet meer dan één keer per erfpachtadres wordt meegeteld. Wanneer iemand bijvoorbeeld drie keer hetzelfde specifieke inhoudelijke punt deelt, zal deze reactie voor dit erfpachtadres één keer meetellen in plaats van drie keer. Op deze manier voorkomen we dat een bepaalde reactie van een erfpachter een onevenredig zwaar gewicht krijgt in de einduitslag. De reacties zijn in het verslag geanonimiseerd, zodat deze niet herleidbaar zijn tot een specifiek persoon of adres. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we soms over een 'erfpachtadres' waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Erfpachters en belangenorganisaties konden hun reactie in de derde reactieperiode op de volgende manieren delen:

- Per e-mail
- Per telefoon (team erfpacht is elke dag telefonisch bereikbaar en daarnaast was het mogelijk om een afspraak te maken voor een telefonisch spreekuur elke maandagmiddag en woensdagmiddag van 4 november 2024 t/m 4 december 2024)
- Per post
- Via de inloopavonden op 19 en 21 november 2024
- Via de wijkspreekuren op 26 en 27 november 2024

De eerste reactieperiode vond plaats van november 2022 tot en met maart 2023. De tweede reactieperiode liep van december 2023 tot en met januari 2024. De derde reactieperiode liep van 22 oktober 2024 tot en met 6 december 2024. De 9 schriftelijke reacties die de gemeente voorafgaand aan de reactieperiode van 21 augustus 2024 tot aan de start van de reactieperiode op 22 oktober 2024 (7 reacties) en na afloop van de reactieperiode van 7 december 2024 tot en met 13 december 2024 heeft ontvangen (2 reacties) zijn voor de transparantie ook meegenomen in dit verslag.

In totaal zijn er 155 contactmomenten geweest in derde reactieperiode (zie Tabel 1 op volgende pagina). Dit aantal ligt in lijn met het aantal contactmomenten in eerdere reactieperioden: 143 contactmomenten in de eerste reactieperiode en 145 contactmomenten in de tweede reactieperiode (zie Tabel 2 op volgende pagina).

122 erfpachtadressen hebben hun reactie of vraag gedeeld tijdens de derde reactieperiode. Hiervan hebben 21 erfpachtadressen hun reactie gegeven op de concept herziening AB 1974. Voor veel erfpachters zijn de verstuurde brieven aanleiding geweest om zich (opnieuw) te verdiepen in de afkoopmogelijkheden van hun erfpachtrecht. Dit is terug te zien in de vragen die gesteld zijn via de mail en telefoon en de persoonlijke contactmomenten tijdens de inloopavonden en wijksprekuren.

Leeswijzer

De gemeente heeft in bijlagen alle reacties 1 op 1 opgenomen. Voor de leesbaarheid van dit verslag vat de gemeente de reacties steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet geheel volledig) samen per reactiecategorie. Beoogd is de strekking van de reacties weer te geven en de sentimenten die leven een plaats te geven. De nummering van de reactiecategorie correspondeert met het nummer van de paragraaf onder Individuele Reacties waarin een samenvatting wordt gegeven van elke reactiecategorie.

2. Verwerking van de reacties

De meeste contactmomenten vonden plaats per mail (74%). Er zijn in totaal 115 mails binnengekomen. De contactmomenten buiten de reactieperioden zijn niet meegenomen in dit overzicht, met uitzondering van enkele reacties voor en na de reactieperiode die voor de transparantie ook zijn toegevoegd. De daaropvolgende meest toegepaste wijze van contact vond plaats per telefoon (1% buiten de spreekuren en 8% tijdens de spreekuren). De overige wijzen van contact vonden plaats middels de inloopavonden (8%) en de wijkspreekuren (8%) in november 2024. De reacties van de belangenorganisaties zijn te vinden in de bijlagen waarin alle reacties van de belangenorganisaties zijn toegevoegd. Ook zijn er naar aanleiding van een persoonlijke verzoeken van een drietal erfpachtadressen individuele afspraken op het stadskantoor gemaakt om hun erfpachtakte en het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten nader toe te lichten en ieders vragen daarover te beantwoorden.

Er zijn 43 inhoudelijke reacties binnengekomen behorend bij 21 erfpachtadressen (35 reacties) en 4 belangenbehartigers (8 reacties). Persoonsgegevens in de reacties, zoals naam en adres, zijn geanonimiseerd. De binnengekomen individuele reacties zijn waar mogelijk gebundeld in reactiecategorieën. In de Inhoudelijke Toelichting is aangegeven of en op welke wijze de reacties aanleiding zijn geweest om het conceptvoorstel (op punten) aan te passen. In bijlage 1 zijn de individuele reacties in een tabel uiteengezet en in de kolom "Reactiecategorie" is aangegeven welke categorie van toepassing is.

Contactwijze	Contactmomenten Periode 3	Totaal % contactwijze
Mail	115	74%
Telefoon (buiten het spreekuur)	1	1%
Telefonische spreekuren	13	8%
Post	0	0%
Inloopavonden	13	8%
Wijkspreekuren	13	8%
Totaal aantal contactmomenten	155	100%

Tabel 1. Contactwijzen gedurende reactieperiode drie.

Contactwijze	Contactmomenten Periode 1	Contactmomenten Periode 2	Contactmomenten Periode 3	Totaal aantal contactmomenten	Totaal % contactwijze
Mail	117	78	115	310	70%
Telefoon (buiten het spreekuur)	16	17	1	34	8%
Telefonische spreekuren	n.v.t.	15	13	28	6%
Post	0	0	0	0	0%
Rondetafelgesprek	10	n.v.t.	n.v.t.	10	2%
Inloopavonden	n.v.t.	22	13	35	8%
Wijkspreekuren	n.v.t.	13	13	26	6%
Totaal aantal contactmomenten	143	145	155	443	100%

Tabel 2. Contactwijzen gedurende reactieperiode één, twee en drie.

Reactiecategorie 15 en 16 benoemen we in dit verslag wel in de totaaltabel bij individuele reacties zodat het aantal reacties zichtbaar is per reactiecategorie. Omdat deze specifieke twee reactiecategorieën geen inhoudelijke reacties zijn op het conceptvoorstel voor de financiële uitgangspunten voor de herziening van de AB 1974 en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak, hebben we de tekstuele reacties weggelaten uit het totaaloverzicht in de bijlage.

Er zijn 2 erfpachtadressen die aangeven namens meerdere bewoners een reactie te schrijven. De gemeente kan niet controleren of er sprake is van rechtsgeldige vertegenwoordiging en heeft de reactie daarom niet zwaarder laten meetellen dan de reacties van andere erfpachtadressen. Het gaat om erfpachtadres 15 en erfpachtadres 18. In de reactie zelf is te lezen namens wie het erfpachtadres aangeeft te spreken.

Het zij opgemerkt dat de gemeente gedurende de reactieperiode van 3 personen reacties heeft ontvangen waarbij bij 2 personen onbekend is of zij rechthebbenden zijn van enig erfpachtrecht en bij 1 persoon is duidelijk dat diegene geen rechthebbende is van enig erfpacht recht en daarmee niet-belanghebbende is. Desalniettemin zijn deze reacties voor de volledigheid toegevoegd in respectievelijk de bijlage “Overzicht reacties categorie onbekend” en de bijlage “Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende”.

Voor en tijdens deze derde reactieperiode ontving de gemeente wederom correspondentie van 1 persoon waarvan de reacties in het vorige reactieverslag in de categorie ‘Onbekend’ zijn opgenomen. Ondanks onze herhaalde nadrukkelijke verzoeken, ook in voorgaande reactieperiode, heeft de persoon ervoor gekozen zich niet uit te laten tot welk erfpachtrecht hij was gerechtigd. Omdat de recente correspondenties overeenkwamen met de inhoud en strekking van de reacties die door deze persoon eerder zijn verstuurd en welke reeds opgenomen zijn in het vorige reactieverslag onder de categorie ‘Onbekend’, is ervoor gekozen de nieuw binnengekomen reacties van deze persoon niet op te nemen in dit verslag maar enkel het gesprek te vermelden en te verwijzen voor de inhoud naar eerdere reacties.

Van 2 personen waarvan we een reactie ontvingen, is bekend dat diegenen niet-belanghebbende zijn. Deze reactie is niet opgenomen in de bijlage “Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende”.

De gemeente heeft ook nadat de reactieperiode reeds een aantal maanden was gesloten, op 9 februari 2025 nog twee aanvullende reacties ontvangen van één erfpachtadres. Hoewel deze aanvullende reacties ver buiten de reactieperiode zijn ingezonden, zal de gemeente deze reacties voor de transparantie en volledigheid toevoegen in bijlage 8 bij dit reactieverslag.

3. Individuele reacties

Van de 21 erfpachtadressen die een reactie op het voorstel hebben gedeeld heeft hebben 7 de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en 14 erfpachtadressen de erfpachtvoorwaarden AB 1983.

In alle reacties zijn 16 reactiecategorieën te onderscheiden. De reactiecategorieën en het aantal keer dat dit per erfpachtadres genoemd is, is opgenomen in de hierna getoonde Tabel 3. Per erfpachtadres kunnen meerdere reactiecategorieën genoemd zijn, zie de daaropvolgende Tabel 4 op de volgende pagina. In onderstaande paragrafen wordt in de tekst aangegeven hoeveel erfpachtadressen de reactiecategorie genoemd heeft. Het kan daardoor zo zijn dat eenzelfde erfpachtadres in bijvoorbeeld reactiecategorie 1, 2, 3, 8 en 11 voorkomt. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we in de komende paragrafen 'erfpachtadres' waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Reactiecategorie "Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017" en "Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel" zijn in deze reactieronde niet benoemd en daarom weggelaten uit het overzicht. Reactiecategorie 11 "Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018" is in deze reactieperiode als aparte categorie toegevoegd aan het reactieoverzicht. De reactiecategorie 12 "Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente" is aangevuld met "en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben".

Categorie #	Reactiecategorie	Aantal keer categorie genoemd	% categorie genoemd
1	Zorg over de betaalbaarheid	16	8%
2	Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent	1	0%
3	Wens voor meer voorspelbaarheid	4	2%
4	Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel	3	1%
5	Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989	1	0%
6	Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.	2	1%
7	Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder de huidige tijdvak)	8	4%
8	Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen	4	2%
9	Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond	3	1%
10	Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen	3	1%
11	Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018	3	1%
12	Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben	4	2%
13	Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel	3	1%
14	Overige reactie	10	5%
15	Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie	29	14%
16	Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV/1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom	116	55%
Totaal aantal genoemde reactiecategorieën		205	100%

Tabel 3. Reactiecategorieën die benoemd zijn in de derde reactieperiode.

Overzicht erfpachtadressen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Benoemde reactiecategorieën
Erfpachtadres 1											x					x	11,16
Erfpachtadres 2	x						x	x			x						1,7,8,11
Erfpachtadres 3	x		x								x						1,3,11
Erfpachtadres 4	x		x				x	x	x	x		x		x		x	1,3,7,8,9,10,12,14,16
Erfpachtadres 5	x		x												x	x	1,3,15,16
Erfpachtadres 6	x	x		x		x	x					x	x	x	x	x	1,2,4,6,7,12,13,14,15,16
Erfpachtadres 7	x															x	1,16
Erfpachtadres 8	x													x			1,14
Erfpachtadres 9	x						x									x	1,7,16
Erfpachtadres 10	x		x	x										x			1,3,4,14
Erfpachtadres 11							x										7
Erfpachtadres 12	x									x			x				1,10,13
Erfpachtadres 13														x	x		14,15
Erfpachtadres 14														x	x		14,15
Erfpachtadres 15	x			x										x		x	1,4,14,16
Erfpachtadres 16	x														x	x	1,15,16
Erfpachtadres 17														x	x	x	14,15,16
Erfpachtadres 18	x				x	x	x	x	x			x		x			1,5,6,7,8,9,12,14
Erfpachtadres 19	x						x					x		x			1,7,12,14
Erfpachtadres 20	x						x										1,7
Erfpachtadres 21	x							x	x	x			x				1,8,9,10,13

Tabel 4. Reactiecategorieën die benoemd zijn in de derde reactieperiode, per erfpachtadres.

3.1 Zorg over de betaalbaarheid

In totaal zijn vanuit zestien erfpachtadressen zorgen geuit over de betaalbaarheid van de canon bij herziening tegen het einde van het huidige tijdvak.

Eén Erfpachtadres heeft toegelicht dat de aankoopprijs ten tijde van de aankoop, al hoog gegrepen was voor hem. Vanwege persoonlijke omstandigheden in het verleden heeft hij financiële zorgen gekend. Erfpachter heeft aangegeven dat hij een aflossingsvrije hypotheek heeft op zijn woning. Daarnaast heeft erfpachter meegedeeld dat hij een opbouw heeft gerealiseerd op de 2^e verdieping van zijn woning en deze sinds 2010 verhuurt. De financiële middelen om de canon af te kopen zegt erfpachter nooit te hebben gehad. Erfpachter heeft verder aangegeven dat hij vanwege zijn leeftijd (65 jaar) en de restschuld op zijn huidige hypotheek, niet in aanmerking komt voor een nieuwe of aanvullende lening bij de bank.

Een ander erfpachtadres heeft zijn zorgen over de betaalbaarheid van de canon in meerdere reacties aan de gemeente geuit. Volgens dit erfpachtadres zou hij op basis van (door erfpachter zelfgemaakte) berekeningen van de nieuwe canon na de herziening einde tijdvak, niet zonder enige financiële ondersteuning in zijn woning kan blijven wonen. Deze nieuwe canon die erfpachter heeft berekend op basis van het conceptvoorstel, zou nog hoger uitvallen dan de canon op grond van de CRE 2017. De canon op basis van de CRE 2017 is volgens erfpachter al onbetaalbaar voor hem.

Een volgend erfpachtadres heeft in zijn reactie toegelicht dat een stijging van zijn canon van 112 euro per jaar naar een canon van 13.000 euro per jaar, voor hem onbetaalbaar wordt omdat hij een WIA-uitkering heeft.

Een ander erfpachtadres heeft in twee separate reacties meegegeven dat hij door persoonlijke en financiële omstandigheden in het verleden nooit heeft kunnen afkopen. Erfpachter heeft aangegeven te zijn geschrokken van de afkoopsom die in de afgelopen jaren enorm is gestegen. Vanwege zijn hoge leeftijd vreest deze erfpachter dat de nieuwe canon voor hem onbetaalbaar wordt en dat hij in een persoonlijk faillissement raakt en gedwongen zal worden om zijn woning te verkopen.

Eén Erfpachtadres heeft in zijn reactie gezegd dat hij ervoor vreest dat hij in de nabije toekomst maandelijks duizenden euro's of een eenmalig bedrag van tienduizenden euro's aan canon zal moeten betalen. Dit zijn bedragen waarvan erfpachter zegt dat hij niet heeft als pensioengerechtigde. Hij is bang dat hij daardoor zijn woning moet verkopen.

Eén Erfpachtadres heeft tijdens een van de wijkspreekuren aangegeven dat hij als alleenstaande ouder van drie kinderen een aflossingsvrije hypotheek heeft, en momenteel ongeveer 11 euro per jaar betaalt op grond van zijn erfpachtvoorwaarden. Dit erfpachtadres maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van de canon na het einde van het huidige tijdvak.

Eén Erfpachtadres heeft vermeld dat zij sinds het overlijden van haar echtgenoot in 2007, een klein pensioen heeft en daardoor problemen heeft gehad met het betalen van haar canon. Door een betalingsregeling met de debiteurenafdeling van de gemeente, kon zij de canon blijven betalen heeft erfpachter aangegeven. Een ander erfpachtadres heeft meegedeeld dat zij in 2018 al geen financiering kon krijgen voor de afkoopsom uit de introductieperiode van de CRE 2017. Voor een financiering van de afkoopsom in 2023, kon zij eveneens geen financiering krijgen bij haar bank. Zij heeft op basis van zelfgemaakte berekeningen gesteld dat haar afkoopsom vanaf eind 2025 tot juli 2027 (einde van haar tijdvak) met ruim EUR 114.000 zal stijgen. Erfpachter maakt zich daarom zorgen over de betaalbaarheid van de canon.

Eén Erfpachtadres geeft aan een canonstijging van 67% te verwachten. Erfpachter heeft dit toegelicht met berekeningen waarbij hij zijn huidige WOZ-waarde en de financiële uitgangspunten uit het conceptvoorstel heeft toegepast. De erfpachter vindt dat deze stijging niet in verhouding staat tot de huidige rekenmethode. Hij zegt geen rekening met deze canonstijging te hebben gehouden bij de aankoop van zijn woning.

3.2 Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent

In deze reactieperiode was er één erfpachtadres dat (in meerdere separate reacties aan de gemeente) de wens heeft uitgesproken voor meer financiële zekerheid. Dit erfpachtadres heeft daarbij aangegeven dat hij graag wil weten wat zijn nieuwe canon concreet wordt na het einde van zijn huidige tijdvak. Erfpachter heeft gezegd dat het hem onzeker maakt dat de gemeente hem niet kan vertellen wat dat bedrag concreet wordt voor hem. Erfpachter heeft om die reden zelf berekeningen gemaakt van wat zijn canon mogelijk wordt na het einde van het tijdvak en ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd.

3.3 Wens voor meer voorspelbaarheid

Vier erfpachtadressen hebben in hun reacties de wens geuit voor meer voorspelbaarheid. In de reacties van deze vier erfpachtadressen hebben zij toegelicht dat zij vanwege persoonlijke

omstandigheden in het verleden, financieel nooit in staat waren om de canon toen af te kopen. Deze erfpachtadressen hebben alle aangegeven dat zij de hoge stijging van de afkoopsom in de afgelopen jaren, niet hebben zien aankomen. Zij hebben allen de behoefte om te weten wat de hoogte van hun canon en/of afkoopsom wordt na het einde van het huidige tijdvak. Omdat de gemeente daarop geen concreet antwoord kan geven voelen zij zich onzeker. Zij vrezen dat de afkoopsom (evenals de voorgaande jaren) enorm zal stijgen. Deze 4 erfpachtadressen maken zich grote zorgen over de hoogte van hun canon of afkoopsom na het huidige tijdvak. Zij hebben de gemeente daarom gevraagd om meer voorspelbaarheid in de ontwikkeling van de canon.

3.4 Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel

Drie erfpachtadressen hebben in hun reactie de wens gedaan voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel.

Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie de gemeente verzocht om het conceptvoorstel aan te passen op een manier die eerlijk en draaglijk is.

Een ander erfpachtadres heeft over zijn bezoek aan een van de wijksprekuren aangegeven dat hij toen geen concrete informatie over de hoogte van de nieuwe canon heeft gekregen, waardoor hij zich veel zorgen maakt of hij de nieuwe canon kan financieren. Hij heeft de gemeente verzocht om aan te geven op welke manier ervoor wordt gezorgd dat zijn nieuwe canon na het huidige tijdvak, redelijk en billijk is.

Eén erfpachtadres - dezelfde erfpachter die de wens heeft geuit voor meer financiële zekerheid, opgenomen in de reactiecategorie onder paragraaf 3.2 - heeft in twee separate reacties aan de gemeente gesteld dat het conceptvoorstel en de financiële uitgangspunten voor de canonherziening einde tijdvak niet helemaal 100% redelijk en billijk en gerechtvaardigd zijn. Deze erfpachter meent dat het conceptvoorstel nog slechter is dan de CRE 2017 en heeft de gemeente verzocht om een financiële maatwerkoplossing per erfpachter te bieden.

3.5 Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989

Er is één erfpachtadres dat in zijn reactie de wens heeft geuit om – zonder afkoop- dezelfde voorwaarden te krijgen als de bewoners in zijn buurt (in de zgn. “vlek 26/29”) die een erfpachtrecht hebben waarop de AV 1989 van toepassing zijn. Dit erfpachtadres heeft als een van de te nemen maatregelen voorgesteld dat de gemeente de AV 1989 op alle erfpachtrechten in de zgn. “Vlek 26/29” (met name de erfpachtrechten die destijds zijn uitgegeven met erfpachtvoorwaarden AB 1983) van toepassing verklaart.

3.6 Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel

Twee erfpachtadressen hebben in hun reacties gezegd het niet eens te zijn met het conceptvoorstel. Eén van deze erfpachtadressen heeft daarbij aangegeven twijfels te hebben of het conceptvoorstel wel beter is dan de CRE 2017 en verwees daarvoor onder andere naar de financiële uitgangspunten bij het conceptvoorstel. Met name door de voorgestelde jaarlijkse indexatie van de canon van 2% zou er geen sprake van een eeuwigdurend vast jaarlijks canonbedrag. Daarnaast is deze erfpachter het er niet mee eens dat de ingroeiregeling uit het huidige conceptvoorstel is gelaten.

Het andere erfpachtadres – hetzelfde erfpachtadres dat als enige een reactie in de reactiecategorie onder paragraaf 3.5 heeft gegeven - heeft vermeld dat hij en andere bewoners in zijn buurt, het conceptvoorstel volledig afkeuren indien dat conceptvoorstel ook voor de toekomstige herziening van de AB 1983 zal gelden. Volgens dit erfpachtadres dreigt het conceptvoorstel het gevolg te hebben dat hij en andere bewoners in zijn buurt worden opgezeadeld met exorbitante hoge lasten terwijl zij bij de eerste uitgifte van hun erfpachtrecht al de grondwaarde volledig hebben betaald.

3.7 Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder het huidige tijdvak)

Er zijn in totaal acht erfpachtadressen die in hun reactie een opmerking hebben gemaakt over de hoogte van de afkoopsom onder de CRE 2017. Deze is volgens hen te hoog en/of onbetaalbaar.

Eén erfpachtadres heeft daarbij vermeld dat hij een verdrievoudiging van de afkoopsom in zo'n korte tijd ongelofelijk vindt, mede gelet op de omstandigheden dat hij slechts een WIA-uitkering heeft en van de gemeente duurdere energie zou hebben moeten afnemen. Uit zijn reactie kwam naar voren dat voor hem de wanhoop nabij is.

Een ander erfpachtadres heeft eveneens gewezen op de enorme stijging van zijn afkoopsom. Vanwege persoonlijke omstandigheden heeft deze erfpachter de canon nooit eerder kunnen afkopen.

Deze erfpachter heeft aangegeven dat hij vanwege zijn pensioenleeftijd en persoonlijke situatie geen financiering kan krijgen voor de huidige afkoopsom onder de CRE2017.

Eén erfpachtadres heeft toegelicht dat hij en zijn partner reeds een zeer hoge leeftijd hebben bereikt. Het spaarsaldo waarover zij thans beschikken, is volgens erfpachter niet toereikend om de canon te kunnen afkopen.

Een volgend erfpachtadres heeft te kennen gegeven dat hij het conversieaanbod uit de introductieperiode van de CRE 2017 niet heeft geaccepteerd omdat hij de afkoopsom toen te hoog vond. Bovendien kwam erfpachter toen ook niet in aanmerking voor een lening bij de bank. Vastklikken toentertijd was ook geen optie omdat het over de laatste 10 jaar van het eerste erfpachtijdvak bijna meer dan EUR 40.0000 voor hem zou kosten. De indicatie afkoopsom die erfpachter in 2024 heeft ontvangen, is volgens erfpachter al helemaal niet te betalen. 1 Erfpachtadres heeft in zijn reactie toegelicht dat hij met zijn huidige middelen en in zijn huidige situatie en omstandigheden de afkoopsom niet kan betalen of vastklikken. Erfpachter heeft gezegd dat hij bij hypotheekverstrekkers heeft geïnformeerd naar de mogelijkheden om zijn bestaande hypotheek te verhogen of een extra lening te krijgen, maar dat dat niet mogelijk bleek te zijn.

3.8 Opmerking dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen

Vier erfpachtadressen hebben in hun reacties de opmerking gemaakt dat de gemeente een zorgplicht heeft en haar erfpachters moet beschermen.

Volgens één erfpachtadres kan erfpachter door zijn leeftijd en pensioensituatie geen financiering krijgen voor de huidige afkoopsom onder de CRE 2017. Wachten tot het einde van het huidige erfpachtijdvak (2034) zal volgens dit erfpachtadres betekenen dat het afkoopbedrag weer zal oplopen. Erfpachter vreest dat hij daardoor in financiële problemen komt. De gemeente dient volgens dit erfpachtadres zorg te dragen voor de bestaanszekerheid en bescherming van burgers.

Een ander erfpachtadres heeft aangegeven dat de gemeente hem nooit heeft gewezen op het gevaar van de enorme stijging van de afkoopsom. Volgens dit erfpachtadres hebben hij en zijn partner een AOW-uitkering. Door de sterk gestegen en stijgende afkoopsom zegt erfpachter op een persoonlijk faillissement af te gaan stevenen en wordt hij gedwongen om zijn woning te verkopen. De gemeente heeft naar de mening van deze erfpachter een zorgplicht om hem te beschermen.

Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie gezegd dat de gemeente een zorgplicht heeft om haar inwoners te beschermen, vooral in een tijd waarin de betaalbaarheid van wonen al onder druk staat. Eén erfpachtadres geeft aan dat het niet zo kunnen zijn dat het gemeentebestuur leidt tot financiële problemen van een inwoner, waardoor deze inwoner zou moeten verhuizen.

3.9 Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond

Drie erfpachtadressen hebben aangegeven dat zij de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk vinden en dat zij al genoeg hebben betaald voor de grond. Daarbij heeft één erfpachtadres toegelicht dat hij als erfpachter met AB1983 voorwaarden, al volledig de grondprijs heeft betaald omdat hij bij de eerste uitgifte van zijn erfpachtrecht de canon heeft afgekocht. Volgens dit erfpachtadres, wijkt de AB1983 in financieel opzicht niet af van de AV1989 die zijn burens hebben. Onder beide voorwaarden is de grondprijs bij de eerste uitgifte namelijk betaald. Het betreft dezelfde erfpachter die de wens heeft gedaan om dezelfde voorwaarden (AV1989) als zijn burens te krijgen, opgenomen in reactie categorie onder paragraaf 3.5.

Eén erfpachtadres stelt in zijn reactie voor om te stoppen met erfpacht en de canon om te zetten in een vorm van een opstal, gebonden overdraagbare lening, waarbij de grond maandelijks wordt afbetaald. Dit erfpachtadres geeft aan dat de omgevingswet voor de gemeente voldoende middelen zou moeten bieden om invloed uit te oefenen. Volgens dit erfpachtadres zit niemand op erfpacht te wachten en zou afschaffen de beste keuze zijn. Ook geeft dit erfpachtadres aan dat de capaciteit voor erfpacht bij afschaffing kan worden ingezet voor zaken als nieuwbouw en ontwikkeling. Dit erfpachtadres vraagt zich ook af of het huidige voorstel met jaarlijkse indexatie eerlijk en betaalbaar is voor de huidige erfpachters.

3.10 Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen

Er zijn drie erfpachtadressen die in hun reactie hebben vermeld het niet eens te zijn met de berekeningsmethodiek ter bepaling van de canon tegen het einde van het eerste tijdvak.

Eén erfpachtadres heeft toegelicht dat de gemeente ten onrechte de WOZ-waarde hanteert bij de berekening van de canon. Volgens erfpachter is zijn woning namelijk ca. €100.000 minder waard dan een vergelijkbare woning waarvan de erfpacht wel is afgekocht, hetgeen niet tot uiting komt in zijn

WOZ-waarde. Elk jaar zou erfpachter bezwaar hebben gemaakt tegen de WOZ-beschikking. Erfpachter meent dat hij daardoor ook honderden euro's per jaar te veel aan OZB betaalt. Het andere erfpachtadres heeft vermeld dat het hanteren van de WOZ-waarde bij de herziening van de canon tegen het einde van het tijdvak, leidt tot een onacceptabele en een onbetaalbare stijging van de woonlasten. Daarnaast heeft deze erfpachter aangegeven dat de gemeente geheel voorbij aan de gevolgen van de (door niemand verwachte) enorme stijging van de grond- en huizenprijzen door af te zien van de ingroeiregeling en alleen depreciatie toe te passen. Volgens erfpachter dient de gemeente de koppeling met de WOZ-waarde los te laten vanwege de buitenproportionele stijgingen die in de WOZ-waarde hebben plaatsgevonden. Verder heeft erfpachter voorgesteld om niet de depreciatie boven de ingroeiregeling te kiezen, aangezien erfpachters met een klein inkomen daardoor disproportioneel worden benadeeld omdat zij weinig tijd hebben zich voor te bereiden op de enorme stijging van hun canon. Door het ontbreken van een ingroeiregeling stelt erfpachter dat zij minder tijd heeft om een alternatieve woning te vinden in de huidige zwaar overspannen woningmarkt.

Eén erfpachtadres vindt de WOZ-waarde geen betrouwbare en/of eerlijke bron om de erfpachtcanon te bepalen. Zeker niet omdat de canon ook jaarlijks wordt geïndexeerd met 2%. Volgens dit erfpachtadres zou de waardebepaling op basis van vierkante meters grond een eenvoudige en eerlijkere manier zijn. Ook geeft dit erfpachtadres aan dat de bepaling van de WOZ-waarde met de grondquotetabel niet inzichtelijk is. Het is volgens dit erfpachtadres niet te achterhalen hoe de gemeente tot een actuele WOZ-waardebepaling kan komen.

3.11 Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018

Drie erfpachtadressen hebben aangegeven gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode. Eén erfpachtadres heeft als reden daarvoor aangegeven dat hij de brieven met het aanbod in 2018 niet heeft ontvangen omdat hij pas in april 2018 het erfpachtrecht heeft verkregen. Omdat erfpachter later erachter is gekomen dat het aanbod uit de introductieperiode heel aantrekkelijk was, gaf hij aan dat hij daar wel gebruik van zou hebben gemaakt als hij daarvan had geweten. Erfpachter heeft de gemeente gevraagd of hij alsnog met terugwerkende kracht van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode gebruik kan maken.

Het andere erfpachtadres heeft als reden aangevoerd dat hij in het verleden tot tweemaal toe niet over informatie over de toekomstige ontwikkeling en de stijging van zijn erfpachtcanon beschikte, waardoor hij het afkopen van de canon destijds niet in de aankoop prijs van zijn woning heeft meegewogen en ook niet op het eerste aanbod tot afkoop van de canon onder de CRE 2017 is ingegaan. Erfpachter heeft gevraagd waarom er geen mogelijkheid bestaat om op die keuzes terug te komen.

Eén erfpachtadres heeft aangegeven graag als spijtoptant gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode 2018.

3.12 Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben

Vier erfpachtadressen hebben in hun reacties aangegeven dat zij zich niet gehoord voelen door de gemeente en/of dat zij geen vertrouwen meer hebben in de gemeente.

Eén erfpachtadres stelt dat hij door de beoogde herziening een zeer onzekere toekomst tegemoet gaat. Dit erfpachtadres heeft in een nadere reactie nog aangegeven dat hij dat gesprek tijdens een van de wijksprekken zinloos vond omdat hij geen concreet antwoord kreeg over het nieuwe canonbedrag.

Een ander erfpachtadres stelde dat hij nooit heeft kunnen bevroeden dat de afkoopsom en canon tot zulke hoogten konden stijgen en dat deze ook nog elk jaar opgehoogd kunnen worden tot in de eeuwigheid. Erfpachter heeft aangegeven dat hij er altijd vertrouwen in had dat dat wel goed zou komen omdat hij een erfpacht heeft bij de gemeente, en niet bij een particulier. Naar zijn mening blijkt de gemeente niet de betrouwbare bloot eigenaar die hij had mogen verwachten van een zorgvuldig bestuur.

Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie aangegeven dat hij zou hebben vernomen dat de gemeente op een gevoelloze en respectloze manier zou hebben gereageerd op alle zorgen die hij en andere erfpachters hebben geuit over de betaalbaarheid van de canon. Volgens deze erfpachter kan de gemeente het wantrouwen van erfpachters herstellen door de verschillende erfpachtvoorwaarden in zijn buurt (de zgn. "vlek 26/29"), recht te trekken. Deze erfpachter heeft gevraagd om dezelfde voorwaarden te krijgen als de erfpachters met AV1989 (zie de reactie categorie onder paragraaf 3.5). Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie vermeld het gevoel te hebben dat hij door de gemeente wordt "afgestraft" met de huidige hoge afkoopsommen, omdat hij niet in staat was om af te kopen en ervoor

heeft gekozen om zijn huidige (lagere) erfpachtcanon te blijven betalen tot het einde van zijn huidige tijdvak (april 2027). Deze erfpachter heeft daarnaast gevraagd naar het proces van de definitieve vaststelling door het college en de gemeenteraad. In dat kader heeft erfpachter tevens gevraagd op welke datum het conceptvoorstel aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd en of het mogelijk is dat hij de vergadering van de gemeenteraad kan bijwonen.

3.13 Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel

In totaal hebben er drie erfpachtadressen een inhoudelijke financiële reactie gegeven op het conceptvoorstel. Hetzij opgemerkt dat de reacties van deze erfpachtadressen qua inhoud een overlap hebben met reactiecategorie "Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen" en daarom ook zijn vermeld in paragraaf 3.10.

Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie erop gewezen dat de financiële uitgangspunten voor de herziening van de canon onder andere bepalen dat er een jaarlijkse inflatiecorrectie/indexering van de canon plaatsvindt. Volgens erfpachter brengt dat financiële uitgangspunt met zich mee dat het conceptvoorstel voor hem nadeliger uitpakt dan de CRE 2017. De jaarlijkse canon onder de CRE 2017 (indien deze wordt vastgeklekt) komt namelijk eeuwigdurend vast te staan, in tegenstelling tot het conceptvoorstel. In het conceptvoorstel is bepaald dat er een jaarlijkse indexatie van 2% van de canon plaatsvindt. Erfpachter zegt dat hij daardoor op de langere termijn (30 jaar en langer) veel meer gaat betalen voor zijn erfpachtgrond. Erfpachter heeft verder een opmerking gemaakt over het feit dat de ingroeieregeling niet in het huidige conceptvoorstel is opgenomen, en dat er volgens het conceptvoorstel geen tienjaarlijkse canonherziening meer plaatsvindt. Erfpachter is van mening dat deze twee punten meegenomen hadden moeten worden in het conceptvoorstel, of in ieder geval in overweging moeten worden genomen.

Het andere erfpachtadres heeft in zijn reactie gesteld dat de gemeente, door in dit conceptvoorstel af te zien van de ingroeieregeling, geheel voorbij gaat aan de gevolgen van de door niemand verwachte enorme stijging van de grond- en huizenprijzen en de daardoor ontstane ongekeende en buitenproportionele stijging van de woonlasten voor erfpachters. Verder stelt deze erfpachter dat zij door het ontbreken van een ingroeieregeling in het conceptvoorstel minder tijd heeft om een alternatieve woning te vinden in de huidige zwaar overspannen woningmarkt. Daarnaast heeft deze erfpachter aangegeven dat het financiële uitgangspunt in het conceptvoorstel, waarbij de berekening van de canon einde tijdvak wordt gebaseerd op de WOZ-waarde en grondquote, onacceptabel is omdat de WOZ-waarde een ongekeende stijging kent. Toepassing van de WOZ-waarde en grondquote zou volgens erfpachter leiden tot een onacceptabele en bovendien onbetaalbare stijging van de woonlasten voor erfpachters. Erfpachter stelt dat een oplossing hiervoor zou zijn dat de gemeente aan erfpachters een mogelijkheid biedt om het gestegen canonbedrag uitgesteld te betalen aan de gemeente, door deze te registreren als schuld die moet worden voldaan op het moment dat de woning verkocht wordt.

Eén erfpachtadres vindt (zoals reeds vermeld in paragraaf 3.10) de WOZ-waarde geen betrouwbare en/of eerlijke bron om de erfpachtcanon te bepalen. Zeker niet omdat de canon ook jaarlijks wordt geïndexeerd met 2%. Dit erfpachtadres vindt een waardebepaling op basis van het aantal vierkante meters grond eerlijker en eenvoudiger.

3.14 Overige reactie

Tien erfpachtadressen hebben een reactie in de categorie "overig" gegeven naar aanleiding van het conceptvoorstel. Het gaat hier om een mix van verschillende reacties die niet goed onder te brengen zijn bij een specifieke reactiecategorie. Daarom worden de verschillende punten hieronder kort en bondig samengevat.

Zo heeft één erfpachtadres gevraagd of de gemeente bewoning kan toestaan op een volkstuincomplex waar erfpachter een tuinhuisje heeft van 32m². Hij vroeg zich af of daarmee de doorstroom van gewone huizen kan worden bevorderd zodat hij daarmee een bijdrage kan leveren aan het huizentekort. Hij gaf aan dat hij dan zijn erfpacht zo zou willen verkopen.

Een ander erfpachtadres heeft aangegeven dat hij van twee makelaars een persoonlijk advies heeft gekregen waarbij is meegedeeld dat de erfpachtcanon en afkoopsom voor zijn erfpachtrecht zeer hoog zijn. Deze makelaars zouden tevens hebben aangegeven dat de verkoop van zijn woning daarom lastig zal worden en dat er veel minder bezichtigingen zullen zijn. Zijn makelaars zouden erfpachter verder hebben geadviseerd om niet zijn woning te koop te zetten.

Drie erfpachtadressen hebben vermeld dat zij de erfpachtmaterie lastig vinden om te begrijpen, ondanks het feit dat zij academisch en/of juridisch zijn opgeleid.

Twee erfpachtadressen hebben in hun reactie aangegeven dat zij namens andere bewoners spreken.

Eén erfpachtadres heeft de gemeente gevraagd om de uitkomsten van de door hem gemaakte berekeningen van zijn toekomstige canon - die hij heeft meegezonden in twee bijlagen – te controleren of deze juist zijn.

Een ander erfpachtadres heeft gezegd dat de tot nu toe gedane voorstellen voor hem op het volgende neerkomen: "Betalen (gehele som), of de stad uit, of gewoon voor de afloop van het tijdvak overlijden".

3.15 Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie

Zes erfpachtadressen hebben verhelderende vragen gesteld over het conceptvoorstel. Eén erfpachtadres heeft aangegeven ongerust te zin over zijn erfpacht. Deze erfpachter geeft aan dat hij AV1989 heeft.

Een ander erfpachtadres heeft gevraagd of het jaarlijkse rentepercentage van de jaarlijks te betalen erfpachtcanon van 2,55%, zoals vermeld in de brief met dagtekening 22 oktober 2024, een structureel en vast rentepercentage is. Een ander erfpachtadres heeft gevraagd om een bevestiging dat er geen erfpachtverrassingen zijn wanneer ze haar woning over 5 jaar verkoopt. Eén erfpachtadres heeft tijdens een wijkspreekuur gevraagd hoe de WOZ-waarde wordt bepaald en door wie. Daarnaast heeft deze erfpachter gevraagd wat het grondquote percentage is en hoe dit tot stand komt. Een ander erfpachtadres heeft gevraagd om een kopie van alle eerdere brieven die de gemeente met betrekking tot de beoogde herziening AB 1974 heeft verzonden. Daarnaast heeft erfpachter gevraagd naar de grondslag in de erfpachtvoorwaarden op grond waarvan de gemeente de erfpachtvoorwaarden eenzijdig kan wijzigen.

3.16 Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

In totaal hebben negen erfpachtadressen in hun reactie vragen gesteld over de huidige afkoopregeling CRE 2017 of AV 1989 en/of een indicatie afkoopsom opgevraagd. Drie van de negen erfpachtadressen hebben aangegeven gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode. Eén erfpachtadres heeft daarbij als reden aangegeven dat hij de brieven met het aanbod in 2018 nooit heeft ontvangen omdat hij pas in april 2018 het erfpachtrecht heeft verkregen. Omdat erfpachter later erachter is gekomen dat het aanbod uit de introductieperiode heel aantrekkelijk was, gaf hij aan dat hij wel van dat aanbod gebruik zou hebben gemaakt als hij daarvan had geweten. Erfpachter heeft de gemeente gevraagd of hij alsnog met terugwerkende kracht van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode gebruik kan maken. Het andere erfpachtadres heeft als reden aangevoerd dat hij in het verleden tot tweemaal toe niet over informatie over de toekomstige ontwikkeling en de stijging van zijn erfpachtcanon beschikte, waardoor hij het afkopen van de canon destijds niet heeft meegewogen in de aankoopprijs van zijn woning en niet op het eerste aanbod tot afkoop van de canon onder de CRE 2017 is ingegaan. Erfpachter heeft gevraagd waarom er geen mogelijkheid bestaat om op die keuzes terug te komen.

Eén erfpachtadres heeft aangegeven graag als spijtoptant gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode 2018. Een ander erfpachtadres heeft verzocht om een normale en betaalbare canon, dan wel een betaalbare inkeerregeling voor de CRE 2017.

4 Reacties belangenbehartigers

4.1 Selectie van belangenbehartigers

In het proces van de herziening AB 1974 worden ook vertegenwoordigers betrokken die kunnen en willen meedenken namens erfpachters met AB 1974 en AB 1983. In dit proces zijn daarom verschillende belangenbehartigers benaderd om een reactie te geven op de herziening AB 1974. Vanuit verschillende betrokken hoedanigheden en ieders maatschappelijke rol zijn de volgende vertegenwoordigers benaderd met het verzoek om hun reactie te geven in dit proces:

Naam belangenbehartiger
Stichting Erfpachtbelangen Utrecht (hierna: SEBU)
Vereniging Eigen Huis, Consumentenbond **
Rabobank
Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna: NVM) ***
Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland (hierna: Notarissen)****
Nationale Hypotheekgarantie (hierna: NHG) ***

* De Vereniging Eigen Huis gaf bij start van de herziening aan graag deel te nemen aan het reactieproces. Tijdens de derde reactieperiode heeft VEH een reactie ingezonden op het conceptvoorstel.

** De Consumentenbond heeft in de eerste reactieperiode al kenbaar gemaakt zich niet bezig te houden met erfpachtvoorwaarden. Zij gaven aan dat mogelijk de Vereniging Eigen Huis als belangenbehartiger voor woningeigenaren benaderd kon worden – en is door de gemeente toen ook al benaderd. De Consumentenbond neemt niet deel aan het proces en is verder geen onderdeel van dit reactieverslag.

*** De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) regio Utrecht en Nationale Hypotheekgarantie (hierna: NHG) hebben in de voorgaande reactieperiode beide een reactie gedeeld welke is opgenomen in het voorgaande reactieverslag. In deze laatste reactieperiode is door NVM en NHG geen reactie kenbaar gemaakt.

**** De Vereniging van Notarissen te Utrecht en het Ringbestuur Midden-Nederland hebben de gemeente laten weten dat de twee partijen gezamenlijk reageren namens hen beiden. Daarom nemen we hun reacties in dit verslag samen onder één naam op, welke we voor de leesbaarheid hebben samengevat tot: Notarissen.

4.2 Verslaglegging reacties van belangenbehartigers

Voor de transparantie en volledigheid zijn de reacties van belangenbehartigers toegevoegd in de bijlagen zoals deze zijn ontvangen en zijn deze bewust niet samengevat in dit hoofdstuk. Op deze manier is helder en volledig welke reactie(s) elke belangenbehartiger ons heeft meegegeven vanuit de groep die deze partij vertegenwoordigt. Ook blijft de inhoud en detailniveau van de reactie op deze manier in stand.

4.3 Gedeelde reactiecategorieën per belangenbehartiger

Om aan te geven welke verschillende reacties de belangenbehartigers met ons hebben gedeeld, is hieronder een overzichtstabel te vinden van de reactiecategorieën zoals ook toegepast voor de erfpachtadressen. Reactiecategorie 15 en 16 benoemen we hieronder enkel in de totaaltabel van alle reacties van belangenbehartigers. Deze twee reactiecategorieën zijn geen inhoudelijke reacties zijn op de conceptherziening, maar worden voor de volledigheid wel getoond.

Belangenbehartigers (op alfabetische volgorde)	Reactiecategorieën															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Notarissen													x			
Rabobank													x	x		
SEBU	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x		
Vereniging Eigen Huis														x		

Categorie #	Reactiecategorie
1	Zorg over de betaalbaarheid
2	Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent
3	Wens voor meer voorspelbaarheid
4	Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5	Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
6	Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.
7	Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder de huidige tijdvak)
8	Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
9	Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond
10	Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
11	Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018
12	Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben
13	Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
14	Overige reactie
15	Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie
16	Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

4.4 Overzicht van de ontvangen correspondentie(s) per belangenbehartiger

Belangenbehartiger	Bijlagenoverzicht met reacties per belangenbehartiger
SEBU	Bijlage 2: A. Mail d.d. 15 november 2024 B. Mail d.d. 20 november 2024 C. Bijlage bij mail d.d. 20 november 2024 (15 pagina's) D. Mail d.d. 28 november 2024 E. Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie Herziening AB 1974 d.d. 5 december 2024 (17 pagina's) F. Bijlage SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024 d.d. 5 december 2024 (19 pagina's) G. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 28-12-2023" bij reactie d.d. 5 december 2024 (4 pagina's) H. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 15-08-2024" bij reactie d.d. 5 december 2024 (3 pagina's) I. Bijlage "Marktkraam" bij reactie d.d. 5 december 2024 (7 pagina's) J. Mail d.d. 12 januari 2025
Vereniging Eigen Huis	Bijlage 3: A. Mail d.d. 26 november 2024
Rabobank	Bijlage 4: A. Mail d.d. 19 november 2024
Notarissen	Bijlage 5: A. Mail d.d. 6 december 2024
NVM	<i>NB: Geen reactie ontvangen in deze laatste reactieperiode. De reactie van NVM welke kenbaar is gemaakt in vorige reactieperiode is te vinden in voorgaand reactieverslag d.d. 9 oktober 2024.</i>
NHG	<i>NB: Geen reactie ontvangen in deze laatste reactieperiode. De reactie van NHG welke kenbaar is gemaakt in vorige reactieperiode is te vinden in voorgaand reactieverslag d.d. 9 oktober 2024.</i>

BIJLAGE 1: Overzicht reacties erfpachtadressen

Reactiecategorieën:

1. Zorg over de betaalbaarheid
2. Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent
3. Wens voor meer voorspelbaarheid
4. Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5. Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
6. Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.
7. Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder de huidige tijdvak)
8. Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
9. Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond
10. Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
11. Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018
12. Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben
13. Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
14. Overige reactie
15. Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie
16. Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

Reactieperiode 3:

22 oktober 2024 t/m 6 december 2024*

** Voor de reactieperiode (van 21 augustus tot en met 22 oktober) en net na de reactieperiode (vanaf 6 december tot en met 13 december 2024) zijn er ook nog reacties binnengekomen die we voor de volledigheid ook hebben opgenomen in dit verslag.*

Uitleg over de verslaglegging en de definitie van erfpachtadres:

Bij het maken van dit verslag zijn het volgende uitgangspunt gehanteerd: Elke erfpachtadres heeft één stem per reactie categorie. Dit betekent dat de reacties van meerdere erfpachters en/of bewoners van één erfpachtadres in dit verslag onder de noemer van één erfpachtadres-nummer zijn terug te lezen. En dit betekent ook dat wanneer er bijvoorbeeld 3 reacties van erfpachters en/of bewoners van één erfpachtadres zijn ontvangen dit maximaal één keer per reactie categorie meeteelt. De reden voor deze aanpak is dat op deze manier elk erfpachtadres een gelijke stem/weging in deze reactieperiodes krijgt. Uiteraard staat het erfpachters en bewoners van een erfpachtadres vrij om meerdere reacties te delen.

Overzicht van alle individuele reacties van erfpachters op de herziening AB 1974, per erfpachtadres:

#	Erfpachtadres #	Reacties (geanonimiseerd)	Reactiecategorie
1	Erfpachtadres 1	Beste Gemeente, Op 10 april 2018 ben ik eigenaar geworden van de <adres>. U heeft op 30 maart 2018 de vorige bewoners een schrijven gestuurd over de erfpachtkwestie inclusief drie opties om daar mee om te gaan. Op dit schrijven is een tweede brief gevolgd op 20 april 2018. Beide brieven zijn gestuurd aan de vorige eigenaren en hebben mij niet bereikt. Ik kom er nu via mijn burens achter dat het aanbod dat in deze brief is gedaan heel aantrekkelijk was en ik had daar zeker gebruik van gemaakt. Inmiddels is het aanbod verslechterd. Mijn vraag is of ik alsnog met terugwerkende kracht gebruik mag maken van het aanbod van maart 2018. Uiteraard ben ik bereid om eventuele financiële consequenties die daaruit voortkomen te compenseren. <naam>	13,18
2	Erfpachtadres 2	Beste gemeente, Hierbij wil ik graag nogmaals zeer dringend (wanhopig) aandacht vragen voor mijn erfpachtsituatie. (Erfpachtregeling AB 1974 en Conversieregeling erfpacht 2017. N.a.v. diverse mails en gesprekken. Zie ook uw mail van 19 april en brief van 10 juli). Voor mijn eengezinswoning in Utrecht Lunetten is de erfpachtafkoopsom van 13.000 euro in 2003 (vorige bewoner), naar 40.000 euro in 2019 en naar 127.000 euro in 2024 gestegen! Een bizar en gigantisch bedrag. Bijna 10x zo hoog!! Ik kwam hierachter toen ik in december 2023 de afkoopsom heb opgevraagd bij de gemeente, n.a.v. een algemene brief over erfpacht. Anders had ik niet geweten dat het om zo'n extreem hoog bedrag zou gaan. Het is mij nooit duidelijk geweest dat het bij erfpacht om dergelijke bedragen gaat, die jaarlijks exponentieel stijgen. Ik ben er uiteraard enorm van geschrokken. Dit hangt als een Zwaard van Damocles boven mijn hoofd. Het brengt mij in grote financiële problemen. In feb 2019 zouden wij de erfpacht afkopen (Conversieregeling 2017), maar vanwege persoonlijke omstandigheden (een onverwachte scheiding) heb ik dit in april 2019 moeten annuleren. Dat breekt mij nu heel zuur op. Erfpacht afkopen is voor mij onbetaalbaar. Erfpachtcanon betalen eveneens. Mijn huis nu verkopen is niet haalbaar: mijn drie volwassen kinderen en ik staan dan op straat en we kunnen geen 4 nieuwe woningen kopen of huren. Het is ook niet mogelijk om in delen af te kopen. Vanwege mijn leeftijd en pensioensituatie kan ik mijn bestaande hypotheek niet ophogen. Als ik wacht/uitstel tot 2034 loopt het afkoopbedrag komende jaren gigantisch op. Het gaat in Lunetten om gewone eengezinswoningen in een woonwijk. Dergelijke bedragen zijn onbetaalbaar, huizen zijn onverkoopbaar, er blijft geen budget over voor onderhoud of verduurzaming, er ontstaat steeds meer ongelijkheid in straten en wijken. Als erfpachter heb je te maken met een machtige gemeente. Het kan toch niet de bedoeling van de gemeente zijn om erfpacht te gebruiken (misbruiken) als verdienmodel en geldkraan. Ik ga ervan uit dat de gemeente ook zorg draagt voor bestaanszekerheid en bescherming van burgers. Ik wil de erfpacht het liefst afkopen. Maar dat is voor mij onbetaalbaar. De zorgen over erfpacht kosten mij nu al maanden veel tijd, energie, stress, slapeloze nachten. Mijn dringende (wanhopige) vraag aan de gemeente: 1- Ik wil graag gebruik maken als spijtoptant voor het aanbod uit 2018, van de Conversieregeling 2017, waarop ik i.v.m. scheiding destijds niet kon ingaan (ingetrokken). Dus voor het bedrag van 40.716 euro, bijvoorbeeld verhoogd met inflatie.	1,9,10,13

		2- Indien dit niet mogelijk is, vraag ik dringend om coulance of een pardonregeling voor de bestaande erfpachtregeling, (aanpassing van de Conversieregeling 2017), waarmee ik de erfpacht voor een redelijk bedrag kan afkopen, plus een mogelijkheid om dit in delen te doen (zonder jaarlijkse rente of canon). Met vriendelijke groet <naam>	
3	Erfpachtadres 3	Geachte <naam>, Het moet me nu toch echt van het hart dat ik dit voor mij een onvoorstelbare verloop van zaken is. In 2017 hadden we dit huis net gekocht en er was op geen enkele manier verschil in prijs met andere woningen in Utrecht. Ten tijde van eerste aanbod om erfpacht af te komen had veel andere zaken aan mijn hoofd, ziekte in het gezin, eerste kind, dus ik heb het gewoon vooruit geschoven in het vertrouwen dat ik later een, misschien iets hoger, vergelijkbaar aanbod zou kunnen krijgen. Als ik had geweten dat de kosten na een aantal jaar verdrievoudigd zou zijn, had ik zeker andere keuzes gemaakt! Hoe kan het gebeuren dat een handje vol Utrechters die een huis koopt in de gemeente plotseling wordt geconfronteerd met zo'n grote onzekerheid en een enorm bedrag wat ons nu ineens boven het hoofd hangt? Ik begrijp dat er contracten zijn getekend en dat er gewoon volgens de regels wordt gewerkt, maar als er onder de streep voor een aantal huishoudens zo'n bedrag uit komt, dan moet u zich toch realiseren dat dit niet gewoon uitgevoerd kan worden als elke andere regel? Ik ga er vanuit dat u zich kunt voorstellen wat zo'n bedrag betekent voor een gemiddeld huishouden in Overvecht! Een aantal gedachten die mij doorlopend door het hoofd spelen: Er was geen enkele aanwijzing bij de aankoop van dit huis dat dit probleem om de hoek lag. In die zin voel ik me alsof ik in een val ben gelopen van enorme extra kosten. Hoe kan dit gebeuren in Utrecht? De waarde van mijn huis is sinds de aankoop op dit moment meer dan verdubbeld. Dit huis met de huidige prijs had ik toen niet eens kunnen kopen. Op dit moment geeft deze marktwaarde mij geen enkel voordeel, want ik woon hier en kan het niet te gelde maken. Hoe kan dan van mij worden verwacht dat de erfpacht die hierop rust en met de bizar krappe markt mee stijgt wel in mijn vermogen zit om op te brengen? Waarom is er pas tegen het einde van de looptijd van het contract een berekening opgesteld over de aankomende kosten? Als dit zo'n groot bedrag kon worden, dan had dat toch jaar op jaar sinds het begin van het contract moeten worden gecommuniceerd, zodat dit ook mee had kunnen wegen in de aankoop van de woning van eigenaar op eigenaar? Nu is iedereen onwetend geweest en hebben we keuzes gemaakt die ons duur komen te staan, puur vanwege gebrek aan informatie. Ik zou in elk geval graag antwoord willen op de volgende vragen. Wist u al die tijd dat na het eerste aanbod uit 2017 de afkoopsom op deze manier zou verlopen? Zo ja, waarom was er in 2017 geen rekenvoorbeeld beschikbaar zodat wij tot de conclusie zouden komen dat het eerste aanbod 3x lager zou zijn dan hetzelfde aanbod een aantal jaar later? Zo nee, waarom ontwerpt u een regel die ook voor u zo'n onvoorzien verloop heeft en waarom drijft u dan gewoon door op deze regel? Tot slot: ik zit met dit probleem omdat ik tot tweemaal toe informatie miste die mij andere keuzes had doen maken. De eerste keer bij de aankoop van het huis, toen er geen informatie beschikbaar was over hoe de erfpacht zou gaan verlopen, zodat het niet in de prijs van het huis is meegewogen. De tweede keer bij het aanbod in 2017, toen er informatie miste over de enorme prijsstijging zou ik niet op het eerste aanbod zijn ingegaan. Hoe kan dit gebeuren in de gemeente Utrecht? Waarom hebben een aantal bewoners spijt als haar op hun hoofd zonder enige mogelijkheid om op keuzes terug te komen? <naam>	1,3,13
4	Erfpachtadres 4	Aan: De ambtenaren College van B&W Gemeenteraad Utrechts Ombudskloet Schets van hoe het leven verloopt. Toen mijn vrouw en ik ons nieuwbouwhuis 34 jaar geleden kochten en in 1990 betrokken als eerste "eigenaars" waren wij ons werkelijk van geen	1,3,9,10,11,12,14,16

	kwaad bewust. Bouwfonds Ned.gem."verkocht" ons de erfpacht als joh, daar moet je je helemaal niet druk over maken dat is over 50 jaar pas. Nu betaal je 50 jaar lang 25 gulden/€11,34 administratie kosten per jaar. Dat is toch niks. En je hebt gekocht en 35.550 gulden (zie bijlagen) betaald voor de grond dus het restant onder die erfpacht kan nooit een heel groot bedrag worden. Nou dat is gebleken! Bouwfonds Nederlandse gemeente klinkt als een zeer betrouwbare partij maar bleek enkele jaren later een ordinaire projectontwikkelaar te zijn die ook gewoon betrokken is bij fraudezaken failliet dreigt te gaan en vervolgens in 2006 ophoudt te bestaan. Zie citaat. Bouwfonds Oprichting 1946 Voorganger(s) Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten Opheffing ~2006 Land Vlag van Nederland Nederland Sector Vastgoed Website Officiële website Portaal Portaalicoon Economie Terwijl het Bouwfonds oorspronkelijk ten dienste van de volkshuisvesting stond, werd het bedrijf geleidelijk steeds commerciëler. Vanaf 2007 kwam het uitgebreid in het nieuws door een grote fraudezaak die bekend kwam te staan als 'de vastgoedfraude' of Klimopzaak. Mislukte investeringen door het afgesplitste Property Finance droegen bij aan de ondergang van SNS Reaal. Boeven zijn het. Als argeloze nitwit van 28 jaar trap je daar gewoon in. Ja, dan moet je ooit eens eeuwigdurend afkopen, voor een paar duizend gulden natuurlijk, maar dat moet geen probleem zijn toch? Zo vertelde de man van Bouwfonds ons. Je denkt fijn we hebben een mooi nieuw huis. Natuurlijk heb ik af kunnen kopen in het verleden voor veel lagere bedragen. Echter de voorstellen destijds gedaan kwamen steeds op het verkeerde moment voor ons. Bij het eerste voorstel zaten we midden in de pasgeboren kinderen. Bij de tweede keer zaten we midden in de opgroeiende tieners/pubers. Bij het derde voorstel hadden we net een bedrijf overgenomen/gekocht. Voor deze aankoop hebben we destijds zelfs onze hypotheek moeten verhogen. Dus wederom was er geen cent over. Ik was blij dat we een auto van 1000 gulden konden betalen en 1 keer per jaar met een geleende tent op vakantie konden. Dat onschuldige woord administratiekosten veranderde plotseling een aantal jaren geleden in erfpachtcanon van €11,34 huh? Wie kan er nou in zijn stoutste dromen bedenken dat een paar meter grond onder je "eigen" huis van een paar duizend gulden ineens jaren later 100.000 of 200.000 euro kost. En het allermooiste is dat ook al zou je eeuwig durend afkopen je eigenlijk niks koopt. Het woord kopen betekent volgens mij dat je dan eigenaar wordt van het product dat je koopt. Dat is hier niet het geval. Je bent n.l.nog steeds geen eigenaar van de grond! Het woord kopen of afkopen moet dus echt tussen aanhaling tekens staan. Het kopen van een financieel instrument betekent het overnemen van de eigendom ervan van iemand anders, of het nu een grondstof, aandeel of andere waarde betreft. Ik geloof dat het eerste aanbod om het "af te kopen" ooit 7000 gulden was. Niemand, Rabo, Bouwfonds, gemeente, notaris, heeft ons ooit op dit gevaar van de bizarre stijging gewezen. En het ziet ernaar uit dat niemand gaat ons helpen. Dat is het gevoel in ieder geval. Voor mij en mijn vrouw gaat dit op zeer hoge leeftijd afstemmen op een persoonlijk faillissement en gedwongen verkoop (voor een appel en een ei) van onze woning. Een woning met een dergelijk hoge erfpacht verplichting gaat zeker niet opbrengen wat hij zou moeten opbrengen. En waar moeten wij dan gaan wonen? Waarschijnlijk 3 hoog achter in een achterstandswijk waar eigenlijk niemand wil wonen. Het spaarsaldo waarover wij beschikken is niet toereikend om de erfpacht af te lossen. Wij hebben gespaard voor een ouderdomsvoorziening om zorg in te kunnen kopen welke we eventueel nodig hebben. Dit omdat de overheid niet meer
--	---

	voor de ouderen gaat zorgen, zoals nog maar ca. 10 jaar geleden wel heel normaal was. Zie de teloorgang van de gezondheidszorg, thuiszorg en bejaarden tehuizen. Wij zullen het helemaal zelf moeten doen. Dat geeft een heel onzeker gevoel en hangt nauw samen met het gevoel dat de gemeente Utrecht er ook alles aan doet om het spaar saldo (als je dat al hebt) tot 0 euro te reduceren. De gemeente is niet van plan om ook maar ergens heen te buigen en de zorgplicht voor haar inwoners te waarborgen. Op alle vragen die je aan de gemeente stelt krijg je een weet niet antwoord. Zie onderstaand citaat van <naam>. De strekking van dit verhaal is eigenlijk, we weten echt niet in welke ellende we u gaan storten, maar wel dat we u in de ellende gaan storten en dat is dan geen aanname maar een vaststelling. Een indicatie voor een canon die u over 16 jaar moet gaan betalen bevat zoveel aannames, dat een indicatie eigenlijk niet te maken is. Ik moet een aanname gaan maken over hoe hoog uw grondwaarde zal zijn over 16 jaar. Ik moet een aanname gaan maken over het canonpercentage over 16 jaar. En ik moet een aanname gaan maken over hoe we uw canon over 16 jaar gaan berekenen, want dat moet de gemeente nog beslissen. Het is dus niet dat ik niet met u mee wil denken, maar vooral dat ik geen goede indicatie voor u kan maken, omdat er teveel gegevens nog niet bekend zijn. Om u enigszins een idee te geven hoe het werkt. Stel nu dat uw erfpachttijdvak veel eerder zou aflopen, niet in 2040 maar in 2024. Dan kan ik u een indicatie geven van het bedrag dat u op basis van het concept-voorstel zou moeten gaan betalen in 2024. Op basis van de WOZ-waarde van 2022, zijnde EUR 481.000,00, bedraagt de grondwaarde op basis van de grondquotetabel 30% van EUR 481.000 = EUR 144.300,00. Uitgaande van het percentage in de brief van 2,64% zou u nu uitkomen op een canon van 2,64% over 144.300,00 = EUR 3.810,00 per jaar. En op basis van het concept-voorstel wordt dit bedrag dan jaarlijks verhoogd met 2%. Wij, en alle anderen die met dit probleem zitten gaan een zeer onzekere toekomst tegemoet. De gemeente Utrecht gaat ons geen cent kado doen, sterker nog die gaan er nog veel meer uitslepen, zeker gezien het feit dat de gemeente alles wint wat aangespannen wordt. De huidige afkoopsom is ca. 70.000. Dit is door de gemeente aangegeven. Globaal wordt dit elk jaar 5000 meer. En ik heb nog 15/16 jaar te gaan. Dat is dus straks 150.000 als ik 87 ben. Als we die leeftijd mogen halen tenminste. Wij allen zijn slechts belazerd en bedonderd en er met open ogen ingetrapt met het idee: dat zal toch wel niet? Ja, dat zal wel! Voor nu zou dit betekenen ca. €400 bovenop onze huidige vaste lasten zoals hypotheek, onroerend-goed belasting WOZ, verzekeringen, levensonderhoud etc.etc. Voor straks het dubbele. Ik hoop dat u weet hoe hoog de huidige AOW bedraagt en dat u goed kunt rekenen. Zo ja, dan weet u ook dat we die kosten straks niet op kunnen hoesten. Ik, die altijd alles onder controle heb, dacht ik tenminste, gaat een uiterst onzekere oude dag tegemoet. Overigens wordt er door de gemeente ook geen rekening gehouden met de vaststelling van de WOZ waarde van ons huis. Ons huis is gewoon ca. €100.000 minder waard dan een vergelijkbaar huis waarvan de erfpacht wel is afgekocht. De gemeente ontkent dit stelselmatig. Elk jaar ga ik in bezwaar als de WOZ beschikking op de deurmat valt. En elk jaar wordt er geen rekening gehouden met dit feit, en de gemeente houdt dit ijzerenheilig vol. Ja logisch, want anders zou onze OZB aanslag behoorlijk lager uitvallen. Dus ook hier worden we door de gemeente Utrecht zwaar benadeeld. Het gaat hier om honderden euro's per jaar die wij teveel betalen. Bedankt Bouwfonds Nederlandse Gemeente, bedankt gemeente Utrecht, bedankt Rabobank, bedankt notaris. Ik voel me echt intens dom. Ik en vele anderen zijn gewoon ordinair geript en we stonden en staan er met open ogen naar te kijken. Het wordt een moeilijke stressvolle, financieel onzekere oude dag. Ik ben er sarcastisch en cynisch van geworden richting de politiek. Vooralsnog heb ik dan ook geen enkel vertrouwen in een goede (lees betaalbare) afloop.
--	--

		<naam> <afbeeldingen kopie koopakte woning>	
5	Erfpachtadres 5	Geachte erfpacht raadsleden, Hierbij een melding dat wij ook ongerust zijn over de erfpacht. We wonen in een appartement, en daar lezen we weinig over hoeveel de erfpacht omhooggaat, en zeker voor ons ook een extra grote financiële post zal zijn. Wij vallen onder de erfpacht van 1989 Hopelijk U als raadsleden, Secretariaat Burgemeester, Erfpacht raadsleden. Kijk u hier nog eens extra naar en worden wij hierin niet gedupeerd. Met vriendelijke groet, <naam>	1,3
6	Erfpachtadres 6	Goedendag beste <naam> 1 Graag alstublieft uw tijd en aandacht voor onderstaande svp:. Wij zijn al een tijdje onverwacht verrast door de hoogte van de grondwaarde, afgegeven in Erfpacht, van het perceel <adres>. 2 En op een dusdanige manier, dat wij niet goed in staat zullen zijn deze bedragen op de korte en langere termijn op te kunnen brengen, zodra wij nu in in zouden gaan op uw voorstel om de Erfpachtcanon vast te klikken en/of af te kopen. Ook al waren wij al sinds langere tijd van plan om op termijn ons huis te verkopen, is dat nu (veel) meer naar voren geschoven daar de enige optie voor ons is de om de Erfpacht (volledig of deels) af te kopen, als wij ons huis gaan verkopen.(!!!!) In dit geval met de overwaarde van ons huis en dat is de enige en beste optie voor ons. "Vastklikken" is voor ons dus ook geen verstandige keuze en optie (meer), gezien de hoogte van de (huidige) afkoopsom van de Erfpacht en de daaruit door u vastgestelde jaarlijkse (huidige) Erfpachtcanon mocht ik nu besluiten om "vast te klikken". Ik (En <naam>) hebben uw collega, <naam> van de gemeente Utrecht, en onder uw Email: <email>, al eerder hierover aangeschreven en wat vragen gesteld, wat betreft de verkoop van mijn huis en wat ik dan het beste kan doen en waar ik op moet letten. Wij kunnen dus, kort gezegd en samengevat, met onze huidige middelen en onder onze (huidige) situatie en omstandigheden, de Erfpacht niet "vastklikken" of afkopen, zonder ons huis in de verkoop te zetten. Ik (En <naam>) heb persoonlijk ook bekeken en na laten rekenen, of ik de afkoopsom (groten)deels of helemaal op kan nemen in mijn huidige hypotheek of in een extra lening of anders, en dat is en was ook niet mogelijk. Naar onze en mijn mening gaat de verhoging van de Erfpachtafkoopsom ook behoorlijk over een redelijke grens en wij zijn daar best geschokt over, ook al kunnen wij dit net betalen, maar dan wel (jarenlang) met het water aan onze lippen(!!!!), zeker als je beseft dat wij alleen de Erfpacht kunnen afkopen met de (grote) overwaarde van ons huis wat een "geluk bij een ongeluk" genoemd mag worden. Stel dat ik ook niet genoeg overwaarde had op mijn huis wat dan?(!!!!) En dan heb ik het nog niet erover gehad hoe het zit met de verkoop van ons huis als wij potentiële kopers van ons huis moeten inlichten over de enorme hoogte van de afkoopsom Erfpacht van ons huis.(!!!!) Het kan potentiële kopers bovendien best afschrikken ook al ben ik bereid om te onderhandelen met potentiële kopers, over de (deels of gehele) afkoop van de Erfpacht met de overwaarde van mijn huis, welke bij de verkoop vrij komt in Euro's. In het slechtste geval is mijn huis 'onverkoopbaar' geworden en dat is dan niet alleen meer mijn verantwoordelijkheid maar ook mede de verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht vind ik. Het voelt bovendien best naar dat ik na ruim bijna 48 jaar wonen in <adres>, letterlijk mijn huis "uitgezet" dreig te worden, terwijl ik niets misdaan heb om dit voor 100% te rechtvaardigen. Het voelt bijna letterlijk en figuurlijk alsof ik wordt afgestraft voor "criminele activiteiten" uit het verleden die ik niet heb misdaan en u pakt hiermee ook nog eens de verkeerde persoon. En ik ben niet de enige.(!!!!) Ik kan mij ook niet voorstellen dat wij de enige Erfpachters zijn in Utrecht, die u nu aanschrijven en die de enige zijn met dit toch wel complexe specifieke probleem waar wij niet om hebben gevraagd.(!!!!) En anders komen ze de komende jaren vanzelf wel aan de oppervlakte. Want	1,9,14,17

		veel leed zit aanvankelijk "binnenskamers".(!!!!) Ik weet wel inmiddels, en dat kan ik ook aantonen indien nodig, dat wij niet de enigen zijn met een soortgelijk probleem en deze specifieke persoonlijke situatie en omstandigheden. Ik wou niets liever dan de periode van de oude Erfpacht voorwaarden tot april 2027 uitzitten en betalen zonder gelijk gebruik te maken van de Erfpacht Conversie regeling 2017. En ik had daar mijn specifieke redenen voor. Ik zal verdere details nu in het midden laten. 3 Dat is voor nu niet het meest relevant. Wat ik wel weet is dat ik als Erfpachter in de gemeente Utrecht, inmiddels na voortschrijdend inzicht, letterlijk wordt "afgestraft" met de huidige en toekomstige hoogte afkoopsom Erfpacht, voor het feit dat ik mijn huidige en LAGERE Erfpachtcanon wil blijven betalen tot april 2027, als mijn 50-jarige Erfpachtcontract is afgelopen. Het voelt letterlijk als het "Zwaard van Damocles" wat boven mijn hoofd hangt om "beeldsprakerig" en "metaforisch" gezien er klaar voor is, om elk moment mijn hoofd "af te hakken".(!!!!) Dit is geen grap u zou zich ook (wellicht) zo kunnen voelen in mijn plaats als 'brave' en Nederlands staatsburger, die altijd en overal alles in goed vertrouwen heeft proberen te doen en nog probeert te doen. EN te blijven geloven in zijn medemens en te vertrouwen op de goede intenties van andere mensen wat nu toch wel een (fikse) deuk heeft opgelopen.(!!!!) Ik vraag mij daadwerkelijk steeds vaker af wat u in mijn plaats zou doen en denken? Graag uw visie alstublieft en ik weet dat mijn verhaal best confronterend kan zijn. Ik wil alleen dat mijn situatie nu voor 100% duidelijk is voor u. Tot slot nog onderstaande vragen:, Gaarne wil ik alleen nog van u weten alstublieft, wanneer uw afdeling Grondzaken de nieuwe Conversieregeling Erfpacht 2017 regels, berekeningen en voorwaarden, naar de Gemeenteraad Utrecht brengt ter inzage en bespreking? En ik wil graag van u weten alstublieft of de datum hiervan al bekend is? En mogen wij (ik) de vergadering van de gemeenteraad te Utrecht betreffende Erfpacht bijwonen alstublieft mocht dat kunnen en mogelijk zijn? In afwachting voor uw reactie verblijf ik en zie ik uw reactie met belangstelling tegemoet alstublieft.:) Voor nu wens ik u nog een fijne dag en alle goeds toe.:) Hoogachtend, Met vriendelijke groet, <naam>	
7	Erfpachtadres 6	Goedemiddag geachte <naam>, Graag nog uw aandacht en vooral uw tijd voor mijn onderstaande (urgente!) verhaal svp., Ik zend deze mail daar ik op maandag 30 september 2024 om 21.21 uur, u al had aangeschreven over mijn persoonlijke situatie, betreffende Erfpacht en wat vragen daarover. Zie de onderstaande doorgestuurde mail ter verduidelijking. Mag en kan ik aannemen dat de inhoud van mijn mail duidelijk genoeg is voor u en ik nog een antwoord krijg op de resterende vragen betreffende Erfpacht alstublieft? Ik heb namelijk tot op heden nog geen enkele reactie mogen ontvangen en daardoor zit ik in het ongewisse.:) Ik denk dat het in ieders belang is dat ook mijn persoonlijke situatie daadkrachtig wordt opgelost zeker als het nodig is en ik (metaforisch) aan "De bel zal trekken". Daarvoor moet een en andere al wel duidelijk afgestemd worden, dit om misverstanden te voorkomen en daarom schrijf ik u nu weer aan. Dat betreft onderstaande:, Ik zal, mocht ik in 2025 vrijwel alles hebben geprobeerd om mijn huis te verkopen met Erfpacht, en dat uiteindelijk toch niet gelukt zijn om welke reden dan ook, u nader per mail en/of telefonisch informeren. Dat is voor 100% zeker. Dan zal ik mijn eventuele aanvullende vragen aan u stellen en dan verwacht ik wel dat de gemeente Utrecht zich ook verantwoordelijk voelt net als ik en zich als dusdanig daadkrachtig(er) opstelt, om er toch voor te zorgen dat mijn huis in iedergeval verkoopbaar wordt, zoals in principe ieder ander huis verkoopbaar is met of zonder (gedeeltelijke) (volledig) afgekochte Erfpacht. Ik had u al in mijn vorige mail verteld wat mijn situatie anders en wat bijzonder maakt, net als bij meerdere Erfpachters in de gemeente Utrecht inmiddels	1,9,14

ben ik bang.:(
 Dat weet ik zeker en zou ik kunnen aantonen zelfs.
 "Vastklikken" is sowieso geen reële en duurzame optie (meer) daar mijn Erfpachtcanon dan gelijk veel te hoog wordt voor mij om in de toekomst zonder enige problemen te kunnen blijven betalen.
 Dat heb ik nu met zekerheid geconstateerd.

2
 Het water zal mij echt aan de lippen staan, om zonder problemen de Erfpachtcanon te kunnen blijven betalen voor bij wijze van spreken "De rest van mijn leven", want (normaal) afkopen zonder mijn huis te verkopen is geen optie voor mij en nu zeker niet (meer).
 En ik ben niet de enige.:(
 En ik wou sinds een paar jaar al mijn huis verkopen alleen de Erfpacht heeft dit proces vervroegd.
 Zelfs als ik de Erfpacht zou kunnen betalen had ik het er ook niet meer voor over en zou ik uiteindelijk gaan verhuizen.
 Ik ben sowieso niet van plan om mijzelf voor een stuk grond in Utrecht de schulden of schuldsanering in te werken voor de rest van mijn leven.(!!!!)
 Geen een 'weldenkend' mens in mijn plaats zou dat ook willen mag ik aannemen.
 Dat kunt u zich wel voorstellen als medewerker van de gemeente Utrecht en vooral als mens.(!!!)
 Alleen hier al heeft de gemeente Utrecht zijn verantwoordelijk in te nemen vind ik (En ik ben niet de enige).
 En ook voor al die andere Erfpachters die alsnog in de problemen kunnen gaan komen zeker op de langere termijn in de toekomst.
 Gedeeltelijk of geheel afkopen kan ik ook niet daar ik niet mijn huidige hypotheek kan verhogen en/of verzilveren en ik ook geen extra of andere lening kan afsluiten hiervoor.
 Mijn huidige en zelfs mijn toekomstige inkomen is niet hoog genoeg zoals het nu is.
 Hieronder de bedragen Erfpacht die voor mij en/of gaan gelden in 2025:;
 Hoogte van mijn afkoopsom Erfpacht is afgerond per 1 januari 2025:
 €137.000,-
 Hoogte Erfpachtcanon is afgerond als ik nu zou vastklikken: € 6700,- per jaar.
 Dus rest mij nog 1 reële (En duurzame zal moeten blijken?) optie en dat is:;
 Het verkopen van mijn huis en met de overwaarde bij definitieve verkoop mijn Erfpachtcanon, bij voorkeur in zijn geheel afkopen.
 Dit in overleg en in samenspraak met de toekomstige (potentiële) kopers/bewoners van mijn huis als deze er al zullen zijn natuurlijk....(!?)
 Ik weet ook niet hoeveel de potentiële kopers over hebben om samen met mij de Erfpacht af te kopen of dat ik alles zelf moet afkopen bijvoorbeeld.(?)
 Er kleven allerlei risico's aan en dat maakt het onzeker of ik zeker weet of het voor 100% zal slagen om mijn huis met Erfpacht zoals het nu is te verkopen.
 Dit bovenstaande is er dus een van naast het feit dat de uitvoering zal afwijken, zoals bij de gemeente Utrecht en bij de notaris.
 Het is geen heel normale gang van zaken, maar niet onmogelijk zoals ik van de notaris heb begrepen, om de Erfpacht bij de verkoop van mijn huis in een keer af te kopen.
 De gemeente Utrecht (=Afdeling Grondzaken) zal daarin ook een grote rol spelen en mij hierin moeten ondersteunen svp, zodat het allemaal slaagt.
 Dit bovenstaande is maar een voorbeeld scenario.

3
 En van de meerdere mogelijke scenario's.
 Dat is wat ik in mijn eerdere mail bedoelde met het verhoogde risico op een nagenoeg "onverkoopbaar" huis.
 Ik heb logischerwijs nu een verhoogd risico daarop.(=!!!!)
 En dat is zeker niet alleen mijn schuld en/of verantwoordelijkheid/aansprakelijkheid (meer).(!!!)
 En alleen al om deze bovenstaande reden gaat de gemeente Utrecht wat mij betreft niet helemaal "vrijuit".
 Zoals in dit geval "Rustig achteroverleunen en toekijken wat er gebeurt".
 En is (dus) mede verantwoordelijk en zelfs (mede)aansprakelijk om mij te ondersteunen svp.(!!!)
 En ik wil nog wel wat genoeg overwaarde overhouden om een andere woning te kunnen kopen en bovendien kan ik ook niet een veel hogere hypotheek krijgen.(!)
 Dat is ook beperkt dus ik moet het vooral van mijn resterende overwaarde hebben, want mijn oude hypotheek moet ook worden ingelost bij de verkoop van mijn huis.
 Dat is een risicofactor de zeer hoge Erfpachtcanon zal zoals het nu is toekomstige bewoners en potentiële kopers van mijn huis vrijwel altijd in beginsel "afschrikken"(!!!!)
 Want de kans is (groot) dat zij het zeer hoge afkoopbedrag Erfpacht niet eens in hun hypotheek kunnen opnemen, en zelfs niet eens bijvoorbeeld slechts

	een deel daarvan.(!!!) Of misschien wel dat zou voor mij een voordeel zijn. Het gaat om voor mij een astronomisch hoog bedrag aan Erfpacht afkoopsom wat ik en/of toekomstige bewoners van mijn huis moeten betalen om alles af te kopen. Dat is een ding wat zeker is en ik zal het meeste moeten afkopen van de afkoopsom is mijn verwachting. (!!) Tot slot hieronder nog wat ik in algemene zin kwijt wil over de "Erfpacht Conversie regeling 2017". Wat mij betreft heeft de gemeente Utrecht een soort "tikkende tijdbom" inclusief beeldsprakerige timer, onder de huizen van de resterende Erfpachters, die nog niet hebben afgekocht, geplaatst. Ook in andere gemeenten zoals Den Haag en in Rotterdam spelen er soortgelijke situaties. Het is namelijk al in de media geweest op tv en het heeft in de lokale kranten gestaan. En het zal hier niet bij blijven misschien wel een "Stilte voor de storm" wat iets zegt over toekomstige gebeurtenissen en media aandacht wat Erfpacht betreft. U weet wat ik hiermee bedoel te zeggen dit gaat sowieso bijkomende gevolgen hebben in de toekomst voor "Meer dan genoeg" (eufemisme) Erfpachters en (in)directe ook voor de gemeente Utrecht als zodanig. Ik zie zelfs, naast verschillen, ook wel degelijk wat parallellen en overeenkomsten met de "Toeslagen affaire" waarbij onnodig veel leed is berokkent, en nog steeds berokkent!! Leed waar deze mensen niet om hebben gevraagd en buiten hun schuld om in de schuldsanering zijn terechtgekomen, daar ze van de ene op de andere dag een torenhoge schuld hebben! Met deze torenhoge Erfpachtcanon en torenhoge afkoopsom Erfpacht lijkt het ook sterk op een "schuld", die zelfs in relatief korte tijd, in de afgelopen 6 jaar vooral, buitenproportioneel sterk is gestegen tot een inmiddels astronomisch bedrag voor vrijwel alle resterende Erfpachters in de gemeente Utrecht, en die nog nooit in de gelegenheid zijn geweest, net als ik, om de Erfpacht gedeeltelijk of in zijn geheel af te kopen. 4 Het voelt en lijkt het zo te zijn, alsof het onze eigen schuld is als (resterende) Erfpachters, naarmate wij niks doen of kunnen doen in de afgelopen jaren, om af te kopen, met ieder zijn eigen persoonlijke redenen/motieven, nu achteraf na (zoveel) jaren moeten "boeten" alsof wij criminelen zijn.(!!!) Wat zijn precies de achterliggende motieven van de gemeente Utrecht om dit zo specifiek te doen allemaal? Gaat het dan alleen maar om in korte tijd veel geld "Binnen te harken"? En de Erfpacht als zodanig als een soort "melkkoe" te gebruiken??!! Ik wil nog niet voor 100% hierin geloven en probeer te begrijpen en te blijven geloven in de "Goede oprechte intenties van mijn medemens", al is dat nu erg moeilijk voor mij geworden, zoals ik al eerder heb vermeld in mijn vorige mail.(!!!!) Echte (pure) transparantie, openheid en oprechtheid om alles boven tafel te krijgen ontbreken vooralsnog zoals ik heb geconstateerd.:(In dit geval: Waarom de gemeente Utrecht doet wat ze (precies) doet en waarom op deze manier precies, en vooral de manier waarop en de achterliggende gedachte, waarom de gemeente Utrecht doet wat ze (precies) doet.(=???) En genoeg persoonlijk vooral financieel leed wat nu nog wat meer "onder de oppervlakte" zit, maar over een paar jaar en vooral daarna, als oa alle 50 jarige Erfpacht "contracten" hun einde naderen, steeds meer aan de oppervlakte zullen gaan komen. En mensen zullen daarop reageren/acteren logischerwijs. Dit alles gaat niet onopgemerkt voorbij. Wellicht bedoeld of onbedoeld van de gemeente Utrecht...(!?) Ik vraag mij steeds vaker af wat de gemeente Utrecht "bezielt" om dit zo te doen en vooral hoe gaan ze toekomstige problemen bij mensen die serieus in de knel komen ondersteunen? Toch niet achterover leunen en stilzwijgend toekijken hoe het leed zich ontwikkelt? Is de "menselijke maat" bij de gemeente Utrecht dan ook aan het verdwijnen of is deze al weg vraag ik mij nu ook vaker af?? Of zal er gezegd worden het is "jullie eigen schuld" wij zijn duidelijk genoeg geweest?? Wat niet zo is naar mijn mening het is zeker niet alleen en allemaal onze eigen schuld.(!!) Genoeg mensen zijn het hierin met mij eens en dat kan ik desgevraagd aantonen. Nog als laatste een zeer belangrijke opmerking/noot aan u.:
--	---

		(!!!!!!): Mocht u nu al zeker weten bijvoorbeeld dat de gemeente Utrecht mij op geen ENKELE manier zou kunnen "bijstaan" met "maatwerk" ondersteuning, nu en in de toekomst, dan verneem ik dat zo snel mogelijk van u alstublieft, zodat ik op tijd aanvullende maatregelen kan nemen voor zover dat realisatie en realiseerbaar is. Dus mij dan niet onnodig in het ongewisse laten alstublieft.(!) Dat mag ik toch wel vragen van u svp(?) Graag uw visie en antwoord op deze en vooral ook op mijn vorige (doorgestuurde) mail alstublieft. Ik zie uw reactie met welgemeende belangstelling tegemoet svp. 5 Alvast bedankt voor alle moeite.:) Fijne dag en week verder.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam> <adres>	
8	Erfpachtadres 6	Goedemorgen geachte <naam>, Graag alstublieft uw aandacht voor mijn onderstaande bericht met toelichting:. Afgelopen vrijdag, op 25 oktober 2024, heb ik een brief per post van de gemeente Utrecht ontvangen met als onderwerp: "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Deze brief, met als kenmerk 12834201, is hoogstwaarschijnlijk een algemene brief die naar alle mede erfpachters in Utrecht zijn gestuurd, welke nog niet hebben "vastgeklikt" of afgekocht net als ik. Deze brief is opgesteld door uw collega <naam>. Het is voor mij persoonlijk, net als waarschijnlijk voor de nog vele andere resterende erfpachters met mij, een "opsteker" en positief om te lezen in de brief dat uw collegae van de gemeente Utrecht de op en aanmerkingen van mij en mijn mede Erfpachters op de eerdere "Conversie regeling erfpacht 2017", serieus hebben genomen en nu de "menselijke maat", ook uit coulance, toepassen en van plan zijn om op bepaalde punten een herziening van de erfpachtvoorwaarden door te voeren. En daarbij ook nog de gemeenteraad op de hoogte stelt van de op en aanmerkingen (klachten) over de huidige "Conversie regeling erfpacht 2017", waar ik ook ook nog onder val als het goed is. De reden is dat ik u nog ook aanschrijf, is dat afgezien van het feit dat erfpacht best een ingewikkelde materie is om te kunnen begrijpen en doorgronden en datgene wat ik in de brief met dagtekening 22 oktober 2024 heb kunnen lezen, op bepaalde punten nog steeds lastig te begrijpen is, waaronder oa de gehanteerde 'rekenmethodiek' om de jaarlijkse Erfpachtcanon vast te stellen onder de herziene erfpachtvoorwaarden AB 1974. Aangezien ik dus zelf niet precies weet wat mijn huidige Erfpachtcanon en afkoopsom erfpacht zal gaan worden met toepassing van de herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974, vraag ik aan u of uw collegae, of u mij kunt laten weten, en het liefst nog VOOR (uiterlijk) begin december 2024 of eerder svp, of ik in aanmerking kom voor deze herziening en zo ja, wat mijn nieuwe afkoopsom erfpacht en jaarlijkse bijbehorende erfpachtcanon dan zal gaan worden alstublieft.(!) Dat zou ik zeer waardevol en zeer waarderen als het mogelijk is. En het is bovendien zeer belangrijk voor mij.(!) 2 Ik wil dan beslissen, afhankelijk van de inhoudelijke reactie van de gemeente Utrecht, wat het verstandigst is en wellicht hoeft in dan niet "vervroegd" mijn huis in de verkoop te zetten bijvoorbeeld.(!!!!!!) Ik geef mijn uitdrukkelijke toestemming om mij per mail te antwoorden en ook desnoods de brief als PDF in een bijlage bij te voegen in een mail aan mij. Dan hoeft dat niet over de post wat sneller is en bovendien beter voor het milieu.:) Tot slot geef ik hieronder precies aan wat ik graag in een mail wil ontvangen alstublieft onder punt 1 en 2:. 1- Verzoek om een nieuwe berekening, met toepassing herziene voorwaarden AB1974, van de afkoopsom erfpacht en de daarbij behorende jaarlijkse erfpachtcanon als ik DIT JAAR ALSNOG ZOU "VASTKLIKKEN" OF EEUWIGDUREND ZOU AFKOPEN, DOCH UITERLIJK OP 31 DECEMBER 2024. Huidige afkoopsom en geldig tot 31 december 2024:. €134.252,19 Jaarlijkse canon: €6.712,61 Gehanteerde woz waarde met peildatum 1 januari 2022: €480.000,- (!!)PS: Als ik bij "vastklikken" in 2024 pas bij de notaris in bijvoorbeeld januari	1,2,9,14,16,18

		2025 kan passeren, dit nav uw definitieve aanbod binnen 6 weken, geldt dan nog steeds de afkoopwaarde erfpacht met jaarlijkse canon van 2024 of niet meer(?) Het antwoord op deze bovenstaande vraag mag ook in uw reactie over de mail aan mij svp, welke ik dan nog zal krijgen VOOR uiterlijk begin december 2024 SVP. Evenals het antwoord of ik gelijk in aanmerking kom voor de herziening erfpachtvoorwaarden, vanaf/per oktober 2024, of dat dat nog niet kan(?) En graag dan uw argumentatie en motivatie waarom precies dan niet. Alvast mijn innige dank daarvoor. 2- Verzoek om een nieuwe berekening, met toepassing herziene voorwaarden AB1974, van de afkoopsom erfpacht en de daarbij behorende jaarlijkse erfpachtcanon als ik TOT UITERLIJK 31 DECEMBER 2025, ALSNOG ZOU "VASTKLIKKEN" OF EEUWIGDUREND ZOU AFKOPEN. Huidige (toekomstige) afkoopsom per 1 januari 2025 en geldig tot 31 december 2025:; €137.614,02 Jaarlijkse canon:; € 6.880,70 Gehanteerde woz waarde met peildatum 1 januari 2023: €492.000,- 3 Bron waar deze bovenstaande vermelde en gehanteerde gegevens van afkomstig zijn: Brief (per post) van de gemeente Utrecht met dagtekening 10 juli 2024. Kenmerk: 12427717 Onderwerp: "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Dat was mijn verzoek met mijn vragen. Alvast bedankt voor alle moeite en ik zie de reactie over de mail met welgemeende belangstelling tegemoet alstublieft. (!!)*GRAAG ALSTUBLIEFT EEN BEVESTIGING PER MAIL, ALS U DEZE MAIL VAN MIJ IN EEN GOEDE ORDE HEEFT ONTVANGEN.* EN DE INHOUD VOOR 100% DUIDELIJK IS OM DAAR INHOUDELIJK OP TE KUNNEN REAGEREN. Alvast ook hier mijn innige dank voor de moeite.:) Fijne dag en week verder.:) Alle goeds wederom.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam> <adres>	
9	Erfpachtadres 7	Goedemidda+F10:F11gemeente Utrecht dan ook aan het verdwijnen of is deze al weg vraag ik mij nu ook vaker af?? Of zal er gezegd worden het is "jullie eigen schuld" wij zijn duidelijk genoeg geweest?? Wat niet zo is naar mijn mening het is zeker niet alleen en allemaal onze eigen schuld.(!!) Genoeg mensen zijn het hierin met mij eens en dat kan ik desgevraagd aantonen. Nog als laatste een zeer belangrijke opmerking/hoot aan u:; (!!!!!!): Mocht u nu al zeker weten bijvoorbeeld dat de gemeente Utrecht mij op geen ENKELE manier zou kunnen "bijstaan" met "maatwerk" ondersteuning, nu en in de toekomst, dan verneem ik dat zo snel mogelijk van u alstublieft, zodat ik op tijd aanvullende maatregelen kan nemen voor zover dat realisatisch en realiseerbaar is. Dus mij dan niet onnodig in het ongewisse laten alstublieft.(!!) Dat mag ik toch wel vragen van u svp(?) Graag uw visie en antwoord op deze en vooral ook op mijn vorige (doorgestuurde) mail alstublieft. Ik zie uw reactie met welgemeende belangstelling tegemoet svp. 5 Alvast bedankt voor alle moeite.:) Fijne dag en week verder.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam> <adres>	1,18
10	Erfpachtadres 6	Goedemorgen beste <naam> , Graag aandacht voor mijn mail met ook een uitvoerige toelichting:; Allereerst hartelijk dank voor de moeite en het snelle antwoorden met een toelichting daarbij, na aanleiding van mijn mail van 26 oktober 2024 met mijn vragen. Het is mij nu duidelijk op onderstaande vragen/opmerking(en) na:;	1,16,17

		Ik mag dan aannemen dat, mocht ik nu tot het einde van mijn huidige 50 jarige tijdvak niks doen en alle (sommige) mede erfpachters ook niks doen tot hun huidige tijdvak afloopt, en dus geen gebruik (willen of kunnen) maken van de keuzes, zoals toegelicht in de erfpacht Conversie regeling 2017, in dat geval ik en mijn mede erfpachters, welke dan ook nog geen keuze gemaakt hebben, in dit specifieke geval dan "automatisch" een bericht van de gemeente Utrecht krijgen tegen het einde van het huidige erfpacht tijdvak, met een nieuwe berekening van de erfpachtcanon en afkoopsom, welke dan WEL is vastgesteld op basis van de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974", zoals is beschreven, in wat andere bewoordingen, in de laatste brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024. (?) Mits het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" definitief is vastgesteld en definitief is goedgekeurd door de gemeenteraad van Utrecht, klopt dat zoals ik het hier(boven) allemaal formuleer? Zo heb ik het namelijk nu uiteindelijk begrepen na de brief met dagtekening 22 oktober 2024 nog doorgelezen te hebben. Is er een kans dat het concept voorstel er ook (uiteindelijk) niet doorheen komt bij de gemeenteraad? Is daar nu al iets over te zeggen of is dat lastig om daar wat zinnigs over te zeggen? Daar staat namelijk niet wat concreets over vermeld in de brief van 22 oktober 2024, vandaar mijn aanvullende bovenstaande en onderstaande vragen hierover. En wat voor traject wordt er daarna dan bewandeld als het concept voorstel er toch niet doorheen komt? Komt er dan bijvoorbeeld een ander concept voorstel wat wel definitief doorgevoerd kan worden? Worden dan alle andere erfpachters net als ik ook weer apart per brief over de post daarover op de hoogte gesteld? 2 En komt er dan een nieuw voorstel, afhankelijk wat wij erpachters inbrengen bij de gemeente Utrecht betreffende Erfpacht? Het blijft best lastig om alles voor 100% te begrijpen vind ik vandaar dat ik hier om een bevestiging vraag met extra aanvullende vragen over de mail. Ik vraag om begrip hiervoor svp. Graag een bevestiging alsjeblieft of alles wat ik hierboven heb geschreven nu klopt svp. Alvast mijn innige dank daarvoor..) Hartelijke groeten en alle goeds:), <naam> (!!!!)NB: Ik stel het zeer op prijs dat u (je) mij per mail in de gelegenheid wilt stellen, om na aanleiding van mijn "persoonlijke verhaal" in mijn eerdere mails van 31 juli, 30 september, 7 (En 10 oktober) 2024, onder andere aan <naam> en <naam>, om in een persoonlijk gesprek mijn persoonlijke situatie verder toe te lichten en te duiden. Ik geef er de voorkeur aan om dan niet alleen langs te komen, maar <prive>. Dat heeft ook te maken met mijn <prive>, wat ik desnoods bij voorkeur persoonlijk toelicht in het gesprek. Echter voorlopig kan ik nog geen afspraak met u en of uw collegae maken <prive>. <prive>. Het kan dus dat een persoonlijk gesprek uiteindelijk ergens in 2025 plaats zal vinden. Mocht het eerder lukken en uitkomen dan plan ik een persoonlijke afspraak eerder in. Ik vraag ook hier om begrip svp. Mijn wens is ook om tot een (persoonlijke) "maatwerk" oplossing te komen voor mijn persoonlijke situatie, net als voor alle andere (mede) erfpachters. Al is mijn insziens, het feit dat de gemeente Utrecht voornemens is om de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB1974" door te voeren, en op deze manier probeert om meer aan de wensen tegemoet te komen van alle (mede) erfpachters in de gemeente Utrecht, al een stap in de goede richting is, ook qua "menselijke maat". Ik zie tot slot een antwoord op deze mail met welgemeende belangstelling tegemoet svp. Einde van dit bericht. <naam>	
11	Erfpachtadres 6	Goedendag beste <naam>, In navolging van mijn vorige mail en uw antwoord hierop, kan ik het volgende mededelen: Ik heb nu ook al van een aantal mijn mede erfpachters vernomen, dat er grote twijfels zijn, eufemistisch gesproken, of het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" wel zo beter is dan de oorspronkelijke Conversie regeling erfpacht 2017".(!)	1,2,8,15,16,17,18

	Sterker, ik heb, daar ik aanvankelijk positief was over het concept voorstel, nu ook mijn twijfels en wel om onderstaande redenen. En graag zie ik uw reactie ook hierop met welgemeende belangstelling tegemoet svp. Graag zou ik dan ook voorbeeld berekeningen (=Zie verder hieronder nader toegelicht) tegemoet zien alstublieft, waarin wordt aangegeven hoe de gemeente Utrecht het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" in de praktijk, in dit geval bij mij gaat toepassen met een fictieve jaarlijkse Erfpachtafkoopsom/grondwaarde en jaarlijkse canonbetaling. Hieronder mijn verhaal met argumenten wat de redenen zijn van mijn twijfels. Mijn motivatie waarom ik nu ook twijfel aan de "menselijke maat en redelijkheid" van het concept voorstel van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024 ga ik hieronder aangeven.; Op pagina 2, 5 en 6 van deze brief van de gemeente Utrecht wordt er (namelijk ook) gesproken over een jaarlijkse inflatiecorrectie/Indexering van de jaarlijkse canon. In de oorspronkelijke conversie regeling erfpacht 2017 was de (zeer hoge) jaarlijkse rentepercentage erfpachtcanon vastgesteld op 5% wat bij aanvang, in dit geval bij "vastklikken", gelijk betaald moet/moest gaan worden voor einde erfpacht tijdvak. De jaarlijks e canon zou dan gelijk bij "VASTKLIKKEN" dus erg hoog worden (Vanwege die 5%) maar zal dan (eeuwigdurend) vaststaan en NIET meer stijgen. Ook niet in de toekomst. Bij het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" is het vastgestelde jaarlijkse (vaste?) en lagere canon rentepercentage weliswaar vastgesteld op 2,55% (ipv 5%), maar daar staat wel tegenover dat het niet meer "vastgeklit" kan worden, zoals bij de "Conversieregeling erfpacht 2017", waardoor de jaarlijks te betalen canon niet meer (eeuwigdurend) vaststaat en juist ieder jaar structureel stijgt met minimaal 2%, ivm indexering en inflatiecorrectie, waardoor ik en mijn resterende mede erfpachters en toekomstige erfpachters na mijn/ons uiteindelijk, zeker op de (veel) langere termijn (30 jaar en langer), (veel) meer gaan betalen voor de grond waar erfpacht op rust.(!!!!) Corrigeer mij svp met een concreet fictief voorbeeld berekening, of ander concreet voorbeeld, als mijn verhaal niet en gedachtengang niet klopt. Wat ook meespeelt mijn insziens, is dat de gemeente Utrecht afziet van een "ingroeiregeling"(punt 1), zoals ook beschreven in de brief met dagtekening 22 oktober 2024, en vooral dat er geen 10 jaarlijkse herziening van de jaarlijkse erfpachtcanon meer wordt toegepast.(punt 2). Naar mijn mening zouden bovenstaande 2 punten (punt 1 en 2) meegenomen moeten worden in het conceptvoorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Of in iedergeval in overweging genomen moeten worden svp. Of in iedergeval 1 van deze 2 punten. Mijn laatste concrete vragen zijn hieronder vermeld.; Stel, onder de goedgekeurde "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" ga ik bij aanvang een FICTIEVE jaarlijkse canon betalen met een (vast?) rentepercentage van 2,55% bij een jaarlijkse canon van €3500,-. Wat wordt bijvoorbeeld mijn jaarlijkse canon dan precies bij een vaste toegepaste minimale indexering/inflatiecorrectie van 2% bij aanvang van een jaarlijkse canon van bijvoorbeeld €3500,-? En het jaar erop? Graag zie ik deze 2 berekeningen. Met name hoe deze berekeningen precies toegepast worden in bovenstaande fictieve voorbeelden svp. Ik vraag dit daar ik zeker wil weten of mijn eigen eerder gedane berekeningen kloppen met de berekeningen welke ik nu opvraag. Tot slot is mijn laatste vraag of dat jaarlijkse rentepercentage van de jaarlijks te betalen erfpachtcanon van 2,55%, zoals vermeld in de brief met dagtekening 22 oktober 2024, een STRUCTUREEL EN VAST rentepercentage is.(?) Dat waren al mijn op en aanmerkingen en mijn vragen. Ik zie de reactie met zeer veel belangstelling en interesse tegemoet. Alvast mijn innige dank voor de moeite en tijd om mijn mail te lezen en te beantwoorden. Het is voor mij en mijn mede erfpachters vooral nu zeer belangrijk dat onze vragen en zorgen naast zorgvuldig, ook oprecht en duidelijk worden beantwoord svp. De inhoud van de brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024, blijft wat ingewikkelde materie om gelijk in een keer goed te kunnen doorgronden mijn insziens.:(En ik ben niet de enige hierin.:(Het roept ook vragen op. Dat blijkt nu wel.:(
--	---

		Alle goeds en het beste voor nu.) Hartelijke groeten, <naam>	
12	Erfpachtadres 8	Geacht college, Verwijzend naar uw schrijve d.d. 22 oktober 2024 (uw kenmerk 12834201) een reactie van een bewoner van de <adres>. Om u een beeldvorming te geven doe ik u <naam> 65 jaar een inkijk in mijn woongenot in deze fijne stad. In 1988 kocht ik mijn eerste woning, daarna gehuwd, verbouwd door groei van een gezin met 3 kinderen als rijk bezit. Kinderen worden groot en het huis werd te klein, dus verhuist naar de <adres>. De prijs van 172.000 euro in 1997 was erg hoog gegrepen voor ons maar er was niet snel iets te vinden wat gelijk "klaar" was om in te wonen als jong gezin. Het te koop staande huis, raakte we niet kwijt de huizemarkt stond op slot, uiteindelijk moesten we het van de bank het huis verkopen € 25.000 onder de vraagprijs. Beste wel financiële zorgen ik als hoofdkost winner. Ik kon enkel de rente betalen, aflossen kon ik niet, wil je een beetje kunnen leven met je gezin. Kinderen worden nog groter, verhuizen betekende hogere woonlasten dan bij lenen, uiteindelijk is de 2e verdieping van onze woning recht opgetrokken in 2010. Mijn zoon ging van 6m2 slaapkamer (een bezemkast zoals hij dit noemde) naar 18m2. Heden; kinderen zijn het huis uit, 2e verdieping hebben we verbouwd als appartement dat verhuren we. Wij hebben nooit de financiële middelen gehad om iets te kunnen doen om de erfpacht af te kopen, daarvan telkens de gemeente op de hoogte gebracht als men met een voorstel kom. Je zal denken u heeft een enorme overwaarde opgebouwd, helaas die zit in de stenen, banken willen nu niet nog eens een lening met mijn aangaan zeker niet met iemand die 65 is. De behoorlijk restschuld heeft ik immers ik nog, ik los nog steeds niet af! Het idee verhuur was dat we hiermee onze hypotheek mee konden aflossen en onze kinderen op weg helpen met hun toekomst als zelfstandige. Soms loopt het allemaal anders, gelukkig inmiddels weer in goede gezondheid en nog met een fulltimebaan! Wat met name mij altijd een lust is geweest in mijn zomerhuisje van het gemeentelijk tuinpark Ons Genot. Hier loop ik al 60 jaar rond, eerst met mijn ouders met 7 kinderen en ik ruim 40 jaar met mijn gezin, alle vakanties! In 2020 heb ik mij huisje verbouwd met toestemming van de gemeente middels een bouwvergunning. Echter de voorzitter van de vereniging was het daar niet mee eens en heeft mij voor de rechter gedaagd. De rechter heeft de vereniging in het gelijk gesteld, omdat het bestuur mijn geen toestemming heeft willen geven voor deze verbouwing. Kortom ben nu in hoger beroep gegaan ondanks dat ik de uitbreiding heeft moeten afbreken. Inmiddels staat mijn financiële teller op € 70.000 in de min. Het gedoe met het zomerhuisje heeft mijn parten gespeeld in mijn gezondheid, gevolg een beroerte en hartfalen.	1,16

		Gelukkig weer aan het werk en voel mijn gezond dankzij de perfecte medische zorg in dit land! Terugkomend op de afkoop pacht, ik zal de 50 jaar die er voor staat afmaken om het zomaar te zeggen. Ik dan 77 jaar, hoop het maar dat ik dit mag meemaken en dan zie ik het tegen die tijd wel weer. Nog even iets heel anders langs deze weg gemeld, stel dat de gemeente bewoning toestaat op een volkstuincomplex, mensen van mij leeftijd zijn tevreden met een huisje van 32m2 Ook wel tyni- huisje genoemd, ik zal mijn huis aan de <adres> zo willen verkopen! Zal dat de doorstroom van gewone huizen niet bevorderen? Oftewel een bijdrage kunnen leveren aan het huizen te kort. Utrecht heeft er 4000 dacht ik, landelijk zijn dat er 240.0000 Er gebeurt ongetwijfeld velen dingen in een mens leven, zeker als om centjes gaat achter al die gesloten deuren. Ik wilde dit met u delen zie het maar als een praktijkgeval van een bewoner van Utrecht. Hoogachtend, <naam>	
13	Erfpachtadres 9	Ik heb meerdere brieven van jullie mogen ontvangen over de erfpacht afkopen voor de grond van de <adres>. Dit proces werd opgestart op een erg onrustig moment in mijn leven. Ik was niet eerder in staat te reageren wegens WIA, depressie en kanker bij mijn voormalig echtgenote, hetgeen een grote impact op mijn leven en dat van mijn zoon had. Langzaam begin ik weer aan zaken toe te komen om af te handelen en/of verdere vorm te geven. Het door jullie voorgestelde starttarief voor de nieuwe erfpacht is voor mij onmogelijk te betalen. Van €12 naar ruim €3000 per jaar is voor mij met een WIA uitkering onmogelijk te betalen. Ik ben naarstig zoekende naar financiering van een mogelijke afkoop van de bizarre door jullie voorgestelde erfpacht. Graag ontvang ik de huidige afkoopsom voor de <adres>. Ik was oprecht niet in staat eerder te reageren. In afwachting van een coulant voorstel. Met vriendelijke groet, <naam>	1,9,18
14	Erfpachtadres 6	Goedemorgen beste <naam>, Graag alstublieft uw tijd en aandacht voor mijn onderstaande, zeer uitgebreide en (urgente!) verhaal met belangrijke toevoeging op mijn eerdere verhaal met vragen in mijn vorige mails aan u, op 30 oktober 2024 om 01.05 en op 30 oktober 2024 om 18.15 uur. Ik heb namelijk ook nog wat van mijn gegevens betreffende mijn erfpacht(contrakt/dossier) van de gemeente Utrecht laten controleren en (vrij) nauwkeurig laten doorrekenen wat het voor mij persoonlijk zal betekenen als ik GEEN gebruik ga maken van de "erfpacht Conversie regeling 2017" en mijn huidige erfpacht tijdvak blijf uitzitten tot 1 april 2027, en de gemeente Utrecht het voorgestelde concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" zou gaan doorvoeren en toepassen in mijn geval, rond het einde in 2027 van	1,2,16,17

	mijn huidige erfpacht tijdvak. Ik wil u svp met klem vragen om alles goed te lezen en te controleren wat ik schrijf. En de gegevens welke in deze mail zijn verwerkt, met name de uitkomsten van de berekeningen onder de bijlagen 2 en 3 helemaal onder deze mail.(!) En ik vraag om uw op -en aanmerkingen als u deze heeft en met name of het allemaal klopt svp, En dan met volle transparantie en oprechtheid svp, zoals ik dat ook ben en doe in deze mail en in mijn vorige mails. Belangrijk!: Daar ik niet gelijk een persoonlijke afspraak kan maken daar <prive> bij een persoonlijk gesprek met u of een van uw collegae, en ik toch nu alvast hieronder een beeld wil schetsen van mijn huidige en toekomstige situatie zoals het nu is, met de huidige gegevens erfpacht, zoals door u gevraagd, ga ik er vanuit dat u na onderstaande gelezen te hebben een wat beter beeld hebt van mijn persoonlijke situatie zoals het NU en momenteel is. Hieronder een extra toelichting op mijn persoonlijke situatie:, 2 Zoals het nu is kan ik niet zonder enige (financiële) en ondersteuning probleemloos in mijn huis blijven wonen de komende (vele) jaren en zeker niet op de langere termijn, mits de uitslag van de berekeningen in de bijlagen 1 en 2 voor 100% juist zijn.(!!) En in dat geval moet ik mijn huis dan uiteindelijk toch verkopen, daar deze lasten aan erfpachtcanon (en afkoopbedrag erfpacht!) veel te hoog zijn en nog zwaarder zijn uiteindelijk, dan de erfpacht "erfpacht conversie regeling 2017", dat terwijl deze regeling al niet voor mij op te brengen is op (de langere) termijn.(!!!!) Echter ik heb oa al 2 Makelaars bij mij thuis gehad die mij persoonlijk en op papier (digitaal) al hebben laten weten dat deze best bizar hoge bedragen aan erfpachtcanon en afkoopsom, een "spelbreker" (=Om in hun woorden te vallen) zullen zijn bij de verkoop van mijn woning. En er sowieso veel minder bezichtigingen zullen zijn.(!) Ze hebben "tussen neus en lippen" al mondeling en schriftelijk laten weten, dat de verkoop van mijn woning dus heel lastig zal zijn. En ze hebben mij geadviseerd beter nu niet mijn woning te koop te zetten, vanwege met name de bizar hoge afkoopsom erfpacht wat betaald moet worden bij de verkoop van mijn woning. Wat ook geen gebruikelijke situatie is. Echter onmogelijk is het ook niet. Mijn is geadviseerd te proberen de afkoopsom erfpacht eeuwigdurend af te kopen, of anders de canon te blijven betalen. Of met u tot een passende regeling te komen wat passend en juist is voor u en mij, om in mijn woning te kunnen blijven wonen. En dan heb ik nog niet eens alle andere nadelen en risico's benoemd waar ik mij en potentiële kopers van mijn woning mee opzadel. Zoals de vraag of potentiële kopers wel het gehele afkoopsom Erfpacht willen en kunnen opnemen in hun hypotheek. En het beste grote verlies wat ik maak bij de verkoop van mijn woning door de (veel) lagere opbrengst bij de verkoop, wat ik hard nodig heb, zeker gezien de huidige huizenprijzen en de enorme druk op de huizenmarkt, om een andere woning te kunnen kopen, ondanks de best grote overwaarde op mijn woning.(!) Sowieso zal ik mijn woning ver onder de huidige/toekomstige WOZ WAARDE van ongeveer geraamd €505.000,- moeten verkopen, met sowieso meer dan €100.000,- verschil, oplopend tot €150.000,- (!), anders krijg ik mijn huis sowieso niet (snel) verkocht volgens de makelaar. Dat staat in grote lijnen beschreven in een rapport van de makelaar die mij heeft geadviseerd wat voor verkoopopbrengst mijn woning nu zou hebben, met ook een advies voor de hoogte van de vraagprijs en vermoedelijke (=verkoopwaarde) van mijn woning, inclusief eeuwigdurende afkoop erfpacht door de potentiële kopers van mijn woning. Welke is vastgesteld tussen de €380.000,- en €400.000,- inclusief aftrek van de gehele afkoopsom erfpacht van ongeveer €134.000,- en per 1 januari 2025 €137.000,- mocht ik nu de erfpacht eeuwigdurend afkopen bij de verkoop van mijn woning. En van de hierboven vermelde verkoopprijs/opbrengst gaat dan ook nog eens mijn huidige resterende hypotheek af van ongeveer €190.000,-(!!) 3 De huidige marktwaarde (verkoopwaarde) van mijn woning, mits de erfpacht afkoopsom eeuwigdurend is afgekocht, is ongeveer tussen de €530.000 en €565.000 En ik kan met mijn huidige vaste inkomen ongeveer maximaal <prive> lenen. Dan heeft u alvast hiervan een duidelijk genoeg beeld van mijn huidige persoonlijke situatie, mocht ik mijn woning moeten verkopen. Ik kan desgewenst de rest en alles aantonen op aanvraag met mijn (digitale) dossier.
--	---

	De gemeente Utrecht heeft onbedoeld (of bedoeld??) met zijn huidige en toekomstige beleid erfpacht veel erfpachters zoals ik in een zeer lastig parket gebracht op zijn zachtst gezegd. Zeker op de langere termijn en als het einde van de huidige erfpacht termijnen dichterbij komen en waarschijnlijk vooral in de jaren daarna.(!) Ik zit zelf nu tussen "wal en schip"... enerzijds dat ik niet gemakkelijk van mijn woning afkom en de hoogte afkoopsom erfpacht veel potentiële kopers van mijn woning zal 'afschrikken', wat ook nog eens de enige manier voor mij is om de zeer hoge afkoopsom erfpacht eeuwigdurend af te kopen(!), en anderzijds dat ik, gezien de hoogte van de toekomstige erfpachtcanon, zowel bij de "erfpacht conversie regeling 2017" als bij de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74", niet probleemloos de hoge jaarlijkse erfpachtcanon kan blijven betalen, tenzij u kunt aantonen met bewijzen svp, dat mijn onderstaande berekeningen onder de bijlagen 2 en 3, met de aanvullende gegevens, NIET kloppen en onjuist zijn. En u met een "maatwerkvoorstel" komt over de mail wat WEL (financieel) passend is voor mij en meer "menselijke maat", billijkheid en redelijkheid bevat alstublieft. Ik richt mij nu ook eerst tot u, daar u het eerste aanspreekpunt bent wat erfpacht betreft. Ik heb namelijk ook contactgegevens van raadsleden en wethouders van de gemeente Utrecht, die deel uitmaken van de gemeente raad in Utrecht, oa van Grondzaken, zoals Linda Voortman. Als het goed is heeft Linda Voortman oa al wat mails van mijn mede erfpachters gehad en is zij al aardig op de hoogte van de best penibele situatie van de resterende (mede)erfpachters in Utrecht, met name zij die nog geen enkele keuze hebben gemaakt zoals ik, om af te kopen en (nog) niet hebben "vastgeklit". Nu hieronder de uitkomst van de maatwerk en persoonlijke berekeningen in mijn geval, als ik NIETS DOE en mijn huidige tijdvak blijf uitzitten. Met mijn vragen erbij. Bijlage 1: SCREENSHOT van pagina 2 van de brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024. Mijn vraag bij bijlage 1 is als volgt: Er wordt toegezegd op pagina 2 in wat andere woorden, dat "De jaarlijkse erfpachtcanon EENMALIG wordt vastgesteld en dan jaarlijks met 2% wordt verhoogd". Dat zou betekenen dat in de basis de hoogte van de afkoopsom EN de erfpachtcanon NIET meer mogen stijgen en dus ook "VASTGEKLIKT" worden, afgezien van de jaarlijkse verhoging van de jaarlijkse canon met minimaal 2%. Klopt dat? 4 Echter stijgt de hoogte van de afkoopsom erfpacht dan ook jaarlijks met 2% of niet? Hoe zit dat dan precies dat wordt niet goed toegelicht in de brief van 22 oktober 2024 van de gemeente Utrecht, voor zover ik kon lezen.(!) (!!!!)Ik had in mijn eerdere mail op 30 oktober 2024 al aan u gevraagd om een voorbeeld berekening, bij een jaarlijkse indexering/inflatiecorrectie van 2% op de jaarlijkse canon, bij een (fictief) eenmalig vastgestelde jaarlijkse canon van €3500,-. (!) Bijlage 2: Excel sheet uitkomst berekening wat is vastgesteld op mijn persoonlijke situatie. NB:(!!!) De gegevens welke zijn verwerkt in deze overzichten zijn allemaal uit betrouwbare bronnen van mijn erfpachtdossier en opvraagbaar net zoals bij u. Deze gegevens zijn ook in uw bezit en te controleren op juistheid. Bijlage 3: Grafiek wat is gebaseerd op de uitslag van de berekening in de Excel sheet uit bijlage 2. Graag uw opmerkingen en visie op deze uitslag qua uitkomsten en op juistheid svp. En op een integere basis svp. Ik begrijp ook trouwens niet dat de gemeente Utrecht in zijn brief van 22 oktober 2024, niet voor iedere erfpachter een soortgelijke maatwerk berekening zoals hier in bijlage 1 en 2, heeft gemaakt of beweert dat dat nog niet kan(?). En beweert dat dat pas kan tegen het einde van het huidige erfpacht tijdvak.(=!!??) Hoe zit dat nu precies? Ik heb hier toch ook een uitslag wat ik met u deel? Ik vind dit in dit geval niet transparant, zoals beschreven in de brief van 22 oktober 2024 van de gemeente Utrecht.(!) Eerder zelfs een vorm van misleiding.(!) Het (duidelijke!) plaatje wat hier van mijn persoonlijke situatie wordt weergegeven, met toepassing van de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974", is een stuk minder rooskleurig te noemen.(!) En zelfs nog minder rooskleurig dan de oorspronkelijke "erfpacht conversieregeling 2017", wat al niet zo rooskleurig is en was.(!)
--	--

		En kijkt bovendien behoorlijk af van de berrekening en uitleg uit de laatste brief van de gemeente Utrecht van 22 oktober 2024.(!!) Graag uw visie en toelichting/uitleg svp hoe dit allemaal precies zit?? Dit roept allemaal extra vragen bij mij op namelijk.(!) Ik zie uw reactie op termijn, wegens de huidige drukte, en bij voorkeur over de mail, met zeer welgemeende belangstelling tegemoet svp. Alvast mijn innige dank.:) 5 Fijne dag en week verder en alle goeds.:) Hartelijke groeten, <naam> <adres> Hieronder de bijlagen 1, 2 en 3 in een chronologische volgorde, van boven naar beneden. (!!)Mocht u problemen ondervinden bij het openen en/of lezen van de gegevens uit de Excel sheet (bijlage 2) en/of de gegevens uit de grafiek (bijlage 3), dan verneem ik dat graag van u alstublieft.	
15	Erfpachtadres 10	Geachte mevrouw / heer / anders, Sinds ongeveer een jaar ben ik lid van het bewonerspanel van de gemeente Utrecht, op uitnodiging van de gemeente. Regelmatig vul ik hierover online vragenlijsten in over onderwerpen waarover de gemeente mijn mening wil weten. Nog niet zo lang geleden ging zo'n vragenlijst over dingen waar je je voor de toekomst zorgen over maakt of bang voor bent (in mijn eigen woorden, de juiste titel van de vragenlijst weet ik niet meer). Die vraag was voor mij als erfpachter makkelijk te beantwoorden: ik heb grote zorgen over de erfpacht die ik als huiseigenaar in de toekomst moet gaan betalen. Ik vermoed dat het om bedragen zal gaan die mijn budget ver te boven gaan. Dat maakt mij erg onzeker. Wat hierbij niet helpt is dat de erfpachtmaterie mijn pet ver te boven gaat, ondanks mijn academische opleiding. Al een tijd geleden heb ik daarom besloten maar lijdzaam af te wachten wat me boven het hoofd hangt. Als een struisvogel. Doorgaans lukt dat goed, en dan verdwijnen de zorgen naar de achtergrond. Maar de harde werkelijkheid dient zich weer aan als ik voor de zoveelste keer een brief krijg van de gemeente over dit onderwerp. Zoals onlangs een brief gedateerd 22 oktober 2024 met als kenmerk 12834201 en als onderwerp "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Een brief met opnieuw voor mij niet te snappen informatie. En met bovendien weinig concrete informatie: daadwerkelijke bedragen en wanneer ik die moet betalen ontbreken. Kortom: nog steeds weet ik niet waar ik aan toe ben en dat maakt opnieuw onzeker en ongerust. Wat ik wel begrijp (denk ik) is dat ik op enig moment in de (nabije?) toekomst maandelijks een bedrag van enkele duizenden euro's of eenmalig een bedrag van tienduizenden euro's aan de gemeente zal moeten betalen. Als pensionado beschik ik niet over dat soort bedragen. Mocht de gemeente deze plannen doorvoeren, zal ik mijn huis moeten verkopen en op straat belanden. En dat is geen geruststellende gedachte. Daarom verzoek ik de gemeente de plannen rondom erfpacht aan te passen op een manier die deze aanpassing voor iedere inwoner van Utrecht eerlijk en draaglijk maakt. Bij voorbaat hartelijk dank. Vriendelijke groet, <naam>	1,3,4,16
16	Erfpachtadres 4	Geachte dames/heren, Schets van hoe het leven verloopt. Toen mijn vrouw en ik ons nieuwbouwhuis 34 jaar geleden kochten en in 1990 betrokken als eerste "eigenaren" waren wij ons werkelijk van geen kwaad bewust. Bouwfonds Ned.gemeente "verkocht" ons de erfpacht als joh, daar	1,3,9,10,11,12,16

	moet je je helemaal niet druk over maken dat is over 50 jaar pas. Nu betaal je 50 jaar lang 25 gulden/€11,34 administratie kosten per jaar. Dat is toch niks. 2 Bouwfonds Nederlandse gemeente klinkt als een zeer betrouwbare partij maar bleek enkele jaren later een ordinaire projectontwikkelaar te zijn die ook gewoon failliet gaat en ophoudt te bestaan. Zie Wikipedia bijlage. Terwijl het Bouwfonds oorspronkelijk ten dienste van de volkshuisvesting stond, werd het bedrijf geleidelijk steeds commerciëler. Vanaf 2007 kwam het uitgebreid in het nieuws door een grote fraudezaak die bekend kwam te staan als 'de vastgoedfraude' of Klimopzaak. Mislukte investeringen door het afgesplitste Property Finance droegen bij aan de ondergang van SNS Reaal. Boeven zijn het. Als argeloze nitwit van 28 jaar trap je daar gewoon in. Ja, dan moet je ooit eens eeuwigdurend afkopen, voor een paar duizend gulden natuurlijk, maar dat moet geen probleem zijn toch? Zo vertelde de man van Bouwfonds ons. Je denkt fijn we hebben een mooi nieuw huis. Natuurlijk heb ik af kunnen kopen in het verleden voor veel lagere bedragen. Echter de voorstellen destijds gedaan kwamen steeds op het verkeerde moment voor ons. Bij het eerste voorstel zaten we midden in de pasgeboren kinderen. Bij de tweede keer zaten we midden in de opgroeiende tieners/pubers. Bij het derde voorstel hadden we net een bedrijf overgenomen/gekocht. Voor deze aankoop hebben we destijds zelfs onze hypotheek moeten verhogen. Dus wederom was er geen cent over. Ik was blij dat we een auto van 1000 gulden konden betalen en 1 keer per jaar met een geleende tent op vakantie konden. Dat onschuldige woord administratiekosten veranderde plotseling een aantal jaren geleden in erfpachtcanon van €11,34 huh? Wie kan er nou in zijn stoutste dromen bedenken dat een paar meter grond onder je "eigen" huis van een paar duizend gulden ineens jaren later 100.000 of 200.000 euro kost. En het allermooiste is dat ook al zou je eeuwig durend afkopen je eigenlijk niks koopt. Het woord kopen betekent volgens mij dat je dan eigenaar wordt van het product dat je koopt. Dat is hier niet het geval. Je bent n.l. nog steeds geen eigenaar van de grond! Het woord kopen of afkopen moet dus echt tussen aanhaling tekens staan. Het kopen van een financieel instrument betekent het overnemen van de eigendom ervan van iemand anders, of het nu een grondstof, aandeel of andere waarde betreft. Ik geloof dat het eerste aanbod om het "af te kopen" ooit 7000 gulden was. Niemand, Rabo, Bouwfonds, gemeente, notaris, heeft ons ooit op dit gevaar van de bizarre stijging gewezen. En niemand helemaal niemand gaat en kan ons helpen. Dat is het gevoel in ieder geval. Voor mij en mijn vrouw gaat dit op zeer hoge leeftijd afstemmen op een persoonlijk faillissement en gedwongen verkoop (voor een appel en een ei) van onze woning. Een woning met een dergelijk hoge erfpacht verplichting gaat zeker niet opbrengen wat hij zou moeten opbrengen. En waar moeten wij dan gaan wonen? Waarschijnlijk 3 hoog achter in een achterstandswijk waar eigenlijk niemand wil wonen. Het spaarsaldo waarover wij beschikken is niet toereikend om de erfpacht af te lossen. Wij hebben gespaard voor een ouderdomsvoorziening om zorg in te kunnen kopen welke we eventueel nodig hebben. Dit omdat de overheid niet meer voor de ouderen gaat zorgen, zoals nog maar ca. 10 jaar geleden wel heel normaal was. Zie de teloorgang van de gezondheidszorg, thuiszorg en bejaarden tehuizen. Wij zullen het helemaal zelf moeten doen. Dat geeft een heel onzeker gevoel en hangt nauw samen met het gevoel dat de gemeente Utrecht er ook alles aan doet om het spaar saldo (als je dat al hebt) tot 0 euro te reduceren. De gemeente is niet van plan om ook maar ergens heen te buigen en de zorgplicht voor haar inwoners te waarborgen. Op alle vragen die je aan de gemeente stelt krijg je een weet niet antwoord.
--	---

		Zie onderstaand citaat gestuurd aan mij door mevr. <naam> De strekking van dit verhaal is eigenlijk, we weten echt niet in welke ellende we u gaan storten, maar wel dat we u in de ellende gaan storten. Citaat mevr. <naam> Een indicatie voor een canon die u over 16 jaar moet gaan betalen bevat zoveel aannames, dat een indicatie eigenlijk niet te maken is. Ik moet een aannname gaan maken over hoe hoog uw grondwaarde zal zijn over 16 jaar. Ik moet een aannname gaan maken over het canonpercentage over 16 jaar. En ik moet een aannname gaan maken over hoe we uw canon over 16 jaar gaan berekenen, want dat moet de gemeente nog beslissen. Het is dus niet dat ik niet met u mee wil denken, maar vooral dat ik geen goede indicatie voor u kan maken, omdat er teveel gegevens nog niet bekend zijn. Om u enigszins een idee te geven hoe het werkt. Stel nu dat uw erfpachttijdvak veel eerder zou aflopen, niet in 2040 maar in 2024. Dan kan ik u een indicatie geven van het bedrag dat u op basis van het concept-voorstel zou moeten gaan betalen in 2024. Op basis van de WOZ-waarde van 2022, zijnde EUR 481.000,00, bedraagt de grondwaarde op basis van de grondquotetabel 30% van EUR 481.000 = EUR 144.300,00. Uitgaande van het percentage in de brief van 2,64% zou u nu uitkomen op een canon van 2,64% over 144.300,00 = EUR 3.810,00 per jaar. En op basis van het concept voorstel wordt dit bedrag dan jaarlijks verhoogd met 2%. Wij, en alle anderen die met dit probleem zitten gaan een zeer onzekere toekomst tegemoet. De gemeente Utrecht gaat ons geen cent kado doen, sterker nog die gaat er nog veel meer uitslepen, De huidige afkoopsom is ca. 70.000. Dit is door de gemeente aangegeven Globaal wordt dit elk jaar 5000 meer. En ik heb nog 16/17 jaar te gaan. Dat is dus straks 150.000 als ik 84 ben. Als we die leeftijd mogen halen tenminste. Wij allen zijn slechts belazerd en bedonderd en er met open ogen ingetrapt met het idee: dat zal toch wel niet? Ja, dat zal wel! Voor nu zou dit betekenen ca.€400 bovenop onze huidige vaste lasten zoals hypotheek, onroerend-goed belasting WOZ, verzekeringen, levensonderhoud etc.etc. Voor straks het dubbele. Ik hoop dat u weet hoe hoog de huidige AOW bedraagt en dat u goed kunt rekenen. Zo ja, dan weet u ook dat we die kosten straks niet op kunnen hoesten. Ik, die altijd alles onder controle heb, dacht ik tenminste, gaat een uiterst onzekere oude dag tegemoet. Bedankt Bouwfonds Nederlandse Gemeente, bedankt gemeente Utrecht, bedankt Rabobank, bedankt notaris. Ik voel me echt intens dom. Ik en vele anderen zijn gewoon ordinair geript en we stonden en staan er met open ogen naar te kijken. Het wordt een moeilijke stressvolle, financieel onzekere oude dag. Je zou er sarcastisch en cynisch van worden richting de politiek. Het is mijn "eigen" gemeente die dit alles uithaalt met zijn "eigen" inwoners. Alle tot nu gedane voorstellen zijn voor de meeste slachtoffers onhaalbaar. Depreciatie..... Prachtig woord hoor. Lijkt op een kadootje, maar €135.000 ophoesten ipv. € 150.000 is ook onhaalbaar. De problematiek verandert hooguit een paar tientjes op jaar basis. Elk gedaan voorstel is gebaseerd op angst aanjagen ipv. echte oplossing aanbieden. Nou dat angst aanjagen is goed gelukt, maar een betaalbare oplossing aanbieden, dat is echt niet gelukt. De tot nu toe gedane voorstellen komen op het volgende neer: Betalen (gehele som) Betalen (onbetaalbaar canonbedrag) of wegwezen, stad uit. Klinkt radicaal, maar nu toe toch echt de enige 3 opties. Ja. Er is nog een 4rd. Gewoon voor de afloop overlijden. In ons geval niet denkbaar. Tegen de tijd dat het zover is ben ik immers 84/85 jaar. <naam> 68 jaar <adres>	
17	Erfpachtadres 9	Goedemorgen <naam>, Dank voor je reactie. Een verdrievoudiging van de afkoopsom som in zo korte tijd is bizar. De gemeente Utrecht is de inwoners van deze wijk aan het uitpersen. Naast de voor mij onbetaalbare nieuwe erfpacht besluit de gemeente tevens dat ik hun duurdere energie moet	1,9

		nemen. Is het streven van de gemeente Utrecht om mijn 14 jarige zoon wees te maken kort na het verlies van zijn moeder? Graag nog eens goed kijken naar mogelijkheden of oplossing. Een naar zelfmoord neigende inwoner. Groet, <naam>	
18	Erfpachtadres 11	Geachte Raadsleden, Via de Stichting Erfpachters Belang Utrecht begreep ik dat u betrokken bent bij de herzieningsvoorstellen met betrekking tot de eeuwig durende afkoop van de erfpachtcanon. Persoonlijk correspondeer ik al sinds 1998 over de afkoop van de erfpacht, op de grond waar ik mijn woning heb gebouwd, en waar we het nimmer over eens zijn geworden. Nu ik het gevoel heb alles geprobeerd te hebben en toch de dringende wens te hebben om voor mijn erfgenamen deze kwestie te hebben opgelost wend ik mij tot u! Ik heb een document samengesteld dat de gehele geschiedenis in chronologische volgorde weergeeft. (zie Bijlage) Indien gewenst wil ik e.e.a. graag toelichten. Met een vriendelijke groet verblijf ik in afwachting van uw bericht. <naam> <adres>	9
19	Erfpachtadres 21	Beste medewerker van de afdeling Erfpacht, Na het lezen van de brief van 22 oktober heb ik onderstaande reactie opgesteld. Ik ben zeer benieuwd hoe de gemeente Utrecht en de Utrechtse gemeenteraad hier tegenover staat. Onderstaand worden de hoofdpunten weergegeven: 1. Afwijkingen in bepaling grondprijs op basis van WOZ-waarde; 2. Impact voor erfpachters – persoonlijke situatie; 3. Erfpacht afschaffen; 4. Grondquotetabel bij bepaling WOZ-waarde niet inzichtelijk; 5. Conclusie en advies 1. Afwijkingen in bepaling grondprijs op basis van WOZ-waarde Als ik alleen kijk naar onze wijk Rijsweerd, dan wijken de WOZ-waardebepalingen tussen de diverse woningen zodanig af dat dit niet als basis kan dienen voor een reële bepaling van de grondwaarde en dus de erfpachtcanon. Onderstaande tabel toont dit met een aantal woningen aan. Onderstaande cijfers spreken eigenlijk voor zich en zouden geen extra toelichting nodig hebben. Ik haal ter verduidelijking toch twee voorbeelden aan. De voorbeelden tonen aan dat de toegepaste WOZ-methode zorgt voor zeer grote afwijkingen in het bepalen van de grondwaarde en dat het aantal vierkante meters grond geen factor speelt in deze berekening. De gemeente geeft de grond uit in erfpacht en het zou niet meer dan logisch zijn dat er voor vergelijkbare objecten een gelijkwaardige grondwaarde zou moeten zijn, dit is niet het geval. Voorbeelden Een bijzonder illustratief voorbeeld van de verschillen op basis van de WOZ-methode is dat twee nagenoeg identieke woningen een verschillende grondprijs per vierkante meter hebben van 400 euro (ca. 50%). Een ander voorbeeld is dat een huis (202 vierkante meter woonruimte) met 411 vierkante meter grond een identieke niet-geïndexeerde grondwaarde heeft als een huis (164 vierkante meter woonruimte) met 252 vierkante meter	1,10,11,12,15

grond.

Dergelijke voorbeelden staan niet op zichzelf en zijn eenvoudig te achterhalen via het WOZ-Waardeloket.

Tabel WOZ-waarde in relatie tot niet-geïndexeerde grondprijs per vierkante meter

Bron: WOZ-Waardeloket (maart 2024) de EGW is bewust gelijk gehouden. De verschillen zouden bij afwijkende EGW's nog groter zijn.

WOZ-waarde 2023	Adres	Peildatum	Woonoppervlakte o.b.v. WOZ waardeloket	Grondoppervlakte	Identificatie	Grondquote EGW	Calculatie grondwaarde Niet geïndexeerd	Prijs per vierkante meter Niet geïndexeerd
€ 785.000,00	Louis Bouwmeesterlaan 247 3584GH Utrecht	1-1-2023	154	303	034400020693	33,30%	€ 261.405,00	€ 862,72
€ 790.000,00	Fien de la Marlaan 41 3584ZW Utrecht	1-1-2023	154	180	034400067399	33,30%	€ 263.070,00	€ 1.461,50
€ 834.000,00	Wim Sonneveldlaan 23 3584ZN Utrecht	1-1-2023	184	205	034400096222	33,30%	€ 277.722,00	€ 1.354,74
€ 838.000,00	Rika Hopperlaan 20 3584GN Utrecht	1-1-2023	154	196	034400048052	33,30%	€ 279.054,00	€ 1.423,74
€ 879.000,00	Esther de Boer-v Rijklaan 69 3584GL Utrecht	1-1-2023	173	248	034400018718	33,30%	€ 292.707,00	€ 1.180,27
€ 880.000,00	Wim Sonneveldlaan 51 3584ZP Utrecht	1-1-2023	202	411	034400096225	33,30%	€ 293.040,00	€ 712,99
€ 880.000,00	Cor Ruyslaan 13 3584GD Utrecht	1-1-2023	164	252	034400090842	33,30%	€ 293.040,00	€ 1.162,86
€ 909.000,00	Louis Bouwmeesterlaan 237 3584GH Utrecht	1-1-2023	156	237	034400020692	33,30%	€ 302.697,00	€ 1.277,20

<tabel is verticaal weergegeven omdat deze anders niet leesbaar is>

2. Een betere grondwaardebepaling zou zijn om een grondprijs per vierkante meter te bepalen op basis van wijk en mogelijk woningtype (huis, appartement etc.).

De grondwaarde per perceel kan dan eenvoudig en met name eerlijk bepaald worden op basis van het aantal vierkante meters grond en niet op basis van de WOZ-waarde (rekenmethode).

Ondanks dat de WOZ-Waarde een (gangbare) methode is ter vaststelling van de grondwaarde, stel ik, dat op basis van bovenstaande tabel, de WOZ-waarde geen betrouwbare en/of eerlijke bron is om de erfpachtcanon te bepalen.

Zeker niet, wanneer dit als basis dient voor het bepalen van erfpachtcanon, die niet meer periodiek wordt vastgesteld, maar jaarlijks wordt verhoogd met 2%. De gevolgen van een (te) hoge WOZ-waarde hebben aanzienlijke impact voor de rest van levensduur en waarde van de woning. De huidige rekenmethode leidt tot grondwaarde afwijkingen van ca. 50% tussen twee identieke woningen. Ik kan me ook niet voorstellen dat de gemeente (raad) op basis van deze gegevens vindt dat dit een eerlijke of correcte handelwijze/rekenmethode is.

2. Impact voor erfpachters – persoonlijke situatie

Op basis van het nieuwe voorstel komt het erop neer dat wij, op basis van de huidige WOZ-waarde, een stijging 67% procent in erfpachtcanon kunnen verwachten. Deze stijging staat niet in verhouding met de huidige methode en is niet iets waar wij bij aankoop van onze woning rekening mee hebben kunnen gehouden. Wij gingen ervan uit dat de gemeente een betrouwbaar, ethisch en menselijk beleid zou voeren. De toegepaste rekenmethode, doorgevoerde verhogingen passen ons inziens niet bij een gemeente die er voor de burgers zou moeten zijn. Het afkopen (€ 288.200,84 + resterende canon) of vastklikken (ca. € 12.000 per jaar) is voor ons onhaalbaar (alleenverdiener, huis in goede tijd gekocht).

Als wij de erfpacht niet zouden kunnen afkopen, dan komt er een moment, waar we verplicht worden om het huis te verkopen, daar de erfpachtcanon niet meer op te brengen is.

De verkoopbaarheid van de woning zal door het toenemen van de erfpachtcanon afnemen en alleen beschikbaar zijn voor mensen die de erfpacht wel direct zouden kunnen afkopen.

We worden hierdoor verplicht om de erfpacht af te kopen of ons huis nu te verkopen. Op basis van de voorgestelde erfpachtvoorwaarden is het voor ons gezin beter om te verhuizen.

Naast onze eigen situatie wonen er in onze wijk veel alleenstaande en gepensioneerde mensen, die niet in staat zijn om de erfpacht af te kopen en mogelijk de verhoging niet kunnen betalen.

Het kan toch niet zo zijn, dat het gemeentebeleid leidt tot financiële problemen van haar inwoner of ervoor zorgt dat men moet verhuizen.

Indicatieve berekening

Onderstaand een indicatieve berekening (WOZ 2023) van onze situatie als de plannen van de gemeente worden aangenomen door de gemeenteraad. De verwachting is dat dit bedrag door indexering hoger zal zijn.

WOZ waarde 2023	€ 909.000,00
Grondquote (33,3%)	33,30%
Niet-geïndexeerde grondwaarde	€ 302.697,00
Geïndexeerde grondwaarde	€ 320.223,16
Depreciatie	10%
Grondwaarde	€ 288.200,84
Canonpercentage	2,55%
Canon bij aanvang per jaar	€ 7.349,12
Huidige erfpacht	€ 4.392,52
Verschil	€ 2.956,60
Verhoging procentueel	67%

Overzicht stijging erfpacht 2007-2027

Onderstaand overzicht toont de impact van de nieuwe rekenmethode aan.

Erpacht	Canon	Procentuele stijging
Erpacht tijdvak 2007-2017	€ 3.410,08	
Erpacht na 2017-2027	€ 4.392,52	128,81%
Erpacht na 2027 (indicatief)	€ 7.349,12	167,31%

3. Erpacht afschaffen

Erpacht is allang niet meer nodig als gemeentelijk machtsinstrument. De omgevingswet biedt de gemeente voldoende middelen om waar nodig invloed uit te oefenen.

Het beste voor zowel de gemeente als voor de burgers is om de erpacht af te schaffen en de canon om te zetten in een vorm van een opstal gebonden overdraagbare lening, waarbij de grond maandelijks wordt afbetaald.

Voorwaarde is wel dat de grondprijs op een eerlijke methode wordt bepaald (zie prijs per vierkante meter). De uitvoering kan bij een gespecialiseerde externe instelling/organisatie worden belegd.

Een dergelijke aanpak zorgt voor een efficiëntere gemeente, minder regeldruk, een stabiele vorm van inkomsten en blijve burgers. De erpachtafdeling kan worden ingezet voor zaken als nieuwbouw en ontwikkeling.

4. Grondquotetabel bij bepaling WOZ-waarde niet inzichtelijk

Op basis van een uitspraak van de Hoge Raad zou deze geïndexeerde grondquote tabel openbaar moeten zijn en aangetoond moeten worden hoe dit wordt toegepast bij de WOZ-waardebepaling (Uitspraak: ECLI:NL:GHARL:2020:7952). De gemeente Utrecht heeft de grondquotetabel openbaar gemaakt, maar er wordt in de WOZ-aanslag als wel het ondersteunende taxatierapport niet verwezen naar deze grondquotetabel of een gehanteerd percentage. De vereiste berekening ontbreekt ook. Het is derhalve niet te achterhalen hoe de gemeente tot een accurate WOZ-waardebepaling kan komen. Het alleen weergeven van transactiebedragen, vermoedelijke onderhoudstoestand en vierkante meters is niet voldoende aldus de uitspraak van de Hoge Raad. Wederom een reden waarom de huidige WOZ-Waardebepaling niet voldoet en gebruikt kan worden voor een eerlijke vaststelling van de grondwaarde of te wel erpachtcanon. Zeker niet wanneer dit als basis dient voor 'eeuwigdurende' indexatie.

Bron - Grondquotetabel conversieregeling Erpacht 2017.

Bijlage 2: Grondquotetabel

Categorie	Quote WOZ-1999		Quote WOZ-2015		Quote
	Van	Tot	Van	Tot	
EGW	lager dan €	95.705	lager dan €	162.984	22,6%
EGW	€ 95.705	€ 106.338	€ 162.984	€ 181.093	26,8%
EGW	€ 106.338	€ 127.606	€ 181.093	€ 217.312	28,8%
EGW	€ 127.606	€ 148.874	€ 217.312	€ 253.530	30,0%
EGW	€ 148.874	€ 170.141	€ 253.530	€ 289.748	31,2%
EGW	€ 170.141	€ 191.409	€ 289.748	€ 325.967	31,4%
EGW	€ 191.409	€ 202.549	€ 325.967	€ 344.939	31,7%
EGW	€ 202.549	€ 253.187	€ 344.939	€ 431.174	32,1%
EGW	€ 253.187	en hoger	€ 431.174	en hoger	33,3%
MGW	lager dan €	91.147	lager dan €	155.223	13,2%
MGW	€ 91.147	€ 101.275	€ 155.223	€ 172.470	17,2%
MGW	€ 101.275	€ 121.530	€ 172.470	€ 206.963	19,7%
MGW	€ 121.530	€ 141.785	€ 206.963	€ 241.457	21,0%
MGW	€ 141.785	€ 202.549	€ 241.457	€ 344.939	21,1%
MGW	€ 202.549	en hoger	€ 344.939	en hoger	23,8%

Bron: Actuele grondquotetabel - website gemeente Utrecht,

Grondquotetabel 2025 eengezinswoningen (WOZ prijspeil 1-1-2023)

WOZ-waarde	Grondquote
lager dan € 341.242	22,6%
€ 341.242 – € 379.157	26,8%
€ 379.157 – € 454.989	28,8%
€ 454.989 – € 530.819	30,0%
€ 530.819 – € 606.649	31,2%
€ 606.649 – € 682.481	31,4%
€ 682.481 – € 722.203	31,7%
€ 722.203 – € 902.755	32,1%
€ 902.755 en hoger	33,3%

		5. Conclusie en advies Het stoppen met erfpacht, zoals in punt 3 omschreven, zou de meest eenvoudige en gewenste oplossing zijn. Het overstappen naar een nieuw systeem voor bepaling van de erfpachtcanon, waarbij de grondwaarde jaarlijks wordt geïndexeerd vereist een zeer accurate vaststelling van de actuele grondwaarde (uitgangspunt). De in 2027 vastgestelde grondwaarde heeft een eeuwigdurende impact heeft op het canonbedrag. De huidige WOZ-rekenmethode is hier niet geschikt voor. Op basis van de door de gemeente aangeleverde berekeningen kan het verschil in erfpacht tussen twee identieke woning € 1000 euro per jaar zijn. De gemeente moet hier een betere methode voor zien te vinden. Een getaxeerde prijs per vierkante meter grond zou het meest transparant en eerlijke methode zijn. De gemeenteraad zou daarom niet akkoord moeten gaan met het huidige voorstel van de gemeente Utrecht en dient zich af te vragen of de impact van het nieuwe voorstel (jaarlijkse indexatie) eerlijk en betaalbaar is voor de huidige erfpachters. Niemand zit op erfpacht te wachten. Het afschaffen, in plaats van handhaven, zou de beste keuze zijn. Met vriendelijke groet, Best regards, <naam>	
20	Erfpachtadres 13	// Aantekeningen inloopavond // Ontvangt graag bevestiging dat er geen erfpachtverrassingen zijn wanneer ze haar woning over 5 jaar verkoopt. Wil geen wijzigingen, vind het helemaal prima zo.	16,17
21	Erfpachtadres 17	// Ingestuurde vraag bij het maken van de afspraak voor het wijkspreekuur // Ik ben eigenaar maar geen bewoner, en kan dus niet meedoen met de conversieregeling 2017. Ik wil weten wat NU afkopen mij ongeveer kost, heel globaal. Ik heb begrepen dat zelfs een globale berekening €1500 kost; is er Echt niet een globale tabel? Ik wil ook weten wat nu afkopen voor invloed heeft op de WOZ waarde komende jaren. Dit alles om te bepalen of nu afkopen een goede investering kan zijn. // Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens wijkspreekuur // Wat kost afkopen? Einde erfpachttijdvak 2040. Hoe wordt WOZ bepaald en door wie? WOZ-loket. Wat is grondquote percentage? Nu 21%. Geïndexeerde grondquote: wat is dat en hoe komt dat tot stand? Link mailen naar grondquotetabel. Tip voor het verbeteren van de brief: - het is dus niet de hele tabel die wordt geïndexeerd maar enkel de bandbreedten van de grondquotetabel. graag dat in de brief verhelderen volgende keer. - + in tabel moet weg - tijdlijn ter verheldering opnemen in brieven	16,17,18
22	Erfpachtadres 16	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens wijkspreekuur // Mevrouw is alleenstaande ouder met drie kinderen. Heeft aflossingsvrije hypotheek in de vorm die destijds nog wettelijk mogelijk was. Erfpachtcanon voor periode van 50 jaar afgekocht en betaalt nu ongeveer 11 euro per jaar. Zorgen over betaalbaarheid. Is tijdens gesprek geïnformeerd over indicatie afkoopsom voor 2025 en opties voor vastklikken. Ook herziening AB 1974 toegelicht.	1,17,18
23	Erfpachtadres 4	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens wijkspreekuur // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaild (zie eerdere mails). Graag vervolgesprek plannen op een ma/di/wi. Even voorstel doen voor overleg. En ik wil een reactie geven op het conceptvoorstel, namelijk: - ik wil redelijke en betaalbare canon - vgl reacties SEBU	1,3,9,10,11,12,14
24	Erfpachtadres 9	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaild (zie eerdere mails). Zorgen over individuele betaalbaarheid. Herziening mondeling toegelicht en daarbij aangegeven dat de herziening op zijn erfpachtrecht van toepassing zal zijn bij einde van zijn erfpachttijdvak. Datum van einde erfpachttijdvak opgezocht: is niet volgend jaar (zoals meneer dacht)	1,9

		maar jaren later. Ook vragen over opties voor afkopen in huidige tijdvak besproken.+	
25	Erfpachtadres 4	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaaild (zie eerdere mails). Meneer wil graag indicatie afkoopsom 2025 ontvangen.	1,3,9,10,11,12,14,18
26	Erfpachtadres 14	Beste medewerker, Recentelijk heb ik de brief ontvangen, d.d. 22 oktober 2024, met kenmerk 12834201. Die gaat over de voorgenomen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden 1974. Ik ben woonachtig aan de <adres> te Utrecht. In de brief wordt verwezen naar een eerdere brief die in december 2023 naar mij zou zijn verzonden, maar die heb ik niet ontvangen. Graag ontvang ik een kopie van alle eerdere brieven die relevant zijn in het kader van de voorgenomen eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden. In afwachting van de relevante brieven vraag ik mij na lezing van de brief van 22 oktober af op welke juridische grondslag Gemeente Utrecht de Erfpachtvoorwaarden eenzijdig te mogen wijzigen. Dat zie ik nergens terug in de brief. Kunt u dat vast specifiek aangeven zodat ik daar kennis van kan nemen en dat kan delen met mijn belangenbehartiger? Na ontvangst van de overige relevante brieven, zal ik die ook doorzenden naar mijn belangenbehartiger om mij hierover te laten adviseren. In de voornoemde brief is opgenomen dat bewoners enkel kunnen reageren tot 6 december a.s. U begrijpt dat ik niet kan reageren voordat ik alle relevante brieven van de Gemeente heb ontvangen. Mede ook omdat de voornoemde brief volstrekt onduidelijk en onvolledig is. Om enig misverstand te voorkomen ga ik op dit moment niet akkoord met de eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden in mijn nadeel. Ik hoop zo spoedig mogelijk alle relevante stukken per mail te ontvangen zodat e.e.a. goed kan worden uitgezocht. Bij voorbaat dank. Met vriendelijke groet, <naam>	16,17
27	Erfpachtadres 12	Aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Utrecht t.a.v. <naam> <functie> 4 december 2024 Geachte heer, In een schrijven van 22 Oktober 2024 bood u mij als erfpachter met een voortdurend erfpachtrecht het complete conceptvoorstel m.b.t. de "Herziening van de erfpachtvoorwaarden" AB 1974 aan. Tot 6 december 2024 kon ik op dit voorstel reageren. (Het conceptvoorstel is herzien na een eerder schrijven van 10 juli 2024.) Ik wil u graag met dit schrijven op de hoogte brengen van de onmogelijke situatie waarin ik terecht kom als het nu voorliggende voorstel werkelijkheid wordt. Geschiedenis In 1980 kochten mijn man en ik het pand Louis Bouwmeesterlaan 59 te Utrecht. Het was ons uiteraard bekend dat de grond in erfpacht werd uitgegeven en dat jaarlijks canon moest worden betaald. Elke 10 jaar zou de canon herzien worden. In 2007 overleed helaas mijn echtgenoot en werd het betalen van de canon een groot probleem voor mij doordat mijn inkomsten drastisch verminderden en ik moest leven van een klein pensioen. Het huis was voor mij erg belangrijk vanwege de verbondenheid van het huis met mijn overleden echtgenoot. De vele gelukkige jaren die wij samen en met onze dochter in het huis doorgebracht hebben, koesterde ik zeer. Mijn keuze was om daarvoor alles opzij te zetten en dus uiterst spaarzaam te gaan leven om de canon te kunnen betalen. Door de medewerking van de debiteurenafdeling kon ik het met gespreide	1,12,15

	betaling van de canon - in termijnen- redder. In een schrijven van 20 december 2016 werd de canonherziening 2017 aangekondigd, die tot 2027 zou gelden. Tevens zou er een "Conversieregeling Erfpacht 2017" aan de toen 3500 erfpachters worden aangeboden om de erfpacht voor het nieuwe erfpachttijdvak voor 50 jaar af te kopen. Vanaf 1 april 2018 zou dat mogelijk zijn. Bij de informatiebijeenkomsten, die aangeboden werden was ik aanwezig. In dit jaar sloot ik mij aan bij de Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU), de organisatie met wie u in gesprek bent. In een schrijven van 30 maart en in een herziene brief van 20 april 2018 werd als afkoopsom voor mij het bedrag van 138.346,06 euro vermeld. De termijnen om af te kopen werden verlengd tot 31 januari 2019. Deze mogelijkheid heb ik onderzocht, besproken met banken en adviseurs, maar bleek voor mij geen optie. Betaling van een dergelijk bedrag uitgesloten. In een schrijven van 15 november 2022 kwam de aankondiging van het eindigen van het erfpachttijdvak van 50 jaar op 1 juli 2027. Er zou dan een nieuwe canon worden vastgesteld. De erfpachters werden uitgenodigd suggesties te doen voor de nieuwe erfpachtvoorwaarden en er werd herinnerd aan de mogelijkheid van het afkopen van de erfpacht. N.a.v. telefonisch contact met de gemeente over de vraag naar een indicatie van het bedrag van de afkoopsom in 2023 ontving ik een reactie van de <naam>. Dat zou rond de 200.000 euro zijn. Ook dit heb ik weer onderzocht, maar het bleek niet mogelijk te zijn dit te betalen. In een schrijven van 6 december 2023 werd er een conceptvoorstel aan de erfpachters voorgelegd waarin de Gemeente rekening hield met de wens van de erfpachters meer zekerheid te krijgen over de toekomstige financiële verplichtingen. Het voortdurend erfpachtrecht met tijdvakken zou gewijzigd worden in een eeuwigdurend erfpachtrecht zonder tijdvakken. De nieuwe erfpachtcanon zou nog een keer herzien worden aan het eind van het huidige tijdvak en daarna jaarlijks verhoogd met de inflatie. Aangezien de Gemeente zich op het standpunt stelt dat de hoogte van de canon afgeleid wordt van de grondprijzen en deze gestegen zijn, zouden de erfpachters rekening moeten houden met een forse verhoging van de dan te betalen canon! De schrik sloeg mij om het hart en ik maakte dan ook gebruik van de mogelijkheden om op de wijkspreekuren meer informatie te krijgen. I.v.m. mijn zware gehoorverlies sprak ik af in een kleine ruimte met 2 ambtenaren, <naam>. Groot was mijn opluchting te lezen en te vernemen dat de gemeente met een ingroeieregeling bezig was. De nieuwe canon zou dan niet direct in 2027 starten maar ik zou in een paar jaar stap voor stap toe kunnen groeien naar de nieuwe erfpachtcanon. En toen kwam het schrijven van 22 oktober 2024! De Gemeente heeft gekozen voor een depreciatie van 10% op de grondwaarde en daardoor kiest de Gemeente niet voor een ingroeieregeling met als motivatie dat de Gemeente daarmee voor een structurele i.p.v. een tijdelijke maatregel kiest. Daarmee gaat de Gemeente geheel voorbij aan de gevolgen van de door niemand verwachte enorme stijging van de grond- en huizenprijzen, waardoor er een ongekeerde en buitenproportionele stijging van de woonlasten gaat optreden. De Gemeente gaat bij de berekening van de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak uit van de grondwaarde en een canonpercentage. In de rekenvoorbeelden in deze brief lees ik dat de grondquote afhangt van de WOZ-waarde, die ook een ongekeerde stijging kent. Dit alles leidt tot een onacceptabele, maar belangrijker nog, voor mij onbetaalbare stijging van mijn woonlasten. Een dergelijke gigantische stijging kan niet alleen maar op de burgers afgewenteld worden, de Gemeente zou hierin een ondersteunende rol moeten vervullen. Hoewel ik door mijn beperkte mobiliteit en zware slechthorendheid in de avond nooit uit ga, ben ik op uitnodiging van de SEBU toch naar marktkraam rondom de Gemeenteraadsvergadering van 14 november j.l. gegaan en heb ik daar met meerdere Raadsleden gesproken. Ik hoop dat ik mijn geluid goed
--	--

		over heb kunnen brengen. Voor alle zekerheid stuur ik dit schrijven ook naar alle Gemeenteraadsleden. Samenvattend is de situatie dat als het voorstel aangenomen wordt er voor mij geen andere mogelijkheid is dan mijn huis te verkopen. De woonlasten worden dan zo hoog dat ik dat niet kan dragen met mijn beperkte inkomen. Verhuizen is dan de enige optie, terwijl ik als 79 jarige daar dacht nog enige jaren te kunnen verblijven doordat er in eerste instantie in een overgangperiode(ingroei) voorzien werd. De periode waarin de verhuizing volgens het voorstel zou moeten plaatsvinden is dermate kort dat zo een verhuizing in de huidige zwaar overspannen woningmarkt kansloos is. Betaalbare woningen voor ouderen zijn vrijwel niet te vinden. Ik hoop dat u kunt begrijpen dat dit grote onrust bij mij veroorzaakt. Graag verzoek ik u te bezien of er wellicht een oplossing gevonden kan worden voor mensen die slechts een klein inkomen hebben en daardoor de enorme stijging van de woonlasten, die van het ene op het andere jaar zou moeten plaatsvinden, niet kunnen betalen. Ik denk dan aan de volgende mogelijkheden: • het loslaten van de koppeling met de WOZ waarde. Door de buitenproportionele stijgingen die daarin hebben plaatsgevonden is de directe relatie tussen de waarde­stijgingen en de canon niet langer houdbaar; • het loslaten van de ingroei­regeling en het toepassen van een 10% depreciatie zijn geen communicerende vaten. De beide methodieken hebben andere gevolgen en veroorzaken dus ook andere problemen. Door de generieke toepassing van 10% depreciatie profiteert iedereen, maar worden de kleinere inkomen disproportioneel benadeeld: zij moeten nu een enorme stijging overbruggen en krijgen te weinig tijd zich daarop in te stellen; • het bieden van een mogelijkheid het bedrag van de verhoging uitgesteld te betalen aan de Gemeente, met andere woorden: te registreren als schuld, die moet worden voldaan op het moment dat het huis verkocht wordt. Ik hoop dat u bereid bent het voorgaande in overweging te nemen, en te bewerkstelligen dat ik nog een aantal jaren in mijn huis kan blijven wonen. Met vriendelijke groet, <naam>	
28	Erfpachtadres 5	Gemeente Utrecht en raadsleden, Wilt U nog eens goed na de erfpacht bedragen kijken want met deze voorstellen kosten het ons veel geld en kunnen wij dat niet op hoesten. Groet, <naam>	1
29	Erfpachtadres 20	Goedemorgen <naam>, Dank voor je reactie. Een verdrievoudiging van de afkoopsom som in zo korte tijd is bizar. De gemeente Utrecht is de inwoners van deze wijk aan het uitpersen. Naast de voor mij onbetaalbare nieuwe erfpacht besluit de gemeente tevens dat ik hun duurdere energie moet nemen. Is het streven van de gemeente Utrecht om mijn 14 jarige zoon wees te maken kort na het verlies van zijn moeder? Graag nog eens goed kijken naar mogelijkheden of oplossing. Een naar zelfmoord neigende inwoner+	1,9
30	Erfpachtadres 15	Graag informeer ik u ook over onderstaande, Met vriendelijke groet, <naam> Van: <naam> Datum: donderdag 5 december 2024 om 18:42 Aan: <namen> Onderwerp: Erfpacht kwestie <adres> Geachte raadsleden van de commissie grondzaken, Graag willen wij als bewoners van <adres> (<naam>), <adres> (<naam>), en <adres> (<naam>), u laten weten dat we veel moeite hebben met het voorstel Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974. En wel om verschillende redenen: • De informatie die we hierover van de gemeente ontvangen (en ook al in	1,4,16,18

		2017 ontvingen) is erg moeilijk te begrijpen. Ik ben zelf academisch geschoold, maar ook ik heb veel moeite om te doorgronden wat er precies staat. We horen van veel kanten dat andere mensen hetzelfde probleem hebben. De neiging is dan meestal om te denken 'laat maar'. Er zijn zoveel zaken die onze aandacht vragen ... Het feit dat u mogelijk van veel mensen niks hoort, moet u dan vooral ook niet interpreteren als een stilzwijgend goedkeuren van het voorstel zoals het er nu ligt. Eerder als een wanhopig opgeven ... • In 2017 hebben we afgezien van de afkoopregeling. Er heerste veel verwarring over onze situatie, ook tijdens het spreekuur van de gemeente waar ik toendertijd met de toenmalige buurvrouw van <adres> ben geweest. Achteraf bleek dat we helemaal niet voor de 2017 regeling in aanmerking kwamen. Wij hebben alle drie een stuk tuin via erfpacht ((80, 95 en 40 vierkante meter respectievelijk). De grond waar ons huis op staat is echter ons eigen eigendom. Vandaar. • 26 november j.l. ben ik met mijn buurvrouw van <adres> (<naam>) op het spreekuur van de gemeente geweest. We hebben toen met <naam> en <naam> gesproken. Uiterst vriendelijke mensen, maar achteraf voelden we ons nog steeds met een kluitje het riet in gestuurd. Het gesprek gaat niet verder dan algemeenheden – waarin de gemeente zich vooral als commerciële partij lijkt te positioneren. Het is in hun ogen redelijk en billijk dat de erfpacht-kosten stijgen in lijn met de WOZ-waarden/stijgende huizenprijzen. Zij lijken zich niet verantwoordelijk te voelen voor wat 'redelijk en billijk' is. Zij kunnen ook niet anders dan dat de markt hun eigen praktijken dicteert. Maar wie beschermt ons als burger dan nog tegen 'onbillijkheid en onredelijkheid'? En hoe formuleren we in dit kader 'billijkheid' en 'redelijkheid'? Wordt dat door de markt bepaald? Om zelf meer grip te krijgen op hoe het voorstel van de gemeente zich vertaalt in onze concrete situatie, kwamen <naam> en <naam> niet verder dan dat ze dat ons niet konden vertellen. Immers, onze berekening is afhankelijk van de grondwaarde van onze tuin (daarvoor moet eerst een taxateur langskomen), en wie weet wat die waarde is over zo'n 18 jaar als het 50-jaar tijdvak afloopt? Deze 'geen clue hebben' van hoe het voorstel Herziening in een concrete situatie uitpakt, maakt ons vooral veel zorgen. Kan het zijn dat we straks noodgedwongen ons huis uit moeten omdat we onze erfpachtverplichtingen/uitkoop niet kunnen financieren? Is er iemand die hierin 'redelijkheid en billijkheid' in de gaten houdt? We vernemen graag hoe jullie hier tegenaan kijken en hoe jullie 'redelijkheid' en 'billijkheid' (willen) borgen in dit lastige Erfpacht-dossier. Met vriendelijke groet, <naam> <naam> <naam>	
31	Erfpachtadres 18	Geacht college, beste <naam>, Volledige afkeuring van het voorstel tot herziening erfpachtvoorwaarden 1974 De herziening van de erfpachtvoorwaarden AB 1974 wordt door de bewoners van Lunettenberg volledig afgekeurd als de toekomstige herziening van de AB 1983 soortgelijk is. In onze afwijzing en het commentaar hieronder gaan we daar ('soortgelijk is') voor dit moment van uit. Lees verder in de bijlage. Met vriendelijke groet, <naam> <adres>	1,6,8,9,10,11,14,16
32	Erfpachtadres 19	Aan: Ontwikkelorganisatie ruimte t.a.v. <naam> Betreft: uw brief d.d. 22 oktober inzake herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974 Kenmerk 12834201 Utrecht, 5 december 2024 Geachte <naam>, In uw bovengemelde brief geeft u mij informatie over een voorgenomen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden 1974 en nodigt u mij uit om een reactie te geven. Bij deze maak ik daar graag gebruik van. Het voorstel zoals het er nu ligt brengt mij in grote problemen en vind ik	1,9,14,16

	daarnaast getuigen van inhaligheid. Op dit moment betaal ik een jaarlijkse canon van 3.942. Het wijzigingsvoorstel houdt voor mij in, dat mijn canon per juli 2027 naar verwachting 9.213 wordt met elk jaar een stijging van cumulatief 2%. De afkoopsom wordt naar verwachting 361.304. Ook hiervoor geldt dat deze jaarlijks met 2% stijgt. Noch de absurd hoge afkoopsom noch de jaarlijkse canon zijn voor mij op te brengen. Ik ga over vier jaar met pensioen en dan zakt mijn inkomen. De afkoopsom zal door mij nooit te betalen zijn, terwijl deze wel elk jaar cumulatief stijgt. De waarde van mijn woning zakt evenredig mee, wat betekent dat die bij verkoop elk jaar minder opbrengt. In 2017 kreeg ik een conversieaanbod van 137.273 met een vastklikcanon van 6.864. Ik ben daar door die hoogte niet op ingegaan. Navraag bij mijn hypotheekbank leerde dat ik het afkoopbedrag niet kon lenen. Vastklikken van de canon zou mij alleen al over de laatste 10 jaar van mijn erfpachttijdvak bijna 40.000 meer kosten dan ik was verschuldigd. Ook dit was geen optie. Bij brief van 10 juli 2024 gaf u aan wat ik nu al zou kunnen doen om aan de herziening per einde tijdvak te ontkomen: Afkopen in 2024 voor 242.938 dan wel vastklikken voor 12.146 Afkopen per 1 januari 2025 voor 240.657 dan wel vastklikken voor 12.032 Afkopen per eind 2025 voor 247.000 dan wel vastklikken voor 12.389 U kunt begrijpen dat deze opties voor mij niet mogelijk zijn, zo ik ze al redelijk of aantrekkelijk zou vinden. Ik kon in 2017 de dan geldende bedragen niet betalen, laat staan de bijna 2x zo hoge bedragen in 2024/2025. De vastklikcanon is meer dan 3x zo hoog als mijn huidige canon! Wat wilt u dat ik doe? Mijn huis verkopen? Ik heb geïnformeerd bij de hypotheekbank. Met moeite kreeg ik een financieringscheck voor een nieuwbouwwoning voor 603.000. Dat is een bedrag dat meer dan 200.000 euro onder de huidige WOZ-waarde van mijn woning ligt. Wat heeft u voor met dit wijzigingsvoorstel? Ik acht de hele situatie zeer schrijnend, oneerlijk, hardvochtig en onbegrijpelijk. Daarnaast heb ik al jaren stress en gezondheidsklachten door de situatie waarin de gemeente mij brengt. Ik heb niet het idee dat de gemeente enig idee heeft wat dit met mij en ook met andere mensen doet. De voorwaarden AB1974 zijn niet te snappen, ook niet voor mij als jurist. Vaak wordt verweten dat we als erfpachters toch hadden kunnen weten dat ons verhogingen te wachten stonden. Ik heb nooit kunnen bevroeden dat deze tot dergelijke hoogten kunnen stijgen en dan ook nog elk jaar opgehoogd kunnen worden tot in de eeuwigheid. Het enige dat ik wel weet, is dat ik altijd vertrouwen had dat het wel goed zou komen. Ik heb immers een erfpacht bij de gemeente en niet bij een particulier. De laatste jaren komt ik echter bedrogen uit. De gemeente blijkt niet de betrouwbare bloot eigenaar die ik had mogen verwachten van een zorgvuldig bestuur. Redelijkerwijs kan niet van huiseigenaren worden verwacht dat ze meegaan in dergelijke voorstellen. Het moet toch anders kunnen? Graag verzoek ik de gemeente om de regeling aan te passen tot normale en betaalbare bedragen. Dan wel een betaalbare inkeerregeling te maken van de conversie 2017. Ik wil graag in mijn huis en mijn woonomgeving blijven wonen. En ik wil ook graag dat mijn woning verkoopbaar blijft tegen een bedrag dat niet te ver afligt van woningen zonder erfpacht en niet elk jaar daalt. Verder valt me op dat in de stukken staat dat geen ingroeiregeling hoeft te worden gemaakt, omdat de nieuwe canon niet 2x zo hoog zal zijn als de huidige canon. In mijn geval zal de canon echter meer dan 2x zo hoog worden. Overigens heb ik geen behoefte aan een ingroeiregeling. Wat heb ik daaraan als de canon na twee of drie jaar op de 'normale' hoogte ligt en mijn huis elk jaar in waarde zakt. Voor het overige verwijs ik naar de reactie van SEBU op het voorstel. Vriendelijke groet,
--	--

		<naam> <adres>	
33	Erfpachtadres 6	Goedendag geachte <naam>, Graag uw aandacht en tijd voor mijn onderstaande uitgebreide reactie alstublieft. Het roept toch allemaal nog meer vragen en gedachten met verwarring bij mij op. Vooral door de onzekerheid in uw reactie(s) bij mij op hoe u reageert op mijn mails en dat maakt mij nog meer onzeker en laat mij eerder meer dan minder piekeren.:(Het maakt mij allemaal mentaal ook onrustiger en ik kan mij beter uitdrukken over de mail dan in een persoonlijk gesprek in het algemeen. Dat had ik u nog niet verteld. Ik vraag om uw begrip hiervoor alstublieft. En dat noopt mij ertoe u deze mail terug te schrijven. Allereerst hartelijk dank voor uw uitgebreide reactie ook met toelichting op mijn eerdere mails aan de gemeente Utrecht, inzake erfpacht. Zoals ik uit uw reactie op kan maken is nog steeds niet alles even duidelijk genoeg dus voor u en dat geldt ook voor mij na uw reactie gelezen te hebben. Het is in "grote lijn" duidelijk en afdoende beantwoord maar niet allemaal duidelijk genoeg op bepaalde details is mijn conclusie.(!!) U antwoord mij, zoals eerder al, in vooral algemene zin en bewoordingen wat het algehele plaatje voor mij ook niet veel duidelijker maakt, zoals het ontbreken van een wat concretere berekening op mijn verzoek. Wat niet onmogelijk is dat weet u zelf ook. Het is naar mijn mening meer een beleidskeuze van de gemeente Utrecht denk en vrees ik om het precies zo allemaal te doen en te communiceren naar de erfpachters toe. En u bent overigens niet de enige hierin. Ik begrijp uw inhoudelijke reactie en standpunt overigens ook wel. De gemeente Utrecht weet volgens mij goed genoeg wat de mogelijke reacties van de erfpachters zouden zijn op het te voeren erfpachtbeleid, nu en in de toekomst. En geeft de erfpachters zoals ik de gelegenheid om onder andere te reageren over de mail. 2 En het lijkt mij dan logisch dat de gemeente Utrecht zo transparant mogelijk antwoord op alle vragen van de erfpachters. Naar mijn mening schiet het daar hier daar tekort en de argumenten welke worden aangegeven waarom bijvoorbeeld bepaalde berekeningen wel of juist niet kunnen, zijn mijn insziens niet altijd logisch en voor 100% transparant genoeg. Ik wil bij voorkeur, net als veel (alle) andere erfpachters, weten waar ik aan toe ben en met het huidige erfpachtbeleid en manier van communiceren naar mij en de andere erfpachters toe, laat de gemeente Utrecht, bedoeld of onbedoeld, de erfpachters onnodig lang in onzekerheid is mijn ervaring en dat is ook te vaak zo. Waarom?? Juist bij een complex onderwerp zoals erfpacht is transparantie een vereiste en must vind ik. Zeker door de "onwetendheid" van erfpachters door de complexiteit van erfpacht in het algemeen en het te voeren erfpachtbeleid. En daarom veel vragen oproept bij mij en mijn mede erfpachters.(!) Anders roept het nog meer vragen en onzekerheid op bij de erfpachters zoals ik en ik ben niet de enige hierin. Ook al zijn bijvoorbeeld de "geschatte" cijfers/uitkomsten (=Niet helemaal er zijn best concrete cijfers gebruikt bij de berekeningen van mij in mijn grafiek (=bijlage 3) in mijn mail van 31 oktober 2024). Het is wel altijd meer concreet en duidelijker dan wat de gemeente Utrecht nu allemaal laat zien en doet met wat vagere en meer summiere (algemene) berekeningen en overzichten zonder gerichter "maatwerk" (beleid). Al wil ik best geloven dat de gemeente Utrecht ook zijn best doet wat transparantie in de communicatie betreft. Feit is, of het nou geschatte cijfers zijn of niet wat ik heb gebruikt, de jaarlijkse erfpachtcanon en afkoopsom en de berekening daarvan is naar mijn visie weer niet helemaal 100% redelijk, billijk en gerechtvaardigt, zoals de gemeente Utrecht het wilt gaan toepassen in de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74". Zoals ik eerder zei in wat andere bewoordingen mijn eerdere mail aan u, eerder slechter dan beter dan de oorspronkelijke "Erfpacht Conversieregeling 2017". En wat ook blijkt gezien de algemene tendens en reacties van mede erfpachters. Ik sta hier zeker niet alleen in. Daar kunnen wij het dan in een gesprek bijvoorbeeld over gaan hebben zoals	1,2,4,8,17

	wat ik allemaal in deze mail toelicht en beschrijf. Ik vraag nog om enig geduld want ivm de komende feestdagen deze maand zal ik waarschijnlijk een afspraak inplannen met u (bij voorkeur) in 2025. En dan zal in iedergeval <naam> erbij zijn. En misschien <naam> ook. En dan in januari of februari 2025 zal ik online via de site of telefonisch met u een afspraak inplannen. Ik heb ook uw mobiele nummer, naast uw persoonlijke (werk) mailadres, ook via uw eerdere mails ontvangen. Wat uw vraag betreft of ik misschien niet eerder een afspraak met u kan maken;. 3 Ik heb namelijk nu ook niet zomaar iemand anders om mij te begeleiden bij een persoonlijk gesprek met u en kan derhalve niet eerder een afspraak met u inplannen dan in 2025. Ik vraag wederom om uw begrip hiervoor alstublieft. Daarom, en ook vanwege oa onduidelijkheden/onvolledige informatie voorziening voor ons beiden klaarblijkelijk, is een persoonlijk gesprek met u en/of uw collega met mij en mijn ouders (Of alleen met <naam> erbij) wel meer zinnig en "constructief" denk ik(?) Al weet ik dat ook niet zeker natuurlijk want zoals het nu allemaal gaat en wordt wordt gecommuniceerd vrees ik dat wij er niet uit gaan komen nu. Maar misschien uiteindelijk op de langere termijn wel. Weet ik ook niet zeker. Met het nodige geduld vooral. Wat uw vraag over het advies van de 2 Makelaars betreft heb ik in iedergeval deels de informatie op papier staan en het andere is (ook) mondeling met mij gedeeld. Van 1 Makelaar staat het advies (deels) op papier. Dat zou ik met u kunnen delen in een persoonlijk gesprek. In dit specifieke geval dat er, vanwege de hele hoge afkoopsom erfpacht van afgerond €137.000,- (=Per 1 januari 2025) er veel minder bezichtigingen en derhalve (veel) minder (over) biedingen zullen zijn op mijn huis, mocht ik deze nu of op korte termijn willen verkopen. Het uitgangspunt voor het "verkoopadvies" en de mededeling van de 2 makelaars, dat verkoop van mijn woning (veel) lastiger zal zijn, is in basis de zeer hoge afkoopsom erfpacht en de afwikkeling bij de verkoop wat het ook complexer maakt gezien de huidige onzekerheid, daar ik de erfpacht ook nog niet hebt "vastgeklikt" en/of (gedeeltelijk) afgekocht heb en de canon voor de toekomst dus nog onzeker is. Zeker ook voor toekomstige bewoners van mijn huis mocht ik nu willen verkopen en daarom doe ik dat niet. In principe zou de erfpacht al afgekocht moeten zijn voor de verkoop van mijn huis dat heeft ook meer zekerheid en duidelijkheid voor toekomstige bewoners van mijn huis. Daarom heb ik voor nu ook AFGEZIEN van een definitieve verkoop van mijn huis. Ik heb tot slot toch nog 4 vragen aan u en dat zijn onderstaande 4 vragen;. 1: Graag wil ik van u weten welke documenten u precies, naast die van het advies van een de 2 Makelaars, u nog meer van mij nodig hebt bij het persoonlijke gesprek wat nog ingepland moet worden. Ik zal u waarschijnlijk daarvoor op termijn op uw mobiele telefoonnummer bellen als dat mag en kan(?) 2: Stijgt de afkoopsom (=grondwaarde) erfpacht in het conceptvoorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB74", zoals beschreven in de brief van de gemeente Utrecht aan mij met dagtekening 22 oktober 2024, ook met minimaal 2% per jaar, net als bij de jaarlijkse canon? Dit is mij ook nog steeds niet helemaal duidelijk en wel erg belangrijk om te weten vind ik.(!) 3: Ik heb in de laatste alinea in/van uw mail aan mij van maandag 9 december, 2024 en verzonden om 12.11, van u begrepen dat oa mijn (financiële) maatwerkvoorstel in mijn eerdere mail aan u, welke (meer) rekening houdt met mijn (algehele) financiële situatie, meegenomen wordt bij het verwerken van de reacties naast die van mijn (overige) mede erfpachters op het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74", klopt dat en zo ja, graag dan een bevestiging over de mail ook alstublieft als dit zo is.(!) 4: Voordat ik op termijn een afspraak met u inplan wil ik nog graag van u weten hoe zinvol u het acht om persoonlijk om de tafel te gaan zitten en mijn persoonlijke (financiële) situatie, ivm een "maatwerk" regeling met u af te stemmen, en zo waar mogelijk, tot een concrete persoonlijke regeling te komen. (svp) Als u mij nu al met 100% zekerheid kunt vertellen, dat het niet zal lukken om
--	--

	tot een persoonlijke maatwerk oplossing/regeling voor mijn persoonlijke (financiële) situatie te kunnen komen, dan lijkt mij een persoonlijke afspraak niet zinvol. Is dan ook jammer van uw tijd en mijn tijd mijn insziens. Dit schept dan ook een soort "precedent" voor alle andere mede erfpachters denk ik, die dan ook niet concreet geholpen kunnen worden met een maatwerk oplossing/regeling mijn insziens.(!!!!) In dat geval heeft een persoonlijk gesprek dan weinig tot geen zin denk ik en kan ik "beter" de volgende brief van uw collega <naam> afwachten, wat het nieuwe concept voorstel dan is tegen die tijd en om daarop weer op te gaan reageren. Weet u toevallig wanneer ongeveer ik het nieuwe concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" van uw collega <naam> mag verwachten? Zal dat in de loop van 2025 of 2026 zijn? laat mij weten alstublieft. Wat dat betreft is de gemeente Utrecht niet voor 100% altijd transparant naar mij en de andere erfpachters vrees en constateer ik en dat is juist nu erg nodig, daar erfpacht inderdaad, zoals u ook eerder schreef in uw mail op maandag 9 december 2024, "Een complex onderwerp" is.(!) En dat is het zeker.:(Is de gemeente Utrecht daarom misschien niet altijd 100% "open minded" en transparant in de communicatie? En zelfs wat oppervlakkig zelfs bij tijd en wijle naar mij en mijn mede erfpachters toe?(!) Laat mij weten alstublieft hoe u dan hier tegen aankijkt en wat uw concrete voorstel in dat geval dan is svp. Hieronder nog wat belangrijke opmerkingen van mij, nav uw reactie van vandaag, maandag 9 december 2024 op mijn eerdere mails van oa 30 en 31 oktober 2024 (voor 6 december 2024), waarin ik mijn visie op het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" al had aangegeven. Mijn uitdrukkelijke vraag is of deze onderstaande opmerkingen nog wel meegenomen kunnen worden op mijn eerdere mails met reactie aan u, ivm "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" alstublieft daar het nu inmiddels al 9 december 2024 en de reactietermijn van 6 december 2024 inmiddels is verstreken.(!!?) Echter ik heb namelijk best lang op uw reactie moeten wachten vandaar dit voorstel aan u. (!!!!) Ik kan derhalve nu pas weer reageren en dat doe ik nu maar zo snel mogelijk daarom. Mocht het niet lukken of kunnen dan verneem ik dat graag van u alstublieft waarom precies dat niet meer zou kunnen. Ik had u al eerder aangegeven in oa mijn mail van 31 oktober 2024 en dat doe ik nu ook in wat andere bewoordingen, dat ik het nu inhoudelijk niet eens ben met het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB74" vanwege de de onredelijk en onbillijkheid van dit conceptvoorstel en de manier waarop de grondwaarde (kunstmatig) ook hier te hoog wordt gehouden, en met name de eeuwigdurende stijging van de jaarlijkse canon, alswel als van de afkoopsom(!) (grondwaarde) erfpacht van minimaal 2%, als ik het goed heb begrepen. Hierdoor is er ook (uiteindelijk)een grens overschreden wat een redelijke, billijke rechtvaardige betaalbaarheid betreft van de jaarlijkse canon en afkoopsom erfpacht mijn inziens. En wederom ben ik zeker niet de enige erfpachter in Utrecht die deze visie deelt.(!!!!) Ik kan dat hoogstwaarschijnlijk niet zonder enig probleem op de (langere) termijn blijven betalen vrees ik.(!!!!) Zoals ook eerder aangegeven door andere erfpachters ben ik dus zeker een van vele hierin van erfpachters die in de toekomst in de problemen kunnen komen met betaling van de jaarlijkse canon en waarbij eeuwigdurende afkoop al zeer lastig gaat worden, zoal niet onmogelijk en alleen als het huis verkocht wordt zoals bij mij als dat al mocht lukken althans....(!) Dit bovenstaande (en onderstaande) kan ik concluderen op basis van de transparantie, en dat is wel positief, van uw collega <naam> Zij heeft namelijk in de brief van de gemeente Utrecht met dagtekening 22 oktober 2024, al schriftelijk laten weten dat er erfpachters zijn die duidelijk hebben aangegeven dat oa de canon en afkoopsom erfpacht (grondwaarde), zowel binnen de Erfpacht "Conversie regeling 2017", alswel binnen/bij het eerdere concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" uit 2023, als ik het goed heb begrepen, (veel) te hoog zijn en de resterende erfpachters deze bedragen dan ook niet WILLEN en/of KUNNEN betalen, in iets andere bewoordingen. Dit bovenstaande staat duidelijk genoeg beschreven in de brief van uw collega <naam>, met dagtekening 22 oktober 2024. Dit was mijn inbreng voor nu.
--	--

		Ik zie uw reactie met wederom welgemeende belangstelling tegemoet svp. Alvast bedankt voor alle moeite.:) Fijne dag en week toegewenst.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam>	
34	Erfpachtadres 6	Goedendag geachte <naam>, Hierbij een zeer belangrijke toevoeging op mijn vorige uitgebreide mail hieronder betreffende het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74", zoals toegelicht in de brief met dagtekening 22 oktober 2024 van de gemeente Utrecht. Ik was het vergeten aan te geven na teruglezen van uw en mijn vorige vorige mail realiseerde ik mij, vandaar deze mail aan u. Hieronder een toelichting hierop nav bovenstaande; U heeft in uw eerdere reactie op maandag 9 december 2024 over de mail mij namelijk ook laten weten dat het vastgestelde jaarlijkse canonpercentage van 2.55%, GEEN VAST percentage is en kan "fluctueren", ivm oa de jaarlijkse inflatiecorrectie/indexering, En dus klaarblijkelijk zowel hoger als lager uit kan vallen, klopt dat? Mijn vraag is dan ook hoeveel "marge" hierin zit: Kunnen er grote verschillen inzitten qua "fluctuaties" in dit rentepercentage?! Indien dat het geval ook is wil ik sowieso mijn bezwaar hierin uiten en ook dat ik een voorstander ben van een jaarlijkse VASTE basis rentepercentage ZONDER jaarlijkse extra verhoging. Bijvoorbeeld een vast canon (En afkoop som?) rentepercentage van ongeveer 1,5% ipv 2,55%, icm met bijvoorbeeld een 10 jaarlijkse herziening van de te betalen erfpachtcanon en grondwaarde (afkoopsom). En dus zonder een vaste (eeuwigdurende) jaarlijkse VERHOGING van de canon rentepercentage van minimaal 2% op de jaarlijkse canon en de afkoopsom (grondwaarde)(!!) Zeker gezien het feit dat de gemeente Utrecht in het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" NU wel rekent met een gemiddelde jaarlijkse (eeuwigdurende) vaste (eeuwigdurende!) stijging van gemiddeld minimaal 2% over de jaarlijkse canon en de grondwaarde (afkoopsom)(!!!!) Mijn insziens is dat niet redelijk en billijk en gerechtvaardigd te noemen(!!!!) En moet er ook bij voorkeur meer "maatwerk" toegepast worden per erfpachter svp.(!) Net als bij mij bij voorkeur met een (financiële) "maatwerk oplossing" per erfpachter, indien mogelijk en uitvoerbaar. Zeker als de persoonlijke situatie van de desbetreffende erfpachter concreet daarom vraagt. Dat zou dan een soort "precedent" moeten gaan vormen naar mijn visie.(!) 2 Ik wil onderstaande nog aan u mededelen; Mijn oprechte dank trouwens voor deze transparantie vanuit uw kant dat u mij heeft ingelicht dat die 2,55% GEEN vaste canon rentepercentage is en kan "fluctueren" in andere woorden! Dit is nieuw voor mij en wist ik nog niet en volgens mij wordt dit ook niet duidelijk aangegeven in de brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024, als ik mij niet vergis.(!) Ik reageer ook nu zo snel daar ik met klem aan u wil vragen om dit bovenstaande bezwaar van mij ook MEE TE NEMEN, naast die van de	1,4,8,17

		overige reacties van mijn mede erfpachters alstublieft. Gezien het feit dat u mij pas op 9 december 2024 heeft ingelicht over de mail over bovenstaande (=Dit nav mijn eerdere mails aan u van 30 en 31 oktober 2024 en de reactie termijn van ongeveer 2 weken, zoals door uw afdeling aangegeven over de mail, ook al is verstreken)(!) Naast dat de reactie termijn van 6 december 2024 inmiddels ook is verstreken, is mijn vraag of u mijn bezwaar, zoals ook hierboven aangegeven, alsnog mee kan nemen naast mijn (overige) bezwaren van mijn vorige mail, zoals verstuurd aan u over de mail op maandag 9 december alstublieft.(!) (+Natuurlijk mijn op en aanmerkingen met vragen in mijn mails van 30 en 31 oktober 2024)(!) Mocht het niet meer kunnen of lukken om mijn bezwaar hierboven in deze mail me een te nemen, dan zou ik graag van u willen weten alstublieft waarom precies het niet meer kan met uw motivatie/argumenten daarbij vermeld svp.(!!!) Alvast bedankt voor de moeite en aandacht voor het lezen van mijn mails. Ik zie ook hier met welgemeende belangstelling uw reactie over de mail tegemoet alstublieft. Fijne dag nog en alle goeds.:) Hartelijke groeten, <naam> <adres>	
35	Erfpachtadres 4	Goedendag <naam>, Ik dacht bij u een luisterend oor gevonden te hebben. Afspraak gemaakt met u op het gemeentehuis maar tot mijn grote verbazing was er helemaal geen vervolgesprek met u. De hete aardappel werd doorgeschoven naar ene <naam>. Op 3 dec. daar mee een gesprek gehad over mijn erfpachtprobleem. Met als toeschouwer <naam>. <naam> Weer een zinloos gesprek gehad. Dit in opvolging van het eerdere gesprek met u. U concludeerde dat we nog niet klaar waren met het gesprek. Volgens <naam> treft de gemeente geen enkele blaam. Die heeft alles goed gedaan en doet nog steeds alles goed. Het is mijn probleem. Los het zelf maar op. Kan je het niet betalen.... Pech gehad. En anders verkoop je toch je huis. Dit alles in zalvende taal natuurlijk. Heel fijn vooruitzicht. Het probleem is verre van opgelost. Ik kan er niets positiefs uit halen tot nu toe. Ik heb <naam> als laatste nog gevraagd: vertel mij eens het bedrag wat ik zou moeten betalen als ik nu afkoop. Tot op heden niets gehoord. <naam>	1,14,18

BIJLAGE 2: Ontvangen reacties van SEBU

Bijlagen 2:

- A. Mail d.d. 15 november 2024
- B. Mail d.d. 20 november 2024
- C. Bijlage bij mail d.d. 20 november 2024 (15 pagina's)
- D. Mail d.d. 28 november 2024
- E. Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie Herziening AB 1974 d.d. 5 december 2024 (17 pagina's)
- F. Bijlage SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024 d.d. 5 december 2024 (19 pagina's)
- G. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 28-12-2023" bij reactie d.d. 5 december 2024 (4 pagina's)
- H. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 15-08-2024" bij reactie d.d. 5 december 2024 (3 pagina's)
- I. Bijlage "Marktkraam" bij reactie d.d. 5 december 2024 (7 pagina's)
- J. Mail d.d. 12 januari 2025

// Bijlage A. Mail d.d. 15 november 2024

Beste team erfpacht,

Wij vinden het fijn dat we vanmiddag zo'n prettig gesprek met wethouder Voortman en elkaar hebben gehad. Ook zijn we blij met de afspraak voor een vervolggesprek dat we aanstaande woensdag zullen hebben van 9.00-10.30.

We bespreken dan de rekentool en de grafieken van 5.1.2.e en onze gedachten over een alternatief. Ik zou nog aangeven of het voor 5.1.2.e lukt om te komen en dat is gelukkig het geval.

Naast 5.1.2.e 5.1.2.e kom ik ook mee en mogelijk 5.1.2.e

Graag tot woensdag!

Vriendelijke groet,

<naam>

SEBU

// Bijlage B. Mail d.d. 20 november 2024

Besten,

Dank voor het fijne en prettige gesprek en discussie vanochtend. Hierbij de presentatie die we gebruikt hebben tijdens het gesprek.

Daarnaast ook het rekenmodel of rekentool dat gebruikt is voor het doorrekenen van de voorbeelden in bijgesloten presentatie en bij de marktkraam die we afgelopen donderdag mochten bemannen in het oude stadhuis.

Het rekenmodel kan gebruikt worden voor het doorrekenen van verschillende individuele situaties op basis van onze interpretatie van het voorstel herziening AB74 zoals dat in oktober 2024 is gedeeld. Dit rekenmodel maakt het mogelijk om verschillende mogelijke scenario's naar de toekomst te visualiseren en is beschikbaar gemaakt voor erfpachters en andere belangstellenden.

We kijken uit naar het vervolg.

Hartelijke groet,

<naam>

SEBU

// Bijlage C. Bijlage bij mail d.d. 20 november 2024 (15 pagina's)

Bespreking gemeente en SEBU

Situatieschets erfpacht vanaf 1977

Rekentool herzieningsvoorstel einde tijdvak

Alternatieven

Bespreking en gedachtewisseling

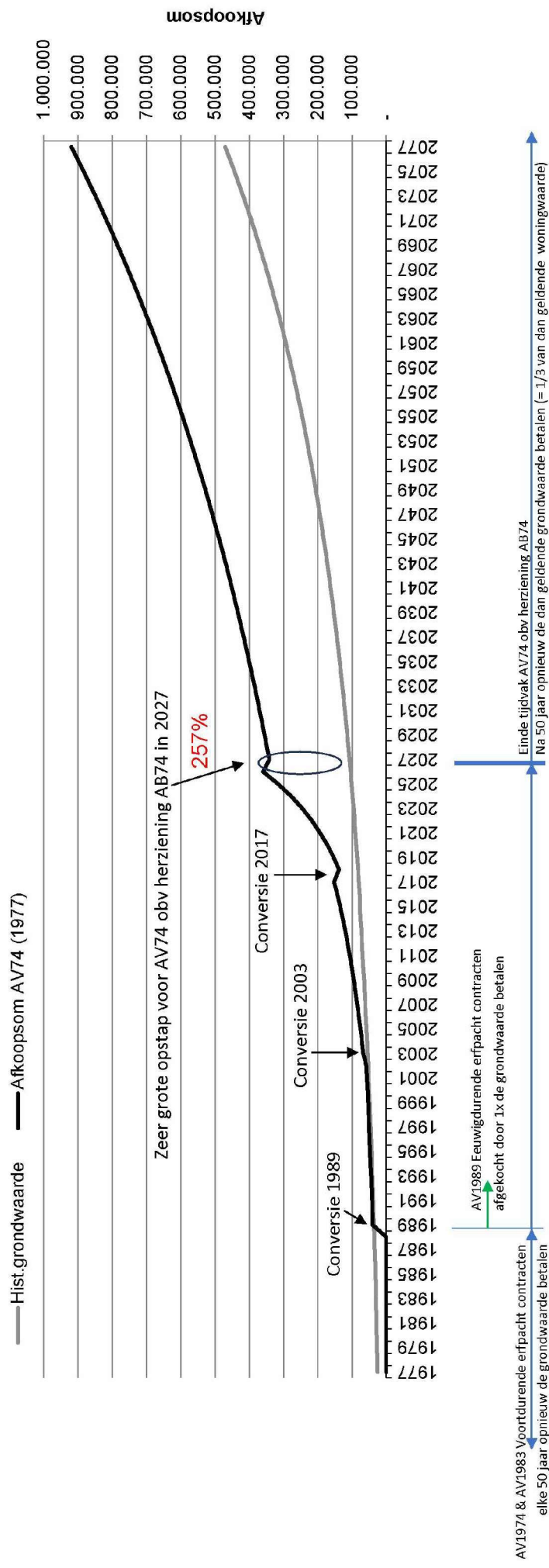
3 voorbeelden om de uitwerking op de afkoop som volgens het voorstel herziening AB74 te illustreren

- 3 dezelfde woningen op dezelfde locatie alleen het bouwjaar en daarmee het einde tijdvak is anders.
- grondwaarde volgens conversie regelingen
- WOZ tbv conversie regeling 2017 in 2017 gelijk voor de drie woningen
- WOZ stijging in de toekomst volgens stijging grondquotetabel tussen 2017 en 2024

Bouwjaar	Einde tijdvak	AV	Grondwaarde bij aanvang	Legenda
1977	2027	AV74	25.200	—
1982	2032	AV74	29.214	—
1990	2040	AV83	37.007	—

WOZ +10% per jaar

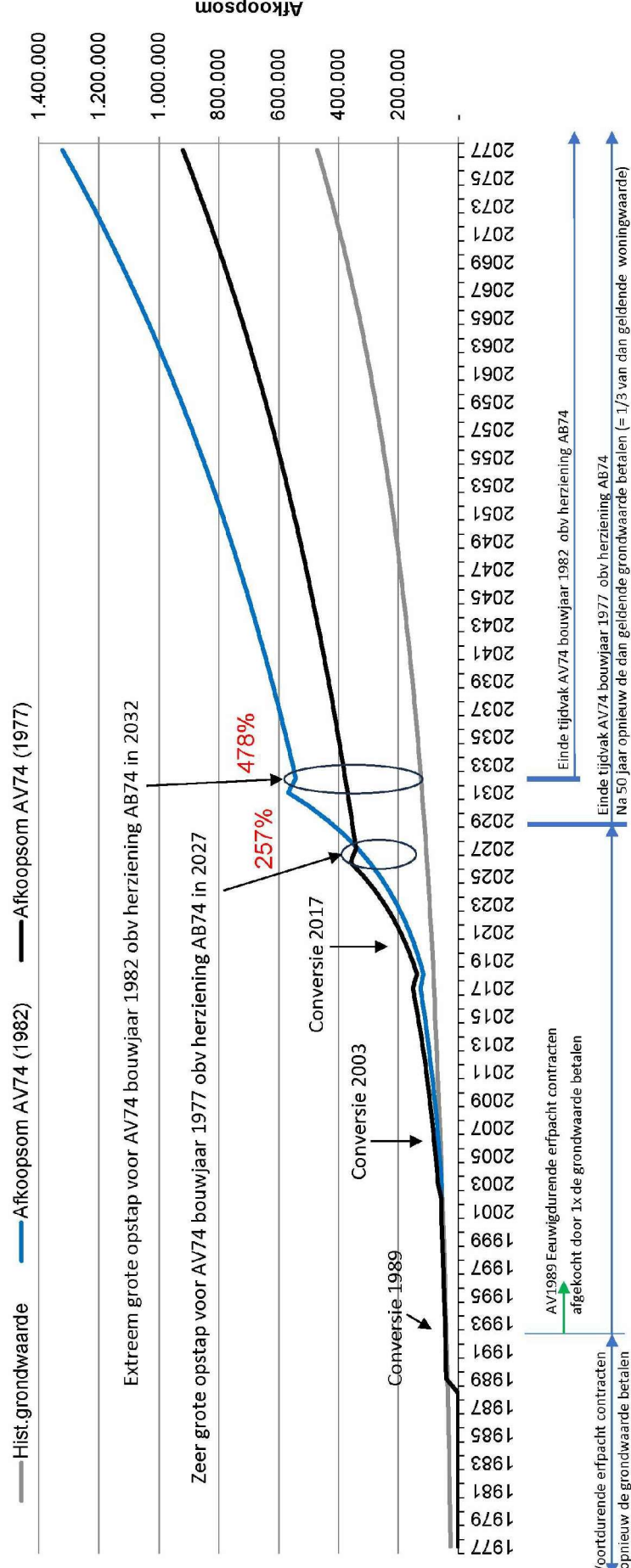
Afkoopsom ontwikkeling AV74 obv herziening AB74 (oktober 2024)



- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = $\frac{1}{3}$ van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** Netto contante waarde van $((WOZ_{199} + 30\% \text{ opslag}) * \text{grondquote}) + 3\% \text{ per jaar tot } 2027) +$ verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017:** Netto contante waarde van $(WOZ * \text{grondquote} + \text{verschuldigde canon tot } 2027)$
- **Herziening AB74 bij einde eerste tijdvak:** $(WOZ * \text{grondquote} - 10\% \text{ depreciatie})$

Afkoopsom ontwikkeling AV74 obv herziening AB74 (oktober 2024)

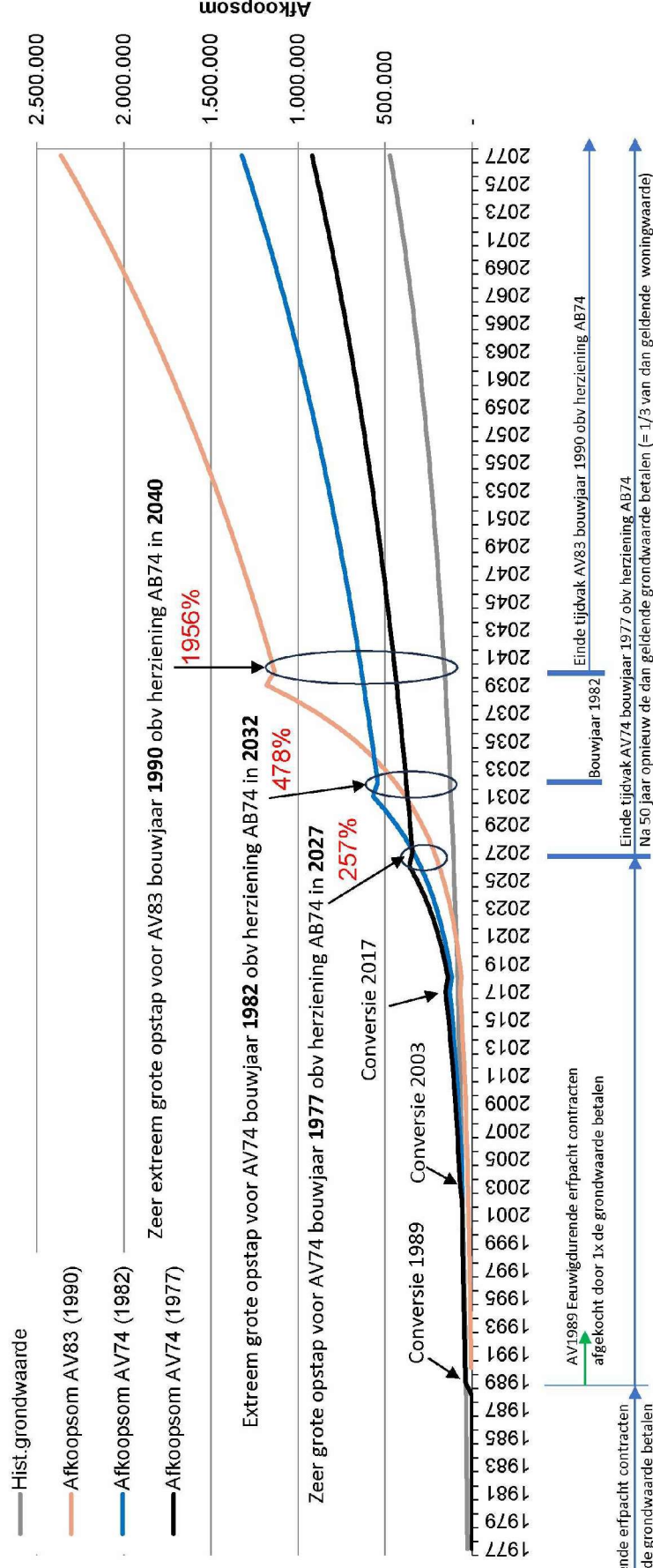
WOZ +10% per jaar



- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** NCW [discontering: 5%] van $((WOZ199 + 30\% \text{ opslag}) * \text{grondquote}) + 3\% \text{ per jaar tot 2027}) +$ verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017:** NCW [discontering: 5%] van $(WOZ * \text{grondquote} + \text{verschuldigde canon tot 2027})$
- **Herziening AB74 bij einde eerste tijdvak:** $(WOZ * \text{grondquote} - 10\% \text{ depreciatie})$

Afkoopsom ontwikkeling AV74 en AV83 obv herziening AB74 (oktober 2024)

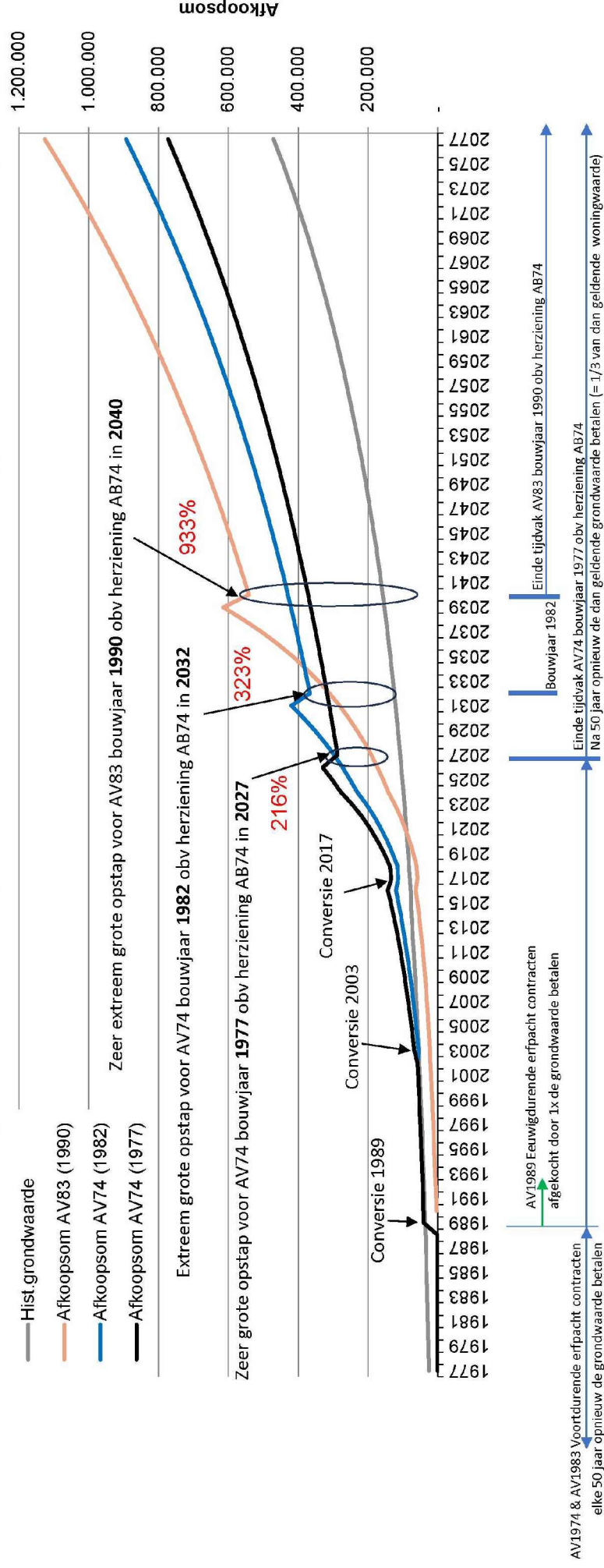
WOZ +10% per jaar



- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op:** na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** NCW [discontering: 5%] van $((WOZ_{199} + 30\% \text{ opslag}) * \text{grondquote}) + 3\% \text{ per jaar tot } 2027) +$ verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017:** NCW [discontering: 5%] van $(WOZ * \text{grondquote} + \text{verschuldigde canon tot } 2027)$
- **Herziening AB74 bij einde eerste tijdvak:** $(WOZ * \text{grondquote} - 10\% \text{ depreciatie})$

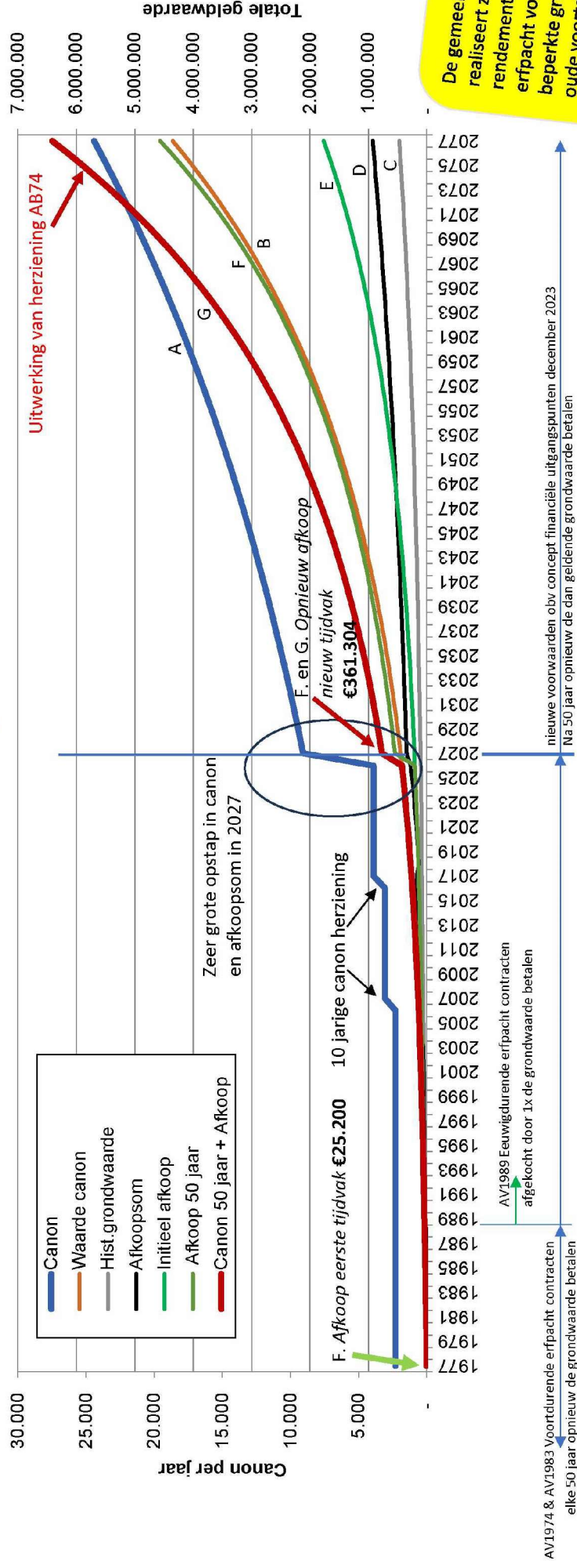
Afkoopsom ontwikkeling AV74 en AV83 obv herziening AB74 (oktober 2024)

WOZ +5% per jaar



- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** NCW [disconterings: 5%] van $((WOZ199 + 30\% \text{ opslag}) * \text{grondquote}) + 3\% \text{ per jaar tot 2027}) +$ verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017:** NCW [disconterings: 5%] van $(WOZ * \text{grondquote} + \text{verschuldigde canon tot 2027})$
- **Herziening AB74 bij einde eerste tijdvak:** $(WOZ * \text{grondquote} - 10\% \text{ depreciatie})$

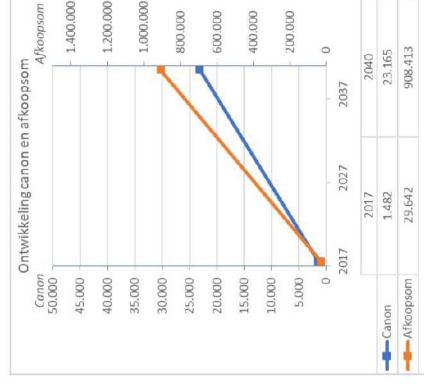
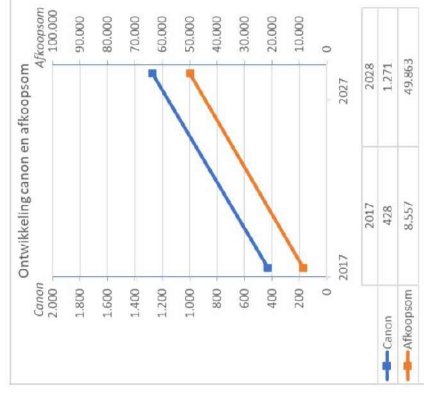
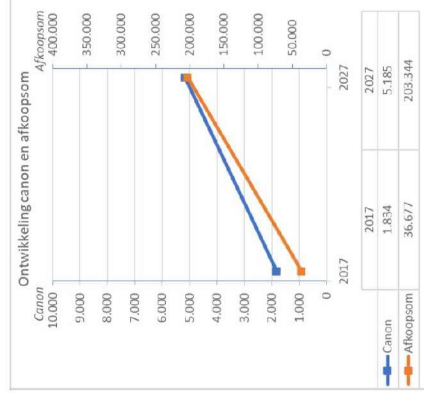
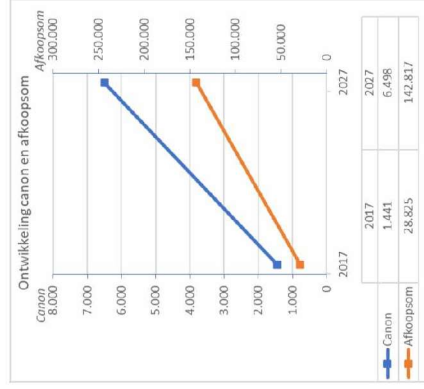
Praktijk berekeningen voortdurende erfpacht AV74 obv voorstel herziening AB74 - oktober 2024



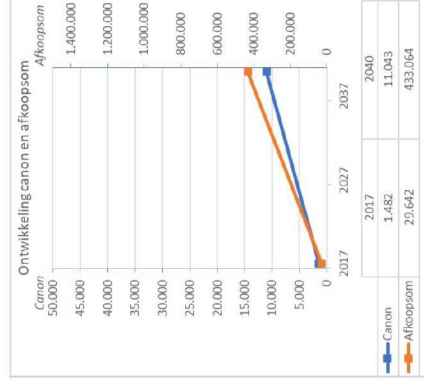
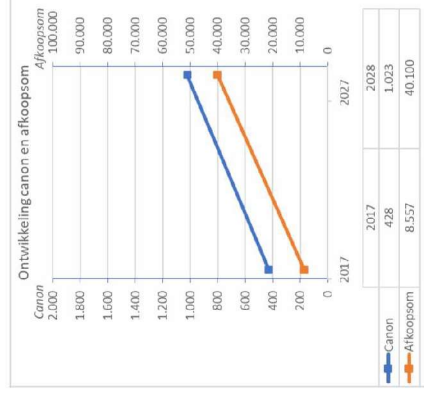
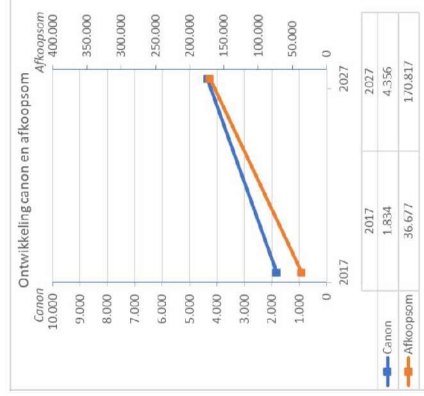
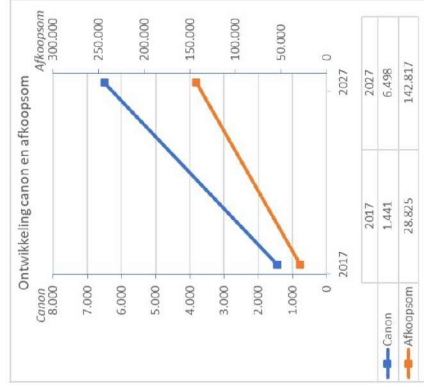
De gemeente realiseert zeer hoge rendementen met erfpacht voor deze beperkte groep met oude voortdurende erfpacht contracten t.o.v. de groep met eeuwigdurend afgekocht.

- Canon betalingen per jaar (linker as)
- Waarde van de jaarlijks canon betalingen (rente op rente) in de gemeentekas gestort.
- Historische grondwaarde ontwikkeling (hier 3% per jaar waar onderzoek 2% aangeeft). ← nog aanpassen met werkelijke index
- Ontwikkeling van de afkoopsom volgens de opeenvolgende conversie regelingen.
- Waarde als initieel in 1977 eeuwigdurend kon worden afgekocht (ala AV1989).
- Waarde als initieel in 1977 voor 50 jaar was afgekocht en in 2027 eeuwigdurend wordt afgekocht.
- Waarde als in het eerste tijdvak 50 jaar canon is betaald en in 2027 eeuwigdurend wordt afgekocht.

	AV74 voorbeeld gemeente		AV74 Eengezinswoning		AV74 Appartement		AV83 Eengezinswoning	
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV74	AV74	AV74	AV74	AV83	AV83
WOZ 2023	-	-	492.000	250.000	632.000	EGW	EGW	EGW
Woning type	30%	30%	30%	13%	31%	30%	30%	31%
Grondquote								
Gemiddelde WOZ stijging per jaar			10%	10%	10%	10%	10%	10%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2027	2028	2040	2027	2028	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	711.908	396.747	3.038.553				
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2040				
Afkoopsom	142.817	203.344	49.863	908.413				
Canon	6.498	5.185	1.271	23.165				
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017	2017			
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	290.000				
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	29.642				
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055					
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612					
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	1.482				
Canon over canon	608	774	453	-				
Canon totaal	2.050	2.608	881	-				



	AV74 voorbeeld gemeente		AV74 Eengezinswoning		AV74 Appartement		AV83 Eengezinswoning	
	AV74	AV74	AV74	AV74	AV74	AV74	AV83	AV83
Algemene voorwaarden	-	-	492.000	250.000	632.000	EGW	EGW	EGW
Woning type	EGW	EGW	EGW	MGW	MGW	EGW	EGW	EGW
Grondquote	30%	30%	30%	13%	13%	31%	31%	31%
Gemiddelde WOZ stijging per jaar			5%	5%	5%	5%	5%	5%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2027	2028	2028	2040	2040	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	598.029	319.070	1.448.556				
Verwacht aanbod bij einde tijdvak								
Afkoopsom	142.817	170.817	40.100	433.064				
Canon	6.498	4.356	1.023	11.043				
Aanbod brief conversieregeling 2017								
	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	290.000				
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	29.642				
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055					
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612					
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	1.482				
Canon over canon	608	774	453	-				
Canon totaal	2.050	2.608	881	-				



Wat willen wij bereiken voor erfpachters

Erfpachters hebben behoefte aan een oplossing, die erin voorziet:

- dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is, *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en kunnen verduurzamen
- dat de door de wooncrisis onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven
- dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3%
- daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

Wat we meenemen

- Gemeente wil erfpachtinkomsten waarborgen
- Gemeente wil van de restgroep een 'meerwaarde' voor de grond ontvangen
- Gemeente heeft zorg over claims van erfpachters die hebben geconverteerd
- Erfpachters verzoeken om 'inkeerregeling' conversie 2017 (raadsbrief herziening)
- Zekerheid van de herziening naar voren halen voor zowel AV74 als AV83
- Waar mogelijk aansluiten bij componenten (parameters) die gemeente gebruikt

Uitwerking van Alternatieven 'inkeerregeling' (1/2)

Alternatieven gebaseerd op de waarden die in 2017 bepaald zijn

- Afdoopsom grondwaarde
- WOZ

Componenten/parameters voor het bepalen van de afdoopsom bij het einde tijdvak

- Inflatie percentage
- Opslag
- Grondquote
- Depreciatie

Componenten/parameters voor het bepalen van de canon bij het einde tijdvak:

- Basisgrondslag (BNG %)
- Opslag kosten en risico
- Inflatiecorrectie

Belangrijk is dat deze waarden vast staan en niet kunnen veranderen in de tijd

Uitwerking van Alternatieven (2/2)

We hebben 2 Alternatieven uitgewerkt:

Alternatief I

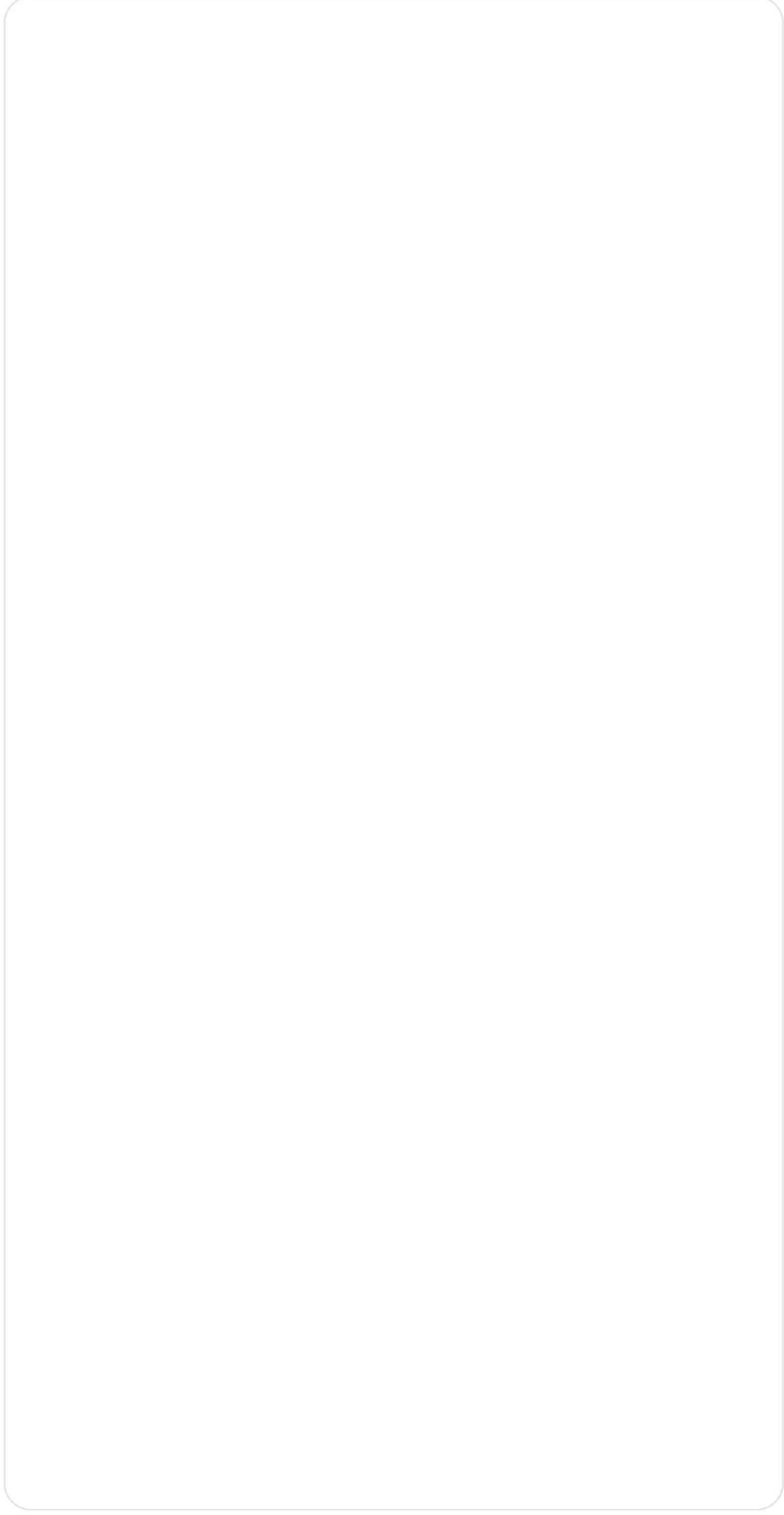
- Afkoopsom grondwaarde uit aanbod brief 2018
- Gecorrigeerd voor inflatie tot het einde tijdvak
- Opslag factor
- Canon % volgens herziening AB74 (oktober 2024) met kostenrisico-opslag

noot: de term opslag komt uit de conversieregeling 2003

Alternatief II

- WOZ 2017
- Grondquote 2017 en depreciatie volgens herziening AB74 (oktober 2024)
- Canon % volgens herziening AB74 (oktober 2024) zonder kostenrisico-opslag

Andere alternatieven?

A large, empty rectangular box with rounded corners, intended for drawing or writing. It occupies the right two-thirds of the page.

Erfpacht woningen Utrecht



// Bijlage D. Mail d.d. 28 november 2024

Beste <naam>,

Ook het gesprek met grondzaken was prettig en constructief.

Naar aanleiding van het gesprek hebben we een vraag over de gemaakte afspraken.

Verwacht de gemeente een uitwerking van de door ons gepresenteerde alternatieven voor een aantal erfpachters die bij ons zijn aangesloten en nu in de problemen zitten?

We merken dat we dat nog niet helemaal scherp hebben voor onszelf.

En wacht de gemeente hierop voordat we weer een nieuwe afspraak maken?

Vriendelijke groet,

<naam>

SEBU

**// Bijlage E. Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie
Herziening AB 1974 d.d. 5 december 2024 (17 pagina's)**

Aan: college B&W, Ontwikkelorganisatie Ruimte, de heer 5.1.2.e

cc. raadsleden commissie ruimtelijke ordening

Betreft: Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie Herziening AB 1974

Uw kenmerk: 12851206

Utrecht, 5 december 2024

Geacht college, beste heer 5.1.2.e

Op uw uitnodiging reageren wij op de door u geschetste concept herziening van de AB 1974. De opbouw van onze reactie is als volgt:

Samenvatting (pag 2)

I Situatieschets (pag 3-5)

II Toetsing van het herzieningsvoorstel aan gevolgen in de praktijk voor de erfpachters (pag 6-11)

III Toetsing van de elementen van het herzieningsvoorstel (pag 12- 14)

IV Alternatieve voorstellen (pag 15-16)

Conclusie (pag 17)

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van SEBU

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Samenvatting

De kern van onze reactie is dat het voorliggende voorstel in zijn uitwerking onacceptabel en dramatisch hoog is, zowel qua afkoopsom als qua canonbetalingen. Het brengt de restgroep erfpachters nog verder in de problemen. Het voorstel gaat volledig voorbij aan de wanhoop en financiële misère waarin honderden burgers van Utrecht nu door de eigen gemeente worden gebracht. Met alle respect voor politieke uitgangspunten, juridische werkelijkheden en bestuurlijke integriteit: als de uitwerking daarvan burgers zodanig hardvochtig en schrijnend treft, doen we iets niet goed met elkaar

- Het voorstel herziening AB74 is van toepassing op een restgroep van 1.100 huishoudens
- Deze groep erfpachters heeft 'oude' contracten die sinds 1989 niet meer worden uitgegeven
- Er is grote ongelijkheid ontstaan tussen deze groep en de grote groep met huizen gebouwd na 1989
- Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom
- De gemeente heeft een juridische toets en een financiële toets uit laten voeren, maar geen toets naar mogelijk hardvochtige effecten van het voorstel
- De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs.
- De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling.
- Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100
- Onderdelen van het herzieningsvoorstel zijn niet onderbouwd
- De gemeente heeft geen toets uitgevoerd aan de in de Handreiking erfpacht opgenomen KNBV-criteria
- Er zijn mogelijkheden om te komen tot een aanvaardbare regeling, waarbij de bedragen vaststaan en voorspelbaar zijn en inkomsten voor de gemeente worden gewaarborgd.

SEBU doet een beroep op de gemeente om in gezamenlijkheid te zoeken naar een redelijke en betaalbare oplossing voor deze restgroep.

I Situatieschets

Voortdurende erfpacht voor nu nog een groep van 1.100 erfpachters

Korte periode voortdurende erfpacht

In de jaren 1974-1990 heeft de gemeente Utrecht onder vigeur van de AB74 en de AB83 gronden voor nieuwbouw uitgegeven onder voortdurende erfpacht met herziening na 50 jaar. Onder de AB74 werd op basis van de grondwaarde jaarlijkse canon berekend. Onder de AB83 werd de grondwaarde afgekocht voor 50 jaar, tegen de dan geldende volledige grondwaarde. De periode van voortdurende erfpacht is een relatief korte van ongeveer 15 jaar geweest. Het betreft woningen in wijken als Lunetten en Rijsweerd (woonerven en maisonnettes), stadsvernieuwing, Overvecht, Oostraven, Welgelegen. Het gaat om appartementen, maisonnettes en tussenwoningen. Het betreft nu nog 1.100 erfpachters.

In 1989 is voor nieuwe gronduitgiften eeuwigdurend erfpacht ingevoerd (AB89), waarbij tegen betaling van de grondwaarde de erfpacht eeuwigdurend werd afgekocht (zoals bijvoorbeeld in Leidsche Rijn).

Vanaf 2015 heeft de gemeente het erfpachtsysteem verlaten en werd grond uitgegeven in eigendom.

In 2024 heeft de gemeente nieuw grondbeleid vastgesteld en besloten om opnieuw eeuwigdurende erfpacht in te voeren volgens AB1989.

Voortdurende erfpacht en ongelijkheid met andere erfpachters en eigenaren

Alle erfpachters onder AB89 en alle eigenaren in Utrecht betalen één keer voor de grond bij uitgifte. Erfpachters onder AB74 en AB83 betalen meermaals voor dezelfde grond. Het kenmerk van voortdurende erfpacht is namelijk, dat na vastgestelde herzieningsperioden (in Utrecht 50 jaar) opnieuw erfpachtcanon wordt vastgesteld door de gemeente naar de dan geldende grondwaarde. Een extra handicap hierbij is dat in de AB74 en AB83 geen duidelijke aanwijzingen staan hoe de herziening na 50 jaar eruit moet zien. Ook bestaan er geen specifieke wettelijke bepalingen waaraan herziening van erfpacht moet voldoen, noch is er een instituut dat toeziet op wijzigingsbepalingen. Overigens betekent dit dat de gemeente na 50 jaar ook kan besluiten dat de erfpacht stopt.

Conversieregelingen, hoge bedragen vanaf 2017 door jaarlijkse waardering op basis van de actuele WOZ-waarde

Aan de erfpachters met voortdurende erfpacht heeft de gemeente vanaf 1989 meerdere aanbiedingen gedaan om hun erfpachtvoorwaarden om te zetten (conversie) naar eeuwigdurend afgekochte erfpacht, dus om de erfpacht af te kopen. Dit bracht echter geen gelijkheid voor de betreffende erfpachters:

- de afkoopsom was gebaseerd op ofwel de dan geldende actuele grondwaarde ofwel een geïndexeerde grondwaarde aan het einde van de 50 jaar (in 2003 3%)
- daarbij werd een opslag gehanteerd voor door de gemeente te missen canon tot het einde van de 50 jaar.

Erfpachters betaalden altijd ruim meer dan de initiële grondwaarde bij uitgifte.

Met de conversieregeling 2017 is een **trendbreuk** ontstaan. Niet langer werd de afkoopsom geïndexeerd met 3%. In de conversieregeling 2017 wordt namelijk jaarlijks de grondwaarde bepaald op basis van de dan geldende actuele WOZ-waarde. De woningwaardes zijn vanaf 2015 met

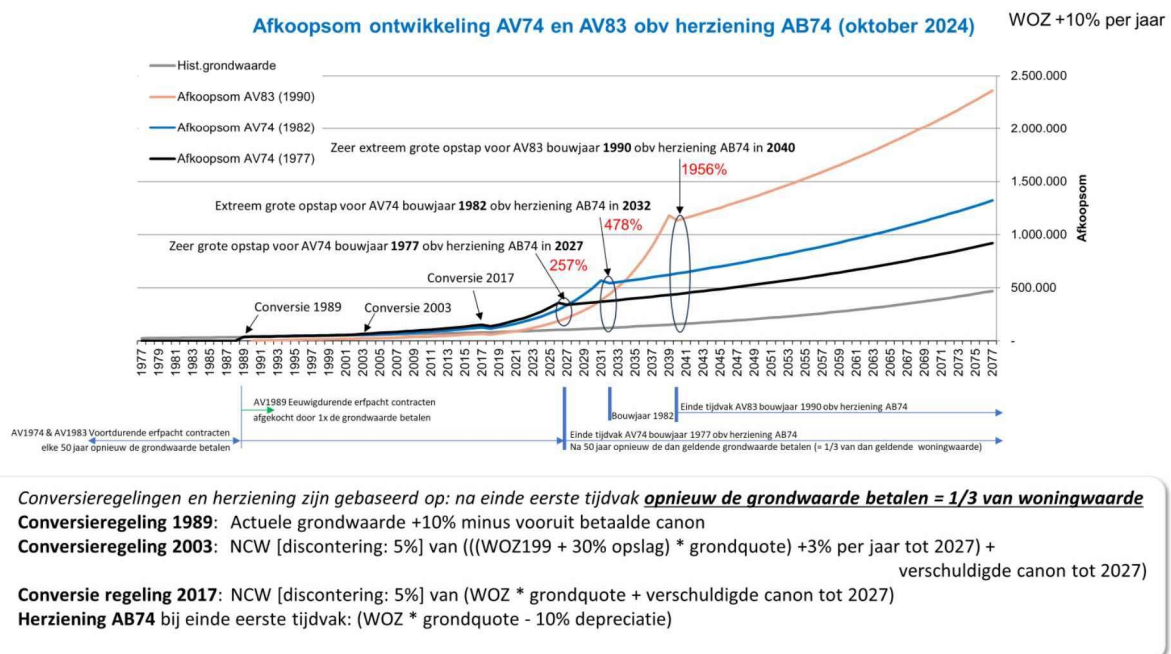
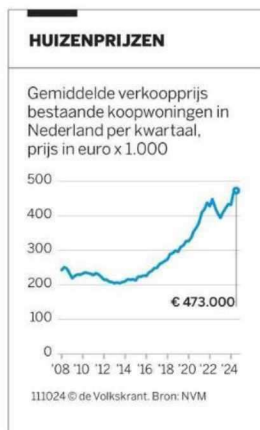
gemiddeld bijna met 10% per jaar gestegen. Dit heeft zich direct vertaald naar zeer hoge (vast te klikken) afkoop en canonbedragen in de jaren na 2017.

Basis van het voorstel voor herziening: toekomstige WOZ-waarde

Ook het nu voorliggende herzieningsvoorstel is gebaseerd op de WOZ-waarde, na afloop van het 50-jarig tijdvak.

In grafieken ziet dat er als volgt uit

Ontwikkeling huizenprijzen landelijk



Uit de grafiek is te lezen dat de afkoopwaardes bij conversie stijl omhooglopen na 2017. Ook is af te lezen dat de nu voorliggende herzieningsvoorstellen een hoge instapwaarde kennen en daarna jaarlijks groeien

In de grafiek is te zien hoe de verschillende conversie regelingen inclusief de conversieregeling 2017 en de voorgestelde herziening uitpakt voor de afkoopsom.

De zwarte en blauwe lijn geven gelijke woningen aan die zijn uitgegeven onder AB74 (zwart: gebouwd in 1977, blauw: in 1982). De oranje lijn geeft de stijging aan voor een woning gebouwd in 1990 uitgegeven onder AB84.

Hoe de herziening uitpakt na het eerste tijdvak van 50 jaar voor deze woningen is aangegeven in de grafiek na de ellipsen. Met de ellipsen is de extreme stijging tussen 2017 en het ingaan van de herziening AB74 na 50 jaar weergegeven.

Zolang het eerste tijdvak van 50 jaar loopt, kan een bewoner alleen overgaan tot afkoop van erfpacht volgens de conversieregeling van 2017. Voor een woning uit bijvoorbeeld 1990 loopt dit tijdvak tot 2040. Door de prijsstijgingen van gemiddeld 10% wordt de conversie per jaar steeds duurder en loopt ver uit boven reguliere inflatie percentages.

Er zijn op dit moment nog 1.100 woningeigenaren die niet hebben afgekocht of vastgeklikt. Voor deze groep is het in de loop der jaren steeds duurder en onmogelijker geworden om af te kopen. Dit is ook de groep waar de erfpachters in zitten die in 2017 al niet konden afkopen of vastklikken. Deze groep wordt nu terwijl ze geen keuze hebben geconfronteerd met de aangekondigde wijziging die nóg veel hoger is!

II Toetsing van het herzieningsvoorstel aan gevolgen in de praktijk voor de erfpachters

Wat betekent de huidige situatie voor de erfpachters

Erfpachters zitten in de knel. Zowel het herzieningsvoorstel als de huidige mogelijkheid tot afkoop zijn zodanig hoog en onredelijk, dat deze geen optie zijn voor de 1.100 erfpachters. Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom. De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs. De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling. Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100.

De gemeente heeft de voorstellen juridisch en financieel laten toetsen. Wat ons opvalt is dat de gemeente **niet** heeft getoetst of het herzieningsvoorstel aan de wensen en opmerkingen van erfpachters tegemoetkomt. We geven een aantal hieronder weer.

Reacties erfpachters, zoals opgenomen in de door de gemeente opgestelde 'concept inhoudelijke toelichting Herziening erfpacht einde tijdvak' van 6 december 2023: zorgen, wensen en vragen die vanuit erfpachters zijn gedeeld:

1. De zorg wat de gewijzigde voorwaarden concreet voor de erfpachter betekenen.
2. De zorg over de betaalbaarheid en de wens om voorspelbaarheid.
3. De wens dat de herziene voorwaarden redelijk en billijk zijn en op een zorgvuldige manier tot stand zijn gekomen. En in het verlengde daarvan de wens om een betrouwbare overheid.
- ..
5. De wens om de voorwaarden meer aan te laten sluiten bij de AV 1989.
- ..
8. De wens om de erfpacht af te kunnen kopen en alsnog gebruik te kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

Uit de brieven die SEBU op 28 december 2023 en op 15 augustus jl. naar het college van B&W heeft gestuurd:

Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat een einde komt aan deze Kafkaïaanse situatie.

Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: '...het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht'. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

Een oplossing die erin voorziet

- dat de erfpacht redelijkheid en betaalbaar is
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar zijn tegen prijzen die niet gecorrigeerd worden voor de afkoopsommen van de erfpacht
- dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd
- dat gezien de historie de erfpachters op een betaalbare en redelijke wijze definitief van de erfpachtbetalingen af kunnen komen, snel dan wel door verloop van tijd.

SEBU ontvangt veel reacties van erfpachters, een aantal quotes uit deze reacties :

- *Het voelt letterlijk als het Zwaard van Damocles wat boven mijn hoofd hangt*
- *Nu hebben wij een aantal jaren geprobeerd te sparen, ik heb mijn enige pensioen afgekocht, dat was bijna 10.000 euro, en daarbij nog 5.000 opzij weten te leggen, door af te zien van uit eten te gaan en vakantie vijf jaar over te slaan. Nu wij weer bij de gemeente aanklopten blijkt de afkoopsom opeens 36.000 ipv 15.000 euro te zijn*
- *Het voelt bovendien best naar dat ik na ruim bijna 48 jaar wonen in Lunetten, letterlijk mijn huis 'uitgezet' dreig te worden, terwijl ik niets misdaan heb*
- *Wij kunnen, met onze huidige middelen en onder onze (huidige) situatie en omstandigheden, de Erfpacht niet vastklikken of afkopen, zonder ons huis in de verkoop te zetten*
- *Ik vraag mij steeds vaker af wat de gemeente Utrecht "bezielt" om dit zo te doen*
- *De gemeente Utrecht heeft een "tikkende tijdbom" onder de huizen van de Erfpachters die nog niet hebben afgekocht geplaatst*
- *Ik begrijp niet dat de gemeente dit van burgers kan vragen*
- *Erfpacht afkopen is onbetaalbaar. Erfpachtcanon betalen eveneens*
- *Begin 2019 konden wij de erfpacht afkopen voor 40.000 euro. Ik kon dat niet betalen. Nu, in 2024, bedraagt de erfpacht afkoopsom maar liefst 127.000 euro!!*
- *Alsof ik in een val ben gelopen van enorme extra kosten*
- *Als ik straks 3000 tot 4000 per jaar moet betalen, zal ik moeten verhuizen*
- *Ik ga er vanuit dat u zich kunt voorstellen wat zo'n bedrag betekent voor een gemiddeld huishouden in Overvecht*
- *Erfpachtmaterie gaat mijn pet ver te boven, ondanks mijn academische opleiding*
- *Mijn kinderen hebben al 1/3 van hun leven een moeder met erfpachtstress*
- *Als pensionado beschik ik niet over dat soort bedragen*

Wij hebben enkele voorbeelden van het financiële effect van het herzieningsvoorstel in cijfers in een overzicht gezet:

Doorrekening voorliggend herzieningsvoorstel voor zowel AB74 als AB83, vergelijk met het conversieaanbod van 2017

	Tussenwoning	Appartement	Tussenwoning	Tussenwoning
WOZ waarde 2023	492.000	250.000	632.000	817.000
Voorwaarden	AB74	AB74	AB83	AB74
Jaar einde tijdvak	2027	2028	2040	2027
Verwacht aanbod einde tijdvak volgens voorstel herziening AB74				
Afkoopsom	203.344 (elk jaar daarna +2%)	49.863 (elk jaar daarna +2%)	908.413 (obv 10% stijging per jaar) 433.064 (obv 5% stijging per jaar) (elk jaar daarna +2%)	361.304 (elk jaar daarna +2%)
Jaarlijkse canon	5.185 (elk jaar daarna +2%)	1.271 (elk jaar daarna +2%)	23.165 (obv 10% WOZ-stijging per jaar) 11.043 (obv 5% WOZ-stijging per jaar) (elk jaar daarna +2%)	9.213 (elk jaar daarna +2%)
Huidige canon (2024)	1.577	858	11	3.942
Conversie aanbod 2017				
Afkoopsom	52.151	17.612	29.642	137.273
Vastklik-canon	2.068	881	1.482	6.864

Zoals naast eerder uit de grafiek ook uit deze tabel blijkt, ontstaan afkoopsommen en canons die onwettelijk zijn.

De wijze van waardering brengt met zich mee dat aan de erfpachters een afkoopsom wordt gevraagd die kan oplopen tot 1/3 van de actuele WOZ-waarde na afloop tijdvak. Met een jaarlijkse verhoging van 2%. Dit is onbetaalbaar en onredelijk. Van deze groep van 1.100 erfpachters kan niet gevraagd en verwacht worden dat zij afkoopbedragen zoals de gemeente die berekent afdragen aan de gemeente. Naast de onredelijkheid van de bedragen is het voor de meesten ook niet op te brengen. Wie kan een dergelijke afkoopsom bijlenen en bekostigen? Waar moet dit geld vandaan komen? Er moet wel opnieuw betaald worden maar er komt geen nieuw onderpand want er wordt niets geleverd.

Waarom zou iemand die eerdere conversie regelingen niet kon betalen de herziening nu wel kunnen betalen?

Problemen die ontstaan:

- de bedragen stijgen oplopend ten opzichte van de afkoopsom/canon bij einde tijdvak (waarbij de canon oploopt tot >7% van de afkoopsom bij einde tijdvak)
- we merken dat vooral ook oudere mensen in de problemen komen. Zij gaan immers in de toekomst in inkomsten achteruit (pensioen, AOW)
- erfpachters kunnen niet meer in hun huis investeren/verduurzamen
- erfpachters die de canon niet meer op kunnen brengen zullen hun huis moeten verkopen
- de onvoorziene prijsstijgingen door onder andere de wooncrisis worden geheel op de erfpachters afgewenteld
- de huizen van de erfpachters worden met verlies verkocht en erfpachters kunnen niet meer een gelijkwaardig huis terug kopen in hun vertrouwde omgeving
- er wordt geen rekening mee gehouden dat de groep van 1.100 een restgroep van 3% is. De gemeente hanteert een wijzigingsvoorstel alsof deze groep voor de eerste keer erfpachtvoorwaarden krijgt en alsof deze groep op het punt staat een nieuw huis te kopen op erfpachtgrond. Deze groep heeft echter deze fase al een keer gehad. Voor hun woningen is al een keer de grondwaarde betaald, zijn hypotheek afgesloten, er is spaargeld in gestoken.
- geen rekening wordt gehouden met situaties als recessie: de canon en afkoopsom stijgen eeuwigdurend door
- voor de groep erfpachters is op dit moment niet zeker hoe hoog de bedragen zullen zijn na afloop van de 50-jaarstermijn. Hoe verder die weg ligt, hoe onzekerder die zijn
- deze groep heeft in het verleden geen gebruik gemaakt van enige conversieregeling. Vaak omdat dit niet kon.
- de gemeente past geen enkele verzachting toe op deze groep terwijl deze oude contracten sinds 1989 niet meer uitgegeven worden

De groep blijft in een uitzonderingspositie zitten met als enige huiseigenaren in Utrecht jaarlijks stijgende zeer hoge afkoopsom en canon. De erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht onder de AB74 die jaarlijkse canon betalen zijn, in vergelijking met de erfpachters die een eeuwigdurend erfpachtrecht onder de AB89 hebben, tot heden financieel reeds zeer zwaar belast. Zij hebben aldus een zeer omvangrijke bijdrage geleverd aan de gemeentekas. De canon die voor hun erfpachtrechten zijn vastgesteld zijn bepaald op 8 tot 10% van de toenmalige grondwaarde. Deze canon is bij de periodieke 10 jaarlijkse canonherziening slechts hoger geworden. Indien de gemeente ten tijde van uitgifte de grond niet in voortdurende erfpacht zou hebben uitgegeven (let wel: de erfpachters hadden geen andere keus), maar hebben verkocht of in eeuwig durend erfpacht zou hebben uitgegeven, dan hadden de erfpachters slechts de financieringslasten daarvan gedragen. Zij zouden de rente over de lening voor de aankoop of afkoop hebben moeten betalen. Het moge duidelijk zijn dat die rente niet steeds op 8 tot 10% zou hebben gelegen maar beduidend lager. Een rentepercentage van 8 tot 10% kunnen wij ons heden ten dagen nauwelijks meer voorstellen. De rentelast bij een hypotheek zou dus sterk zijn afgenomen, terwijl de canonlast als gevolg van het voortdurende erfpachtrecht slechts is toegenomen.

Daar staat tegenover dat de gemeente, indien zij de grond had verkocht of in eeuwigdurende erfpacht zou hebben uitgegeven, over de aldus verkregen bedragen nimmer een rendement had kunnen verkrijgen dat ook maar in de buurt komt van de canon die zij inmiddels feitelijk van de erfpachters heeft ontvangen. De opbrengst van de voortdurende erfpachtrechten voor de gemeentekas is daarmee, zelfs zonder verhoging van de canon, exceptioneel hoog. Geen enkele andere gangbare investering zou een dergelijk rendement hebben opgebracht.

De erfpachters zijn dus ten opzichte van andere vergelijkbare gebruikssituaties van de grond zeer zwaar belast en de gemeente heeft de afgelopen decennia een zeer hoge opbrengst op haar grond gegenereerd. **Daar wordt geen rekening mee gehouden in het herzieningsvoorstel.**
De voorgestelde herziening doorstaat de toets aan de wensen van de erfpachters niet

Hardvochtige effecten van regelgeving

Voor rijksregelingen heeft de Tweede Kamer op 26 januari 2021 een motie van het lid Omtzigt (35510, nr. 13) aangenomen waarin wordt gevraagd om een onafhankelijk onderzoek met als doel een doorlichting van wetten en regelingen waar hetzij de wet, hetzij de uitvoering van de wet door de overheid hardvochtige effecten heeft op groepen burgers. Van een **hardvochtig effect** is volgens het naar aanleiding van de motie ingestelde onderzoek sprake wanneer het leven van (groepen) burgers door het handelen van de overheid (potentieel) wordt ontwricht. Overheidshandelen gaat hierbij zowel om (stapeling van) wet- en regelgeving als om de uitvoering hiervan. Wanneer hardvochtige effecten optreden, worden burgers veelal in hun bestaanszekerheid aangetast. Ook kunnen burgers op andere levensdomeinen ernstig in de problemen raken, bijvoorbeeld op het vlak van (geestelijke) gezondheid, werk, wonen, of persoonlijke relaties. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het bij hardvochtige effecten gaat om knelpunten die het leven van de burger op één of meerdere levensdomeinen ontwrichten en waarbij veelal sprake is van een aantasting van bestaanszekerheid. Aangezien het in de Grondwet is vastgelegd dat de overheid een beleid moet voeren, dat is gericht op de bestaanszekerheid van de bevolking en op spreiding van welvaart (Artikel 20 van de Grondwet), zou te allen tijde (periodiek) moeten worden nagegaan of het handelen van de overheid (potentieel) leidt tot het ontwrichten van het leven van burgers dan wel hen aantast in hun bestaanszekerheid (passages uit het *'eindrapport-hardvochtige- effecten, 20 juni 2022'*).

De gemeente heeft de voorgestelde regeling niet getoetst op hardvochtige effecten

Mensen ervaren stress, hebben gezondheidsklachten, zijn onzeker over hun woonsituatie, moeten grote bedragen betalen om onder deze situatie uit te komen, voelen zich aangetast in hun rechtszekerheid.

De hardvochtige uitwerking van de voorgestelde herziening is te wijten aan de combinatie van:

- een steeds duurder wordende conversieregeling waardoor mensen niet uit voortdurende erfpacht kunnen stappen
- de onvoorziene omstandigheid van buiten proportioneel gestegen huizenprijzen
- de elementen van het herzieningsvoorstel die uitgaan van die gestegen prijzen en geen substantiële verzachting daarop toepassen
- het niet rekening houden met de situatie dat het een restgroep erfpachters betreft met verouderde contracten. Deze contracten zouden nu niet meer afgesloten kunnen worden wegens strijd met het consumentenrecht. Maar de contracten worden wel als basis gebruikt voor de herzieningsregeling.

Wij kunnen niet anders dan concluderen dat het voorstel tot wijziging, gecombineerd met langdurige onzekerheid en steeds stijgende conversie(afkoop) bedragen, *voor een dusdanige ontwrichting zorgt dat het in de uitwerking als hardvochtig moet worden beschouwd.* De voorgestelde regeling heeft een effect dat niet bedoeld is en is daarmee niet in balans.

De gemeente Utrecht heeft een diversiteit aan populatie. Elk deel van de inwoners heeft zijn eigen problematiek. Ook de erfpachters. We doen een beroep op de zorgplicht van de gemeente.

Wij gaan ervan uit dat ook voor de restgroep erfpachters in redelijkheid en billijkheid gezamenlijk bekeken kan worden hoe een alternatieve regeling er uit kan zien.

III Toetsing van de elementen van het herzieningsvoorstel

Algemeen

Herzieningsvoorstel van de gemeente

Het herzieningsvoorstel houdt in dat na de 50-jaarstermijn de erfpacht verplicht wordt overgezet naar eeuwigdurende erfpacht.

De prijs hiervoor is een som en product van componenten/parameters

De afkoopsom/grondwaarde

1. De WOZ waarde op het moment van herziening, met een opslag (index) voor het aantal maanden dat afluigt van de peildatum van de WOZ
2. De grondquote over de WOZ-waarde. Deze loopt voor appartementen en maisonnettes op naar 23,8% en voor tussenwoningen naar 33,3%, afhankelijk van de WOZ-waarde
3. Een afslag (depreciatie) van 10% van de op deze wijze geïndexeerde grondwaarde

De jaarlijkse canon

4. 2,55% over bepaalde grondwaarde
Deze 2,55 is opgebouwd uit:
 - Gemiddelde rente BNG van 25 jaar, in juni 2024 was dat 3,45%
 - Inflatiecorrectie van – 2%
 - Opslag voor kosten en risico van 1,10%

Jaarlijkse stijging

Vanaf het moment van herziening wordt jaarlijks, eeuwigdurend, zowel de afkoopsom als de jaarlijkse canon met 2% inflatie verhoogd.

Met de jaarlijkse canons zal door de jaarlijkse stijging na 27,5 jaar de volledige grondwaarde zijn betaald.

De canons lopen echter tot in de eeuwigheid door, telkens 2% stijgend. Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eendeloos doorgroeïend.

Wat opvalt is dat de gemeente geen toets op de zogenaamde KNBV-criteria heeft uitgevoerd, die in de Handreiking erfpacht zijn opgenomen.

Per element

1. De afkoopsom/grondwaarde

- a. De WOZ waarde op het moment van herziening,
Op zich kan een WOZ-waarde dienen als basis voor de bepaling van een grondwaarde. Maar dit moet altijd gezien worden in de context van andere elementen zoals de depreciatie. Om de hoge stijging van de huizenprijzen de afgelopen jaren niet allesbepalend te laten zijn, kan een andere grondslag worden genomen dan wel kunnen de andere elementen worden aangepast.
- b. De grondquote over de WOZ-waarde. Deze loopt voor appartementen en maisonnettes op naar 23,8% en voor tussenwoningen naar 33,3%, afhankelijk van de waarde
De gemeente past de grondquote uit 2017 aan, aan de gestegen huizenprijzen

c. De depreciatie

Een vermindering van de afkoopprijs met 10% (in het voorstel van de gemeente) maakt de stijging van de afgelopen jaren niet goed. Met stijgingen in de stad Utrecht van meer dan 10% per jaar, betekent de depreciatie van 10% hooguit dat één jaar stijging niet wordt meegenomen. Dus alsof de WOZ-waarde niet per einde tijdvak wordt genomen maar die van een jaar eerder. De erfpachters zijn niet debet aan de woningcrisis, maar moeten wel daarvoor betalen

De depreciatie van 10% acht SEBU te laag. Uit het arrest van gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 20 januari 2009² blijkt dat de depreciatie bij stedelijke erfpacht in het algemeen tussen de 40 en 45% bedraagt. Pels Rijcken geeft in het advies aan de gemeente aan, dat een depreciatie afhankelijk van de situatie tussen de 25-45% ligt. Zij geven aan dat in het licht van eeuwigdurende erfpacht een relatief laag percentage op zijn plaats ligt. In de bandbreedte 25-45% ligt depreciatie dan in ieder geval op tenminste 25%. De gemeente heeft geen taxatierapporten op laten stellen voor een analyse hoever ze van de werkelijke waarde afliggen met de gehanteerde methode.

2. De jaarlijkse canon

2,55% over de geïndexeerde grondwaarde

Deze 2,55 is opgebouwd uit:

- Gemiddelde rente BNG van 25 jaar, in juni 2024 was dat 3,45%
- Inflatiecorrectie van – 2%
- Opslag voor kosten en risico van 1,10%

a. BNG-percentages

Het BNG percentage is gebaseerd op de financieringskosten die een gemeente maakt voor grond. Bij deze herziening is er echter geen sprake van financieringskosten. De grond is al lang geleden uitgegeven en de initiële grondwaarde is al door de betaling van canon of door 50-jarige afkoop in de gemeentekas gevloeid. SEBU vraagt zich daarom af hoe de gemeente komt tot deze factor

b. opslag kosten en risico

Het risicodeel in de rente is gebaseerd op het verhaalsrisico van het geleende bedrag en/of de rente. **Bij erfpacht blijft de grond en dus ook de grondwaarde eigendom van de gemeente, zodat er geen verhaalsrisico bestaat voor de grondwaarde. Voor een risico-opslag is dus geen reden.** Daarnaast kan de canon, indien deze niet wordt voldaan, middels artikel 5:87 lid 2 BW worden verhaald op de waarde van de gehele zaak. De gemeente heeft middels dit artikel aldus de sterkst mogelijke verhaalspositie. Zij heeft niet slechts verhaal op de door haar uitgegeven grond, maar evengoed op de door de erfpachter bekostigde (en aan hem in economische eigendom toebehorende) opstal. Voor wat betreft het kostendeel kan dat op een redelijk, met de werkelijke kosten overeenstemmend bedrag worden gesteld. Dat is bij voorkeur een vast bedrag, los van de canon. Dat betekent dat het geen onderdeel uitmaakt van het canonpercentage. Het kostendeel zal immers voor een erfpachtrecht met een hoge canon niet hoger zijn dan voor een erfpachtrecht met een lage canon. In beide gevallen dient de canon te worden geïnd en administratief bijgehouden. De daarvoor benodigde handelingen zijn niet afhankelijk van de hoogte van de canon.

De gemeente heeft nergens de opslag van 1,1% onderbouwd, ook niet na vragen onzerzijds.

Hoewel er dus geen enkele feitelijke onderbouwing is voor deze opslag, maakt deze wel 43% uit van het canonpercentage!

3. Jaarlijkse stijging

Vanaf het moment van herziening wordt jaarlijks, eeuwigdurend, zowel de afkoopsom met 2% verhoogd als de jaarlijkse canon.

Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend. Er is geen mogelijkheid van verlaging als de situatie daarom vraagt, zoals een recessie. Het maakt de canon en de afkoopwaarde steeds onbetaalbaarder.

Dit doet geen recht aan de situatie dat het een herziening na 50 jaar betreft en niet gaat om initiële uitgifte. Bij initiële uitgifte wordt eenmalig de grondwaarde bepaald en verandert daarna niet meer. Bij voortdurende erfpacht wordt na 50 jaar de grondwaarde nogmaals bepaald door de gemeente en daarmee nogmaals betaald door de erfpachter. Zoals al opgemerkt zal na 27,5 jaar de nieuw vastgestelde grondwaarde opnieuw zijn betaald met de jaarlijkse canon. Deze restgroep betaalt dus niet 2x maar vele malen de grondwaarde. Het is een onevenredig groot nadeel dat deze restgroep treft. Dit kan de gemeente in redelijkheid niet van deze groep vragen.

IV Alternatieve voorstellen

Algemeen

In principe is het redelijk als de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde slechts wordt geïndexeerd. Met die indexatie dient dan in het canonpercentage wel rekening te worden gehouden.

SEBU accepteert echter dat een marktconforme meerwaarde van de grond moet worden betaald. Daarbij zou de huidige of dan (bij einde tijdvak) marktconforme grondwaarde in principe verrekend moeten worden met de waarde van wat al door de erfpachters is betaald.

Zo ontvangt de gemeente daadwerkelijk een vergoeding voor de meerwaarde opgebouwd tussen initiële uitgifte en afkoop. SEBU is zich ervan bewust dat alleen de meerwaarde incasseren mogelijk politiek niet haalbaar is.

Het gaat er uiteindelijk om dat een evenwicht gevonden moet worden tussen wat de gemeente als rendement wil halen en wat voor de erfpachters redelijke en betaalbare bedragen zijn. Waarbij de gehele context in ogenschouw wordt genomen en niet alleen wat juridisch haalbaar zou zijn voor de gemeente.

Erfpachters hebben behoefte aan zekerheid en aan bedragen die niet meer kunnen veranderen door verloop van de tijd.

In de raadsbief van 28 december 2023 geeft de gemeente aan dat erfpachters aangeven behoefte te hebben aan een inkeerregeling op de conversieregeling 2017.

Daarom wil SEBU de gemeente vragen om te kijken naar een inkeerregeling.

SEBU denkt aan de volgende elementen:

- Afkoopsom en canon staan vast en zijn onveranderlijk
- Zij gaan in bij einde tijdvak, zowel voor AV74 als voor AV83
- Uitgangspunt van de inkeerregeling is 2017
2017 was het kanteljaar, waarbij een conversieregeling werd geïntroduceerd die uitgaat van de jaarlijkse WOZ-waarde. Hierdoor konden mensen die toen al niet konden vastklikken of afkopen in de latere jaren al helemaal niet meer afkopen.
2017 is ook het jaar waarin de prijsstijgingen van de huizen al was begonnen maar daarna stijl omhoog liep. Met 2017 als uitgangspunt krijgt de gemeente een deel van de prijsstijgingen, maar kan de stijle curve voor de erfpachters worden verzacht. De waarden van 2017 zijn voor iedereen bekend en staan vast. Dat geeft zekerheid voor de erfpachters en de gemeente
- De inkeerregeling geldt als een kader, een maximum, voor de toekomst. Voorstellen later in de tijd die voor de erfpachters voordeliger zijn kunnen altijd worden voorgesteld door de gemeente

Wij durven aan te nemen dat hier begrotingstechnisch ruimte voor kan bestaan. In de toelichting van de gemeente bij het herzieningsvoorstel (Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting, 11 oktober 2024, versie 11847914) geeft de gemeente namelijk aan:

De opbrengsten uit de ontvangen canon maken onderdeel uit van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente en hebben als zodanig een plaats in de jaarlijkse financiële verantwoording. De bestaande erfpachtrechten vormen de basis voor de raming van het meerjarenbeeld. De gemeente verwacht over het geheel en gemiddeld genomen een redelijke ontwikkeling van de nieuwe canon. Door de herzieningen over de komende jaren zullen de canoninkomsten in die komende jaren een stijgende trend tonen als gevolg van aangepaste erfpachtvoorwaarden, maar zijn te onzeker om al op begroot te worden.

Conclusie

SEBU doet een beroep op de gemeente om in gezamenlijkheid te zoeken naar een redelijke en betaalbare oplossing voor de restgroep.

Waarbij de oplossing erin voorziet:

1. dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is
2. *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
3. dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen
4. dat erfpachters hun woning kunnen onderhouden en verduurzamen
5. dat de door de wooncrisis versterkte onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
6. dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom
7. dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3% die de grondwaarde al hebben betaald. Alle andere erfpachters en eigenaren hebben deze slechts 1x hoeven te betalen en dat geldt ook voor toekomstige uit te geven erfpacht. De restgroep van 3% wordt onevenredig zwaar belast en draagt onevenredig veel bij aan de gemeentekas
8. daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

Bijlagen

1. SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024
2. De informatie die SEBU heeft gedeeld bij de Marktkraam gemeenteraad 14 november 2024
3. Brief SEBU aan college B&W van 28 december 2023
4. Brief SEBU aan college B&W van 15 augustus 2024

**// Bijlage F. SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024 d.d.
5 december 2024 (19 pagina's)**

SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024

Inleiding

De Gemeente Utrecht heeft een herzieningsvoorstel voorgelegd aan de inwoners die hun erfpacht (nog) niet hebben afgekocht of vastgeklikt. Dit voorstel is een vervolgstap in een jarenlang proces, dat het laatste jaar ook geplaatst wordt tegen de achtergrond van het opnieuw invoeren van erfpacht als principiële inkomstenbron voor de gemeente.

De kern van onze reactie is dat het voorliggende voorstel in zijn uitwerking onacceptabel en dramatisch hoog is, zowel qua afkoopsom als qua canonbetalingen. Het brengt de restgroep erfpachters nog verder in de problemen. Het voorstel gaat volledig voorbij aan de wanhoop en financiële misère waarin honderden burgers van Utrecht nu door de eigen gemeente worden gebracht. Met alle respect voor politieke uitgangspunten, juridische werkelijkheden en bestuurlijke integriteit: als de uitwerking daarvan burgers zodanig hardvochtig en schrijnend treft, doen we iets niet goed met elkaar.

In dit document wordt stap voor stap de verschillende aspecten van de ontstane situatie beschreven

Inhoud

Inleiding	1
Inhoud	2
1 Samenvatting	3
2 Wat willen wij bereiken voor erfpachters	3
3 Wat we meenemen	4
3.1 Gemeente doet een uitspraak over de opbrengsten uit erfpacht.....	4
3.2 Gemeente wil van de restgroep een 'meerwaarde' voor de grond ontvangen.....	4
3.3 Gemeente laat het risico over claims van erfpachters die hebben geconverteerd toetsen	4
3.4 Erfpachters verzoeken om 'inkeerregeling' conversie 2017 (raadsbrief herziening)	5
3.5 Zekerheid van de herziening naar voren halen voor zowel AV74 als AV83	5
3.6 Wat we ervaren	5
3.6.1 Juridisch	5
3.6.2 Beweging landelijk.....	5
4 Kern van het probleem.....	6
4.1 Beperkte groep (3% = 1100 huishoudens in Utrecht)	6
4.2 Voortdurende erfpacht en ongelijkheid met andere erfpachters en eigenaren	6
4.3 Gekoppeld aan jaarlijkse WOZ-wijzigingen	6
5 Inzichten in het voorstel herziening AB74.....	8
5.1 Algemeen	8
5.1.1 Creëert onbetaalbaar wonen in plaats van betaalbaar wonen	8
5.1.2 Opnieuw grondwaarde betalen.....	8
5.1.3 1/3 van de dan geldende woning waarde	8
5.1.4 Beperkte groep bewoners (<3% van erfpachters)	8
5.1.5 Nooit voordeel.....	9
5.1.6 Open eind bepalingen.....	9
5.2 Specifiek voor voorstel herziening AB74	9
5.2.1 Geen voorspelbaarheid.....	9
5.2.2 Kosten en risico-opslag is erg hoog.....	9
5.2.3 Canonpercentage 2,55% loopt op tot >7%.....	10
5.2.4 Canonpercentage 2,55% lijkt lager door inflatiecorrectie	10
5.3 Inzichten in de uitwerking van het voorstel herziening AB74.....	11
5.3.1 Uitgewerkte voorbeelden, effecten van het herzieningsvoorstel en de conversieregeling 2017....	11
5.3.2 Rekenmodel.....	16
6 Alternatieve oplossingen.....	18
6.1 Op basis van 'meerwaarde'	18
6.2 Een 'inkeerregeling'	18

1 Samenvatting

- Het voorstel herziening AB74 is van toepassing op een restgroep van ~1100 huishoudens
- Deze groep erfpachters hebben 'oude' contracten die sinds 1989 niet meer worden uitgegeven
- Er is grote ongelijkheid ontstaan tussen deze groep en de grote groep met huizen gebouwd na 1989
- Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom.
- De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs.
- De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling.
- Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100.
- Er zijn mogelijkheden om te komen tot een aanvaardbare regeling, waarbij de bedragen vaststaan en voorspelbaar zijn en inkomsten voor de gemeente worden gewaarborgd.

SEBU doet een beroep op de gemeente om in gezamenlijkheid te zoeken naar een redelijke en betaalbare oplossing voor deze restgroep

2 Wat willen wij bereiken voor erfpachters

SEBU wil voor de 1.100 erfpachters een oplossing, die erin voorziet:

1. dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is
2. *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
3. dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen
4. dat erfpachters hun woning kunnen onderhouden en verduurzamen
5. dat de door de wooncrisis versterkte onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op deze groep erfpachters worden afgewenteld
6. dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom
7. dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3% die de grondprijs al hebben betaald. Alle andere erfpachters en eigenaren hebben deze slechts 1x hoeven te betalen en dat geldt ook voor toekomstige uit te geven erfpacht. De restgroep van 3% wordt onevenredig zwaar belast en draagt onevenredig veel bij aan de gemeentekas
8. daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

3 Wat we meenemen

3.1 Gemeente doet een uitspraak over de opbrengsten uit erfpacht

In de toelichting van de gemeente bij het herzieningsvoorstel (Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting, 11 oktober 2024, versie 11847914), staat:

De opbrengsten uit de ontvangen canon maken onderdeel uit van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente en hebben als zodanig een plaats in de jaarlijkse financiële verantwoording. De bestaande erfpachtrechten vormen de basis voor de raming van het meerjarenbeeld. De gemeente verwacht over het geheel en gemiddeld genomen een redelijke ontwikkeling van de nieuwe canon. Door de herzieningen over de komende jaren zullen de canoninkomsten in die komende jaren een stijgende trend tonen als gevolg van aangepaste erfpachtvoorwaarden, maar zijn te onzeker om al op begroot te worden

Uit de uitspraak van de gemeente leiden wij af, dat de ontwikkeling van een alternatieve (conversie)regeling niet op begrotingstechnische bezwaren hoeft te stuiten.

3.2 Gemeente wil van de restgroep een ‘meerwaarde’ voor de grond ontvangen

Het is onduidelijk om precies welke meerwaarde het gaat. De bepalingen AB74 en AB83 en de herziening AB74 gaan uit van aan het einde van het tijdvak opnieuw de volledige grondwaarde betalen. Dit lijkt veel meer dan de ‘meerwaarde’ van de grond. Op basis van de dan geldende volledige grondwaarde betalen behaalt de gemeente extreem hoge rendementen op de erfpachtgrond waar deze rest groep huizen op staan.

Een alternatieve (conversie)regeling kan er rekening mee houden dat een meerwaarde aan de gemeente toe komt. Onderwerp van gesprek daarbij is welke meerwaarde de gemeente hierbij in gedachten heeft, mede gezien de hele context van de erfpachtsituatie zoals door ons geschetst.

3.3 Gemeente laat het risico over claims van erfpachters die hebben geconverteerd toetsen

De gemeente heeft bij Pels Rijcken het risico laten toetsen inzake claims van erfpachters die hebben geconverteerd.

Pels Rijcken stelt in het antwoord op vraag 8:

Uiteraard is het mogelijk dat erfpachters die hun erfpachtrecht op grond van de Conversieregeling Erfpacht 2017 al hebben geconverteerd bij de gemeente een vordering tot schadevergoeding kunnen indienen.

Ik verwacht echter niet dat de rechter een dergelijke vordering zal toewijzen.

De omstandigheid dat de nieuwe financiële uitgangspunten op onderdelen wellicht gunstiger zijn dan onder de Conversieregeling Erfpacht 2017 maakt niet dat een erfpachter dan dus ook recht heeft op vergoeding van schade. De erfpachter die een vordering tot schadevergoeding indient heeft er zelf voor gekozen om te converteren. De gemeente heeft de erfpachters daartoe niet gedwongen.

Uit dit antwoord leiden wij af dat een risico voor claims geen beletsel zal hoeven vormen voor het ontwikkelen van een alternatief (conversie) voorstel.

3.4 Erfpachters verzoeken om ‘inkeerregeling’ conversie 2017 (raadsbrief herziening)

In de raadsbrief van – december 2023 geeft de gemeente aan dat erfpachters geregeld aangeven behoefte te hebben aan een inkeerregeling op de conversieregeling 2017. Daarom wil SEBU de gemeente vragen om te kijken naar een inkeerregeling.

Een alternatieve (conversie)regeling kan hieraan tegemoetkomen.

3.5 Zekerheid van de herziening naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

Erfpachters hebben behoefte aan zekerheid en aan bedragen die niet meer kunnen veranderen door verloop van de tijd. Het huidige voorstel van de gemeente geeft veel onzekerheid. Immers de WOZ-waarde, de grondquote en het canonpercentage staan niet vast en zijn volledig afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen in de markt. Erfpachters kunnen zich moeilijk of helemaal niet voorbereiden op dat wat er komen gaat. Zeker niet als je nu al niet instaat bent om de huidige afkoopsom te betalen.

Een alternatieve (conversie)regeling kan hieraan tegemoetkomen.

3.6 Wat we ervaren

3.6.1 Juridisch

Erfpachters ervaren weinig juridische bescherming terwijl ze als rest groep geconfronteerd worden met enorme financiële consequenties van oude contracten die na 1989 al niet meer zijn afgesloten en ook niet meer in die vorm zullen mogen worden afgesloten in de toekomst omdat ze niet voldoen aan de uitgangspunten als voor complexe financiële producten beschreven door de AFM.

3.6.2 Beweging landelijk

In de landelijke politiek is een discussie ontstaan over de noodzaak voor nieuwe wetgeving waarbij **voortdurende erfpacht** niet meer mogelijk zal zijn. In de tweede kamer worden voorbereidingen getroffen voor een initiatiefwet Betaalbare Erfpacht.

Wat opvalt is dat de gemeente geen toets op de zogenaamde KNVB-criteria heeft uitgevoerd, die in de Handreiking erfpacht is opgenomen.

4 Kern van het probleem

4.1 Beperkte groep (3% = 1100 huishoudens in Utrecht)

In een beperkte periode gedurende de jaren 1974-1990 heeft de gemeente Utrecht gronden voor nieuwbouw uitgegeven onder voortduurende erfpacht. Onder de AV74 werd op basis van de grondprijs jaarlijkse canon berekend, voor een periode van 50 jaar. Onder de AV83 werd de grondprijs afgekocht voor 50 jaar, tegen de dan geldende volledige grondprijs. In deze voortduurende erfpact contracten staat dat na afloop van de periode van 50 jaar opnieuw de dan geldende grondwaarde moet worden betaald.

Met de invoering van eeuwigduurende erfpacht in 1989 is van het meerdere keren betalen voor dezelfde grond afgestapt. Met AV89 werd vanaf dan bij uitgifte de erfpacht eeuwigduurend afgekocht tegen eenmalig de grondwaarde (zoals bijvoorbeeld in Leidsche Rijn). Vanaf 2015 heeft de gemeente het erfpachtsysteem helemaal verlaten en werd grond uitgegeven in eigendom. In 2024 heeft de gemeente nieuw grondbeleid vastgesteld en besloten om opnieuw eeuwigduurende erfpacht in te voeren volgens AV1989.

De periode van voortduurende erfpacht is een relatief korte van ongeveer 15 jaar geweest. Het betreft woningen in wijken als Lunetten en Rijsweerd (woonerven en maisonnettes), stadsvernieuwing, Overvecht, Oostraven, Welgelegen. Het gaat om appartementen, maisonnettes en tussenwoningen.

Op dit moment hebben nog 1100 huishoudens die oude contracten die verplichten tot het meerdere keren betalen voor dezelfde grond. Dit is maar 3% van het totaal aantal huishoudens op erfpachtgrond in Utrecht.

4.2 Voortduurende erfpacht en ongelijkheid met andere erfpachters en eigenaren

Het kenmerk van voortduurende erfpacht is, dat na vastgestelde herzieningsperioden (in Utrecht 50 jaar) opnieuw erfpachtcanon wordt vastgesteld door de gemeente naar de dan geldende grondprijs. De erfpachters moeten meerdere keren betalen voor dezelfde grond. De gemeente maakt hierdoor een extreem hoog rendement op de erfpachtgrond waar deze rest groep huizen (3%) op staan terwijl de bewoners die na 1989 hun huis hebben op erfpachtgrond hebben gekocht daarvoor ooit maar 1x de grondwaarde hebben betaald.

In de AV74 en AV83 staan geen duidelijke aanwijzingen hoe de herziening na 50 jaar eruit moet zien. Er bestaan geen specifieke wettelijke bepalingen waaraan herziening van erfpacht moet voldoen, noch is er een instituut dat toeziet op wijzigingsbepalingen. De gemeente mag na 50 jaar ook besluiten dat de erfpacht stopt. Hierdoor zouden deze groep erfpachters in de een gelijke positie worden gebracht als de erfpachters die maar 1x de grondwaarde hebben hoeven te betalen.

4.3 Gekoppeld aan jaarlijkse WOZ-wijzigingen

Met de conversieregeling 2017 is een trendbreuk ontstaan en stijgen de afkoopsommen en canons exponentieel.

In eerdere conversieregelingen bepaalde de gemeente de afkoopsom op basis van taxatie (1989-2003) van de grondwaarde minus al betaalde canon of later op basis van een eenmalige bepaalde afkoopsom voor de grondwaarde met een vaste jaarlijkse stijging en een afkoopsom voor nog te betalen canon tot einde van het tijdvak (2003-2017). Deze laatste zorgde al voor dermate hoge bedragen dat er na de introductieperiode vanaf 2004 tot 2017 nauwelijks gebruikt gemaakt is van deze conversie regeling 2003.

Met de conversieregeling 2017 heeft de gemeente hiermee gebroken. Elk jaar na 2017 wordt voor het conversiebedrag de grondwaarde bepaald op basis van de dan geldende WOZ-waarde. De woningwaardes zijn vanaf 2015 met gemiddeld 10% gestegen. Dit heeft zich direct vertaald naar de huidige extreem hoge afkoopsommen en hoge vastklik canons. De gemeente maakt hierdoor een extreem hoog rendement op de erfpachtgrond waar deze rest groep huizen op staan.

De koppeling met toekomstige WOZ-waarden draagt bij aan de grote onzekerheid en onvoorspelbaarheid van de te betalen bedragen die verplicht worden aan het einde van het tijdvak volgens het voorstel herziening AB74.

5 Inzichten in het voorstel herziening AB74

Onderstaande statements hebben als doel inzicht te geven in het waarom het voorstel oktober 2024 Herziening AB74 in de uitwerking hardvochtig is en leidt tot schrijnende situaties.

5.1 Algemeen

5.1.1 Creëert onbetaalbaar wonen in plaats van betaalbaar wonen

Het huidige beleid van de gemeente is gericht op betaalbaar wonen in Utrecht. Door de stijgende woning prijzen is het wonen in Utrecht voor velen onbetaalbaar geworden. De gemeente streeft naar maatregelen om de betaalbaarheid te verbeteren.

Met het vasthouden voor deze rest groep aan de oude contracten jaagt de gemeente bewoners hun huis uit. Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom. De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs. De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling. Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100.

5.1.2 Opnieuw grondwaarde betalen

Deze en alle eerdere conversieregelingen zijn gebaseerd op na einde eerste tijdvak **opnieuw de grondwaarde betalen**. De grondwaarde is door deze groep erfpachters met oude voortdurende erfpachtcontracten al minimaal eenmaal gestort in de gemeentekas. Inwoners van Utrecht in een huis dat na 1989 is gebouwd op erfpachtgrond betalen nooit meer dan 1x de initiële grondwaarde.

5.1.3 1/3 van de dan geldende woning waarde

De gemeente wil de meerwaarde van woningen incasseren, **ter waarde van 1/3 van de dan geldende waarde**. Waar moet dit geld vandaan komen? Er wordt immers niets geleverd door de gemeente, er is geen nieuw onderpand. Zonder onderpand geen financiering.

Daarnaast is het onbegrijpelijk hoe je 'meerwaarde' kan vertalen naar 1/3 van de waarde van je huis. 1/3 van je huis waarde is immers de dan geldende volledige grondwaarde. Er kan van pas over de meerwaarde incasseren gesproken worden als je het hebt over het financieel gemaakte verschil tussen de initiele grondwaarde en de huidige grondwaarde. Bijvoorbeeld: de huidige grondwaarde minus de initieel betaalde grondwaarde, berekend op basis van samengestelde rente.

5.1.4 Beperkte groep bewoners (<3% van erfpachters)

Bij een beperkte groep bewoners van ~1100 huishoudens met oude contracten die de gemeente al niet meer uitgeeft sinds 1989. Voortdurende erfpacht contracten die er ook nooit meer zullen komen onder andere omdat ze volgens de huidige inzichten niet voldoen aan de knvb-regels van de AFM en ook niet volgens de consumentenbescherming wetgeving die ten tijde van de uitgifte, onder voortdurende erfpacht in de jaren 70 en 80, er nog niet was.

>95% van de erfpachters hoeft maar ooit één keer de grondwaarde te betalen. Dat geldt ook voor toekomstig nieuw uit te geven erfpacht. Zie het nieuwe Grondbeleid Gemeente Utrecht 2024 waarin de AV 1989 opnieuw wordt ingevoerd.

5.1.5 Nooit voordeel

Voortdurende erfpacht heeft de bewoners nooit voordeel opgeleverd, in tegenstelling tot wat wel eens gedacht wordt. Erfpachters die volgens AV83 initieel al de volledige grondwaarde hebben betaald hebben geen voordeel ten opzichte van de erfpachters die na 1989 eeuwigdurend hebben afgekocht. Erfpachters die volgens AV74 jaarlijks canon hebben betaald hebben op basis van samengestelde rente al veel meer in de gemeente kas gestort dan de erfpachters die initieel de grondwaarde hebben betaald. Er is daarom niets te verzinnen waardoor erfpachters met de voortdurende erfpachtcontracten enig voordeel hebben gehad van deze contracten.

5.1.6 Open eind bepalingen

De AB74/83 zijn open-eind-bepalingen. Opnieuw de grondwaarde moeten betalen is een keus die de gemeente maakt en hoeft dus niet. Er bestaan geen specifieke wettelijke bepalingen waaraan herziening van erfpacht moet voldoen, noch is er een instituut dat toeziet op wijzigingsbepalingen. De gemeente mag na 50 jaar ook besluiten dat de erfpacht stopt. Hierdoor zouden deze groep erfpachters in de een gelijke positie worden gebracht als de erfpachters die maar 1x de grondwaarde hebben hoeven te betalen.

5.2 Specifiek voor voorstel herziening AB74

5.2.1 Geen voorspelbaarheid

Herziening AB74 geeft geen voorspelbaarheid en zorgt daarmee voor onzekerheid. De gemeente geeft aan dat de Herziening AB74 voorspelbaarheid geeft. Dit is volstrekt niet het geval want pas aan het einde van het tijdvak wordt duidelijk wat de financiële situatie daadwerkelijk wordt. Voor sommige erfpachters duurt het tot 20404 voor ze duidelijkheid krijgen over hun financiële situatie.

5.2.2 Kosten en risico-opslag is erg hoog

Het canonpercentage is extreem verhoogd doordat >40% is voor kosten en risico. Welke kosten maakt en welk risico loopt de gemeente? Dit kan om duizenden euro's per erfpachter per jaar gaan en dit is onverklaarbaar!

De gemeente heeft nergens de opslag van 1,1% onderbouwd, ook niet na vragen onzerzijds.

Hoewel er dus geen enkele feitelijke onderbouwing is voor deze opslag, maakt deze wel 43% uit van het canonpercentage!

Het risicodeel in de rente is gebaseerd op het verhaal risico van het geleende bedrag en/of de rente. Bij erfpacht blijft de grond en dus ook de grondwaarde eigendom van de gemeente, zodat er geen verhaal risico bestaat voor de grondwaarde. Voor een risico-opslag is dus geen reden. Daarnaast kan de canon, indien deze niet wordt voldaan, middels artikel 5:87 lid 2 BW worden verhaald op de waarde van de gehele zaak. De gemeente heeft middels dit artikel aldus de sterkst mogelijke verhaal positie. Zij heeft niet slechts verhaal op de door haar

uitgegeven grond, maar evengoed op de door de erfpachter bekostigde (en aan hem in economische eigendom toebehorende) opstal.

Voor wat betreft het kostendeel kan dat op een redelijk, met de werkelijke kosten overeenstemmend bedrag worden gesteld. Dat is bij voorkeur een vast bedrag, los van de canon. Dat betekent dat het geen onderdeel uitmaakt van het canonpercentage. Het kostendeel zal immers voor een erfpachtrecht met een hoge canon niet hoger zijn dan voor een erfpachtrecht met een lage canon. In beide gevallen dient de canon te worden geïnd en administratief bijgehouden. De daarvoor benodigde handelingen zijn niet afhankelijk van de hoogte van de canon en zou daarom niet onderdeel mogen zijn van het canonpercentage.

5.2.3 Canonpercentage 2,55% loopt op tot >7%

Het canonpercentage is aanvankelijk 2,55% lager, maar door de jaarlijkse 2% verhoging loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeïend.

Vanaf het moment van herziening wordt jaarlijks, eeuwigdurend, zowel de afkoopsom met 2% verhoogd als de jaarlijkse canon.

Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeïend. Er is geen mogelijkheid van verlaging als de situatie daarom vraagt, zoals een recessie. Het maakt de canon en de afkoopwaarde steeds onbetaalbaarder.

Dit doet geen recht aan de situatie dat het een herziening na 50 jaar betreft en niet gaat om initiële uitgifte. Bij initiële uitgifte wordt eenmalig de grondwaarde bepaald en verandert daarna niet meer. Bij voortdurende erfpacht wordt na 50 jaar de grondwaarde nogmaals bepaald door de gemeente en daarmee nogmaals betaald door de erfpachter. Zoals al opgemerkt zal na 27,5 jaar de nieuw vastgestelde grondwaarde opnieuw zijn betaald met de jaarlijkse canon. Deze restgroep betaalt dus niet 2x maar vele malen de grondwaarde. Het is een onevenredig groot nadeel dat deze restgroep treft. Dit kan de gemeente in redelijkheid niet van deze groep vragen.

5.2.4 Canonpercentage 2,55% lijkt lager door inflatiecorrectie

Het canonpercentage van 2,55% lijkt lager dan het is. Dat komt namelijk door de aftrek van het inflatiepercentage, zodat dat later elk jaar dat er weer bij opgeteld kan worden. Voor vergelijking met het canonpercentage in 2017 moet daarom het canonpercentage 4,55% gebruikt worden.

5.3 Inzichten in de uitwerking van het voorstel herziening AB74

In de volgende grafieken wordt getoond:

- De exponentiële ontwikkeling van afkoopsommen volgens de conversie regelingen sinds 1977
- De gemeente realiseert extreme rendementen bij erfpacht ten opzichte van de historische grondwaarde ontwikkeling

5.3.1 Uitgewerkte voorbeelden, effecten van het herzieningsvoorstel en de conversieregeling 2017

De gemeente kan erfpachters in individuele gevallen, ook desgevraagd, geen inzicht geven in de uitwerking van de herzieningsregeling.

Om voor onszelf en de erfpachters na te kunnen gaan wat de effecten zijn van het herzieningsvoorstel hebben wij een rekentool ontwikkeld en een aantal voorbeelden uitgewerkt. Omdat de erfpachters zolang ze nog geen herziene voorwaarden hebben zijn aangewezen op het conversievoorstel 2017 hebben we ook de consequenties hiervan uitgewerkt. Bij de rekentool zijn we uitgegaan van de gegevens zoals door de gemeente vastgesteld (conversieregeling) of voorgesteld. De variabele daarbij is de WOZ-waarde. Hiervoor hebben wij twee varianten uitgewerkt: een met een jaarlijkse stijging van 10% (de huidige situatie) en een met een jaarlijkse stijging van 5%.

Om een goed vergelijk te maken gaan de voorbeelden uit van dezelfde grond, hetzelfde huis alleen een ander bouwjaar.

Uit de voorbeelden blijkt de extreem grote financiële impact van de huidige conversie regeling 2017 en het voorstel herziening AB74.

5.3.1.1 3 voorbeelden van de uitwerking op de afkoopsom

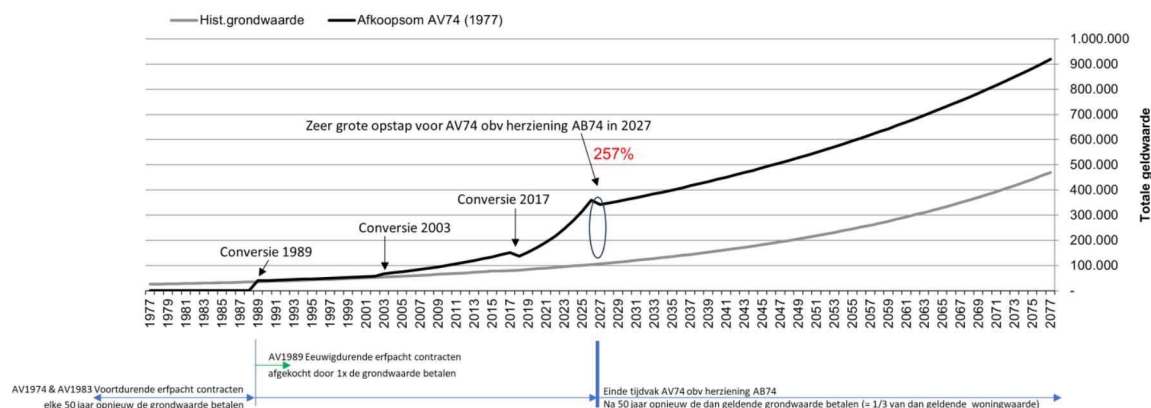
3 voorbeelden om de uitwerking op de afkoopsom volgens het voorstel herziening AB74 te illustreren

- 3 dezelfde woningen op dezelfde locatie alleen het bouwjaar en daarmee het einde tijdvak is anders.
- grondwaarde volgens conversie regelingen
- WOZ tbv conversie regeling 2017 in 2017 gelijk voor de drie woningen

Bouwjaar	Einde tijdvak	AV	Grondwaarde bij aanvang	Legenda
1977	2027	AV74	25.200	—
1982	2032	AV74	29.214	—
1990	2040	AV83	37.007	—

De basis is een daadwerkelijk bestaand huis gebouwd in 1977. Voor de huizen gebouwd in 1982 en 1990 is rekening gehouden met een gemiddelde grondwaarde stijging.

Afkoopsom ontwikkeling AV74 obv herziening AB74 (oktober 2024)



- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** Netto contante waarde van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) + 3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017:** Netto contante waarde van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74 bij einde eerste tijdvak:** (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

In bovenstaande grafiek is de afkoopsom volgens de diverse conversie regelingen bepaald voor het in 1977 gebouwde huis. Te zien is dat vanaf de introductie van de conversie regeling 2003 een sterkere stijging van de afkoopsom te zien is. Die stijging wordt na de introductieperiode van de conversie regeling 2017 nog veel steiler. En na het einde van het eerste tijdvak in 2027 volgt een stijging zoals vastgesteld in het voorstel herziening AB74. Omdat niemand in de toekomst kan kijken moet er, vergelijkbaar met een financieel product als een hypotheek, een aanname gedaan worden voor de WOZ-waardestijging tot einde van het tijdvak. Hiervoor wordt de gemiddelde stijging gebruikt zoals de gemeente die heeft toegepast voor het aanpassen van de grondquote tabel voor de afgelopen 7 jaar.

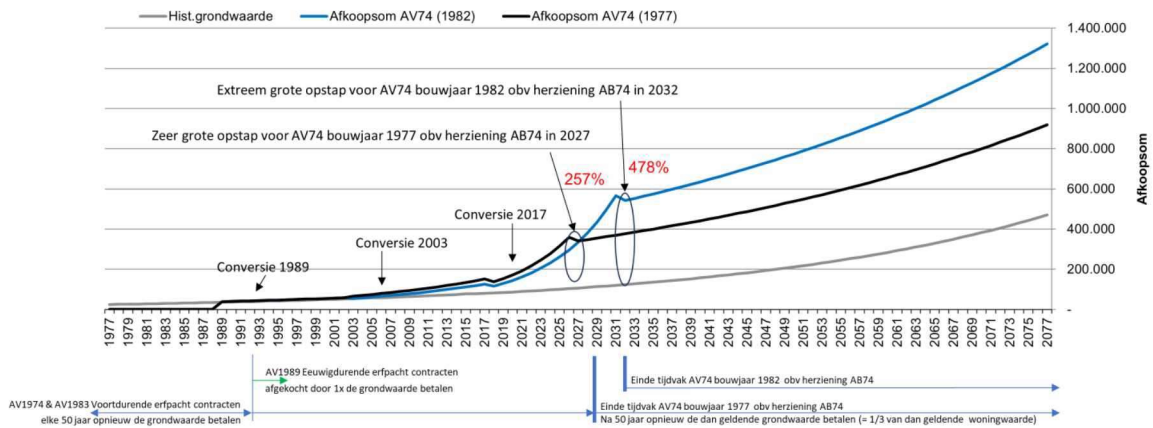
Zichtbaar is gemaakt dat de stijging vanaf de aanbestedingsperiode in 2017 tot het ingaan van de herziening AB74 aan het einde van het tijdvak van 50 jaar, **257%** is. Dit is vele malen hoger dan de inflatie of de loonstijgingen. Waar moeten erfpachters de gevraagde bedragen voor afkoop of jaarlijkse canon van betalen?

Daarnaast zijn de canon bedragen ook nog eens veel hoger dan de maximale canon zoals bepaald in de huidige AB74!

De conclusie moet zijn dat de op een volgende conversie regelingen tijdens de introductieperiode misschien iets gunstiger uitpakken dan de vorige regeling maar dat ze na de introductieperiode al snel heel veel slechter uitpakken en dat dat ook nooit stopt. Het opnieuw moeten betalen van de dan geldende grondwaarde na 50 jaar, zonder dat daar iets voor terug komt bv in de vorm van waardevermeerdering of nieuw onderpand voor leningen, zorgt voor extreme rendementen op deze grond voor de gemeente en daarmee voor extreme financiële consequenties voor deze erfpachters.

Afkoopsom ontwikkeling AV74 obv herziening AB74 (oktober 2024)

WOZ +10% per jaar

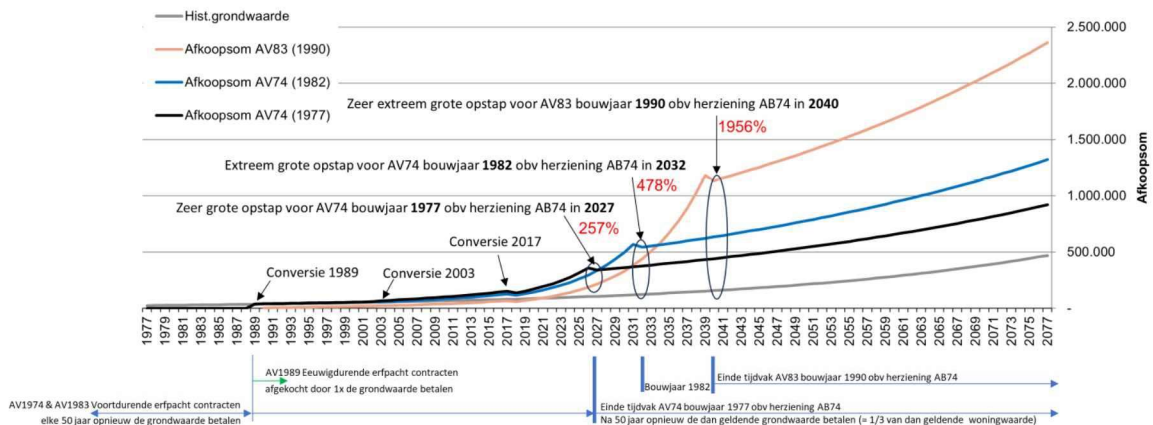


- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) + 3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017:** NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74 bij einde eerste tijdvak:** (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

In bovenstaande grafiek is de ontwikkeling van de afkoopsom voor het 2^{de} gelijke huis maar gebouwd in 1982 weergegeven met de blauwe lijn. Ondanks dat het huis maar 5 jaar later is gebouwd is het verschil met de afkoopsom in 2017 en de herziening in 2032 al opgelopen naar **478%**. Het wordt steeds onbetaalbaar.

Afkoopsom ontwikkeling AV74 en AV83 obv herziening AB74 (oktober 2024)

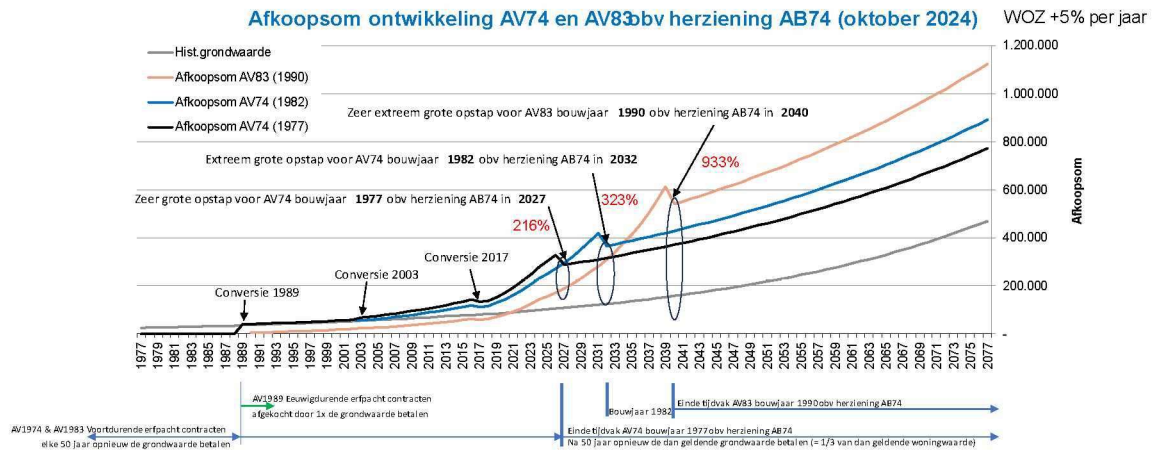
WOZ +10% per jaar



- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) + 3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017:** NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74 bij einde eerste tijdvak:** (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

De onredelijkheid van het voorstel herziening AB74 wordt pas heef duidelijk in bovenstaande grafiek voor het 3^{de} gelijke huis maar gebouwd in 1990 weergegeven met de oranje lijn. Ondanks dat het huis maar 13 jaar later

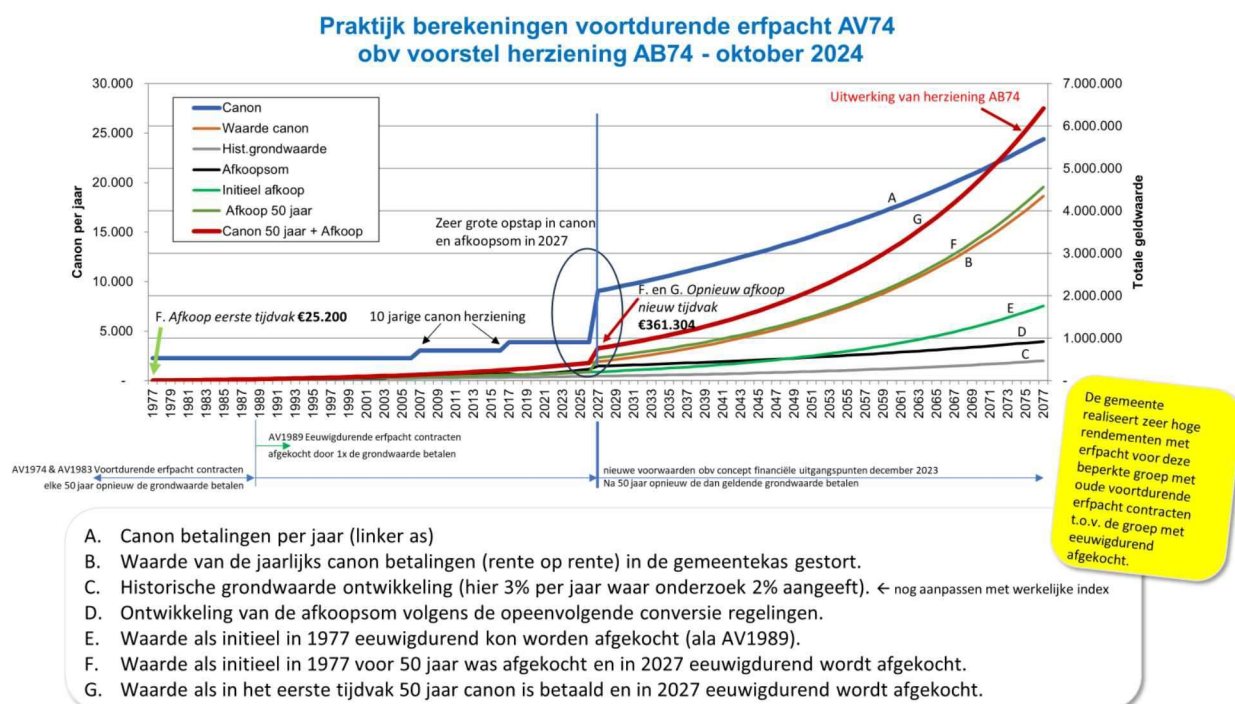
is gebouwd is het verschil met de afkoopsom in 2017 en de herziening in 2040 al opgelopen naar **1956%!!!** Nog steeds gaat het om bedragen die betaald moeten worden maar waar geen nieuwe waarde of onderpand voor terug komt. Het voorstel herziening AB74 lijkt zoals het gepresenteerd wordt door de gemeente misschien wel redelijk voor de hele korte termijn maar voor de iets langere termijn wordt steeds onvoorspelbaarder en onbetaalbaarder.



- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003** NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) + 3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017** NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

Voor het geval iemand denkt de toekomst te kunnen voorspellen en aanneemt dat de stijging van de woningmarkt (vooral gevoed door krapte op de woningmarkt) de komende jaren gaat afnemen is de stijging ook doorgerekend als de stijging maar de helft is van wat de afgelopen jaren was. Dan kom je nog steeds voor de 3 voorbeeld huizen op stijgingen van **216%, 323% en 933%**. Ook dat soort stijgingen zijn niet op te brengen voor deze groep burgers in Utrecht.

5.3.1.2 1 voorbeeld uitwerking op de canon



Voor het eerste voorbeeld huis is ook de ontwikkeling van de canon gevisualiseerd. Hiervoor geldt lijn de blauwe A (af te lezen op de linker as). Hier is te zien dat in het eerste tijdvak er 10-jaarlijkse herzieningen zijn die gemaximeerd zijn op de cumulatieve huurverhoging index. Dat maximum vervalt aan het einde van het tijdvak en dan is er een enorme stijging te zien in het canon bedrag en daarmee de maandelijkse lasten voor de erfpachter. Dit zal voor veel bewoners niet op te brengen zijn en zeker niet als je in 2017 al niet in de positie was om af te kopen of vast te klikken.

Met lijn B (oranje en af te lezen op de rechter as) wordt de waardeontwikkeling van de bedragen die (jaarlijks) in de gemeentekas zijn en worden gestort weergegeven. Hier zie je dat door de samengestelde rente de waarde in de gemeentekas exponentieel toeneemt. De cumulatieve stortingen en de rente op rente zorgt ervoor dat de gemeente zeer hoge rendementen behaalt op de erfpachtgrond voor deze rest groep bewoners.

Met lijn E wordt de waardeontwikkeling weergegeven als de erfpachter initieel bij uitgifte gelijk eeuwigdurend had kunnen afkopen ala AV89. Het verschil tussen B (de werkelijke bijdrage aan de gemeentekas) en E (bij eeuwigdurend afgekocht) laat goed zien dat jaarlijkse canon betalende heel veel meer bijdragen dan de eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Dit geeft goed weer dat de ongelijkheid tussen deze groep en de groep eeuwigdurend afgekocht er groot is en opgelost moet en kan worden.

Lijn F geeft de waarde gestort in de gemeentekas weer voor als er in 1977 ala AV83 voor 50jaar was afgekocht en er in 2027 volgens de herziening AB74 nog een keer moet worden afgekocht. Opnieuw laat dit zien dat de gemeente enorme rendementen realiseert over de rug van deze groep erfpachters.

En dan lijn G dit is het realistische scenario als de erfpachters sinds 1977 jaarlijkse canon betaald en dan in 2027 volgens de herziene AB74 afkoopt. Dat levert voor de gemeente het grootste rendement op en de grootste ongelijkheid met bewoners die in een huis van na 1989 wonen.

5.3.2 Rekenmodel

Bij de rekentool zijn we uitgegaan van de elementen (parameters) zoals door de gemeente vastgesteld (conversieregeling) of voorgesteld (voorstel herziening). Een van de variabelen daarbij is de WOZ-waarde. Hiervoor hebben wij twee varianten uitgewerkt: een toekomstige WOZ-waarde op basis van een jaarlijkse stijging van 10% (de huidige situatie) en een met een jaarlijkse stijging van 5%.

Om een goed vergelijk te maken gaan de voorbeelden uit van dezelfde grond, hetzelfde huis alleen een ander bouwjaar.

5.3.2.1 Toelichting op het rekenmodel

Met het rekenmodel in Excel kan elke situatie uitgerekend worden. In dit document zijn een aantal werkelijke situaties die met het tool zijn doorgerekend weergegeven

Disclaimer: Om de grote financiële consequenties in de toekomst van het voorstel duidelijk inzichtelijk te maken moet en is het Rekenmodel gebaseerd op aannames over een nog niet vastgestelde regeling en onbekende toekomstige WOZ-waarden. Aan de resultaten van deze rekentool kunnen geen rechten worden ontleend.

5.3.2.2 Toelichting op 3 voorbeelden met 2 scenario's voor WOZ ontwikkeling

In onderstaande afbeeldingen zijn weergegeven

1. Het voorbeeld zoals door de gemeente beschreven in het voorstel herziening AB74
2. Een werkelijke situatie van een eengezinswoning (EGW) met voorwaarden AV74
3. Een werkelijke situatie van een meergezinswoning (MGW) met voorwaarden AV74
4. Een werkelijke situatie van een eengezinswoning (EGW) met voorwaarden AV83

Het rekentool kunnen meerdere toekomstscenario's naar eigen inzicht worden doorgerekend en gevisualiseerd.

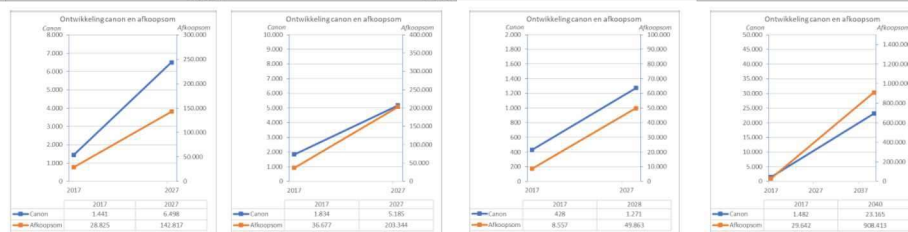
De afbeelding in 0 geeft het scenario weer van een WOZ-waarde stijging van 10% per jaar zoals dit sinds 2017 het geval was. Als je ervan uitgaat dat de waarde stijging veel minder zal zijn (de vraag is op basis waarvan kan je dat veronderstellen) dan zijn in 5.3.2.4 de voorbeelden te zien met een WOZ-waarde stijging van 5% per jaar

5.3.2.3 Voorbeelden WOZ +10% jaar op jaar

Praktijk voorbeelden uitwerking
voorstel herziening AB74 (oktober 2004)

WOZ +10% per jaar

	AV74 voorbeeld gemeente AV74 Eengezinswoning		AV74 Appartement		AV83 Eengezinswoning	
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV74	AV74	AV83	AV83
WOZ 2023	-	492.000	250.000	250.000	632.000	632.000
Woning type	EGW	EGW	MGW	MGW	EGW	EGW
Grondquote	30%	30%	13%	13%	31%	31%
Gemiddelde WOZ stijging per jaar		10%	10%	10%	10%	10%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2028	2028	2040	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	711.908	396.747	396.747	3.038.553	3.038.553
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2028	2040	2040
Afkoopsom	142.817	203.344	49.863	49.863	908.413	908.413
Canon	6.498	5.185	1.271	1.271	23.165	23.165
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	115.000	290.000	290.000
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	8.557	29.642	29.642
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055	9.055		
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612	17.612		
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	428	1.482	1.482
Canon over canon	608	774	453	453		
Canon totaal	2.050	2.608	881	881		

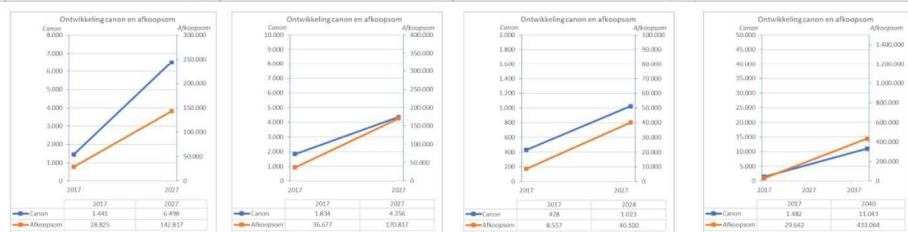


5.3.2.4 WOZ +5% jaar op jaar

Praktijk voorbeelden uitwerking
voorstel herziening AB74 (oktober 2004)

WOZ +5% per jaar

	AV74 voorbeeld gemeente AV74 Eengezinswoning		AV74 Appartement		AV83 Eengezinswoning	
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV74	AV74	AV83	AV83
WOZ 2023	-	492.000	250.000	250.000	632.000	632.000
Woning type	EGW	EGW	MGW	MGW	EGW	EGW
Grondquote	30%	30%	13%	13%	31%	31%
Gemiddelde WOZ stijging per jaar		5%	5%	5%	5%	5%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2028	2028	2040	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	598.029	319.070	319.070	1.448.556	1.448.556
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2028	2040	2040
Afkoopsom	142.817	170.817	40.100	40.100	433.064	433.064
Canon	6.498	4.356	1.023	1.023	11.043	11.043
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	115.000	290.000	290.000
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	8.557	29.642	29.642
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055	9.055		
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612	17.612		
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	428	1.482	1.482
Canon over canon	608	774	453	453		
Canon totaal	2.050	2.608	881	881		



6 Alternatieve oplossingen

6.1 Op basis van ‘meerwaarde’

In principe is het redelijk indien de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde slechts wordt geïndexeerd. Met die indexatie dient dan in het canonpercentage wel rekening te worden gehouden.

SEBU accepteert echter dat een marktconforme meerwaarde van de grond moet worden betaald. Daarbij zou de huidige of dan (bv einde tijdvak) marktconforme grondwaarde in principe verrekend moeten worden met de waarde van wat al door de erfpachters is betaald.

Zo ontvangt de gemeente daadwerkelijk een vergoeding voor de meerwaarde opgebouwd tussen initiële uitgifte en afkoop.

6.2 Een ‘inkeerregeling’

SEBU is zich ervan bewust dat alleen de meerwaarde incasseren mogelijk politiek niet haalbaar is.

Het gaat er uiteindelijk om dat een evenwicht gevonden moet worden tussen wat de gemeente als rendement wil halen en wat voor de erfpachters redelijke en betaalbare bedragen zijn. Waarbij de gehele context in ogenschouw wordt genomen en niet alleen wat juridisch haalbaar zou zijn voor de gemeente.

Erfpachters hebben behoefte aan zekerheid en aan bedragen die niet meer kunnen veranderen door verloop van de tijd. In de raadsbrief van 28 december 2023 geeft de gemeente aan dat erfpachters aangeven behoefte te hebben aan een inkeerregeling op de conversieregeling 2017.

Daarom wil SEBU de gemeente vragen om te kijken naar een inkeerregeling.

Voor SEBU is belangrijk

- dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is
- *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen
- dat erfpachters hun woning kunnen onderhouden en verduurzamen
- dat de door de wooncrisis versterkte onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom
- dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3% die de grondprijs al hebben betaald. Alle andere erfpachters en eigenaren hebben deze slechts 1x hoeven te betalen en dat geldt ook voor toekomstige uit te geven erfpacht. De restgroep van 3% wordt onevenredig zwaar belast en draagt onevenredig veel bij aan de gemeentekas
- daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

SEBU denkt daarbij aan de volgende elementen voor een inkeerregeling:

- Afkoopsom en canon staan vast en zijn onveranderlijk
- Zij gaan in bij einde tijdvak of eerder indien wenselijk, zowel voor AV74 als voor AV83
- Uitgangspunt van de inkeerregeling is de conversie aanbieding in 2017.

2017 was het kanteljaar, waarbij een conversieregeling werd geïntroduceerd die uitgaat van de jaarlijkse vastgestelde WOZ-waarde. Hierdoor konden mensen die toen al niet konden vastklikken of afkopen in de latere jaren al helemaal niet meer afkopen. 2017 is ook het jaar waarin de prijsstijgingen van de huizen al was begonnen maar daarna stijl omhoogliep. Met 2017 als uitgangspunt krijgt de gemeente een meerwaarde, maar kan de steile curve voor de erfpachters worden verzacht. De waarden van 2017 zijn voor iedereen bekend en staan vast. Dat geeft zekerheid voor de erfpachters en de gemeente

- De inkeerregeling geldt als een kader, een maximum, voor de toekomst. Voorstellen later in de tijd die voor de erfpachters voordeliger zijn kunnen altijd worden voorgesteld door de gemeente

Aan de hand van bovenstaande zouden we in gezamenlijkheid moeten kunnen komen tot een aanvaardbare regeling, waarbij de bedragen vaststaan en voorspelbaar zijn en inkomsten voor de gemeente worden gewaarborgd.

// Bijlage G. Bijlage “Brief aan College van B&W Utrecht 28-12-2023” bij reactie d.d. 5 december 2024 (4 pagina’s)

Aan: College van B&W Utrecht

Datum: 28-12-2023

Onderwerp: verzoek om gesprek over erfpacht-situatie

Geacht college,

Wij, de Stichting Erfpacht Belangen Utrecht, vragen om een gesprek met u over een dringende situatie op het gebied van de erfpachtsituatie van 1.200 inwoners.

De Stichting Erfpacht Belangen Utrecht behartigt de belangen van erfpachters van door de gemeente Utrecht aan die erfpachters in erfpacht uitgegeven gronden onder voortdurende erfpacht.

Waar gaat het om

In Utrecht zijn nog 1.200 particuliere erfpachters van woningen die vallen onder voortdurende erfpachtcontracten. Dat wil zeggen, dat zij de erfpacht niet hebben afgekocht en altijd canon blijven betalen. Voor 200 van hen lopen de huidige canonprijzen in 2027 en volgende jaren af en worden deze herzien. Voor 1.000 van hen is dit het geval tussen 2034 en 2040. Allen vallen onder erfpachtcontracten van vóór 1989. Waarom deze datum van belang is leggen wij hierna uit.

In 1989 is het erfpachtbeleid van de gemeente Utrecht herzien. De gemeente vond het niet meer in de tijdgeest passen dat bij erfpacht de waardevermindering van de woning aan de gemeente ten goede zou komen. Daarom werd in 1989 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Daarbij betaalde de (aanstaande) eigenaar de grondwaarde en was daarmee voor altijd van enige verdere canonbetaling af - alsof hij eigenaar was. In 2015 is de gemeente helemaal afgestapt van erfpacht en wordt grond alleen nog in eigendom uitgegeven. De erfpachters met eeuwigdurende erfpacht konden op verzoek hun erfpacht om laten zetten in eigendom.

Over de erfpachters van vóór 1989, met voortdurende contracten, werd destijds (1989) door de afdeling gronzaken aanbevolen dat zij door middel van een renteconversie ook eeuwigdurend erfpacht zouden kunnen verkrijgen. Daartoe heeft de gemeente echter niet besloten.

In de loop der jaren zijn aan de erfpachters van vóór 1989 mogelijkheden geboden om hun erfpachtrechten af te kopen en op die manier de erfpacht om te zetten naar eeuwigdurend afgekochte contracten. De voorwaarden daarbij waren echter voor de erfpachters zo ongunstig dat maar een handvol erfpachters van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt.

In 2017 heeft de gemeente een nieuwe conversieregeling aangeboden aan de erfpachters van vóór 1989 (2.700 bewoners). Daarvan hebben ongeveer 1.200 erfpachters gebruik gemaakt. Die 1.200 zijn bestaande erfpachters of latere aankopers van erfpachtwoningen. Deze hebben ofwel de erfpacht afgekocht, ofwel de canon vastgeklikt. De regeling werkte per situatie en wijk geheel verschillend uit. Zo werd de wijk Rijsweerd, met vooral jaarlijkse canonbetalers, onevenredig belast door de conversieregeling. De conversieregeling is namelijk gebaseerd op de WOZ-waarde en deze is in de wijk Rijsweerd in de loop der jaren relatief veel harder gestegen ten opzichte van de initiële grondwaarde dan in andere wijken. Toch hebben ook in Rijsweerd erfpachters afgekocht of vastgeklikt – waarbij dit laatste vaak leidde tot een 2x zo hoge canon. U mag dan ook niet verbaasd zijn dat de beslissingen tot afkoop of vastklikken werden ingegeven door angst voor wat de gemeente zou gaan doen in de toekomst en niet omdat de conversieregeling als gunstig werd ervaren. Afkoopsommen liepen in Rijsweerd op tot over €200.000.

Meer dan de helft van de erfpachters van vóór 1989 uit alle betreffende wijken heeft niet afgekocht of vastgeklikt. Dit had te maken met het niet kunnen betalen en/of financieren van de afkoopsom of de vast te klikken canon, mogelijke plannen om het huis te verkopen, men achtte de regeling niet gunstig en disproportioneel of had principiële redenen vanwege ongelijkheid met het erfpachtbeleid van na 1989. Ook zijn er mensen die er vertrouwen in hielden dat de gemeente voor de periode na 2027 en 2034 met een redelijk voorstel zou komen.

Er is geen spijtoptantenregeling voor de conversieregeling van 2017. In die zin, dat de conversieregeling nog wel steeds geldt, maar de te betalen bedragen zijn zozeer gestegen dat dit voor de huidige bewoners geen optie meer is. Het is simpelweg niet te betalen.

Procederen en rechtsbeschermingspositie

Vanwege de onbetaalbaarheid en de oneerlijke situatie ten opzichte van het erfpachtbeleid vanaf 1989, zijn erfpachters in 2016/2017 in gesprek geweest met de gemeente. Wij hebben ons verenigd in de stichting SEBU waar meer dan 400 erfpachters bij aangesloten zijn. Dit zijn erfpachters uit meerdere wijken, zowel erfpachters die niet in zijn gegaan op het conversieaanbod als erfpachters die onder protest hebben afgekocht/vastgeklikt. Helaas hebben deze gesprekken niet geleid tot een oplossing. De raad gaf aan dat we maar moesten gaan procederen. Dat is gebeurd. Dat heeft heel veel tijd, geld, vrije dagen en (negatieve) energie gekost. Zowel de rechtbank als het gerechtshof hebben de gemeente gevraagd of zij iets voor de erfpachters wilden doen. Dat wilde de gemeente niet, ook niet in een mediation onder auspiciën van het gerechtshof. Bij de rechter gaf de advocaat aan dat de gemeente geen reden zag de contracten te herzien: ‘..er worden hoge canons gevraagd, gewoon omdat het kan met deze contracten’. Daarmee gaf de gemeente in wezen aan dat zij het recht op wonen voor deze kleine groep met nog een archaïsch erfpachtcontract opzijzet voor een verdienmodel voor de gemeente – gewoon omdat het kan... De erfpachters hebben in de rechtszaken aan het kortste eind getrokken. De zaak ligt nu voor bij de Hoge Raad.

Wij denken dat het inmiddels wel algemeen bekend is, dat erfpachters een hele slechte rechtsbeschermingspositie hebben. De erfpachters zijn daardoor aangewezen op hun bestuurders en hun vertegenwoordigers in de gemeenteraad. Die hebben echter een breder belang, zoals de gemeentelijke inkomsten. Hierdoor voelt deze relatief kleine, onbeschermd groep, zich een roepende in de woestijn.

SEBU heeft meermalen zowel raadsleden als de wethouder benaderd. Echter zonder enig resultaat of zelfs zonder dat een gesprek mogelijk was.

Aangekondigde herziening Algemene Bepalingen, aanleiding verzoek gesprek

De afdeling grondzaken heeft 8 december jl. onze stichting een brief gemaild over de herziening van de algemene bepalingen na afloop van het eerste tijdvak van 50 jaar. Op hetzelfde moment heeft de gemeente ook de 1.200 erfpachters een brief gestuurd.

Wij zijn geschrokken van de inhoud van de brief en de aangekondigde voorstellen. De aangekondigde canon is uitermate hoog, blijft altijd bestaan en wordt jaarlijks met 2% cumulatief verhoogd. Voor de erfpachters die destijds tegen betaling van de gehele grondwaarde vijftig jaar hebben afgekocht, behelst het voorstel dat zij opnieuw minimaal de grondwaarde moeten betalen. Dit, terwijl buurtgenoten die wonen op dezelfde gronduitgifte en die onder de regeling AV1989 vallen niets meer hoeven te betalen. Die hebben immers destijds met de betaling van één keer de grondwaarde eeuwigdurend afgekocht. Overigens hebben ook de erfpachters die jaarlijks canon betalen met deze canons ruimschoots in de loop der jaren de initiële grondwaarde betaald. In de regel wordt nu zelfs door de hoogte van de canon elke drie jaar opnieuw de initiële grondwaarde afgedragen.

De berekening van de grondwaarde wordt in de aangekondigde herziening gedaan op basis van de WOZ-waarde, tenzij de grondwaarde uit de grondprijzenbrief hoger is. Het betreft een regeling zonder 'nieten' voor de gemeente. Als de uit de WOZ afgeleide grondwaarde hoger is dan de werkelijke waarde wordt die hogere waarde genomen. De hoge waardebepaling en canon betekent een aantasting van het woonrecht. Bewoners moeten gedwongen tot verkoop overgaan waarbij de waarde van hun woning is gekelderd en zal blijven dalen. SEBU heeft al reacties ontvangen van erfpachters die in paniek zijn.

In het conceptvoorstel van de gemeente wordt vooral ingegaan op de voorspelbaarheid van de nieuwe regeling. Met andere zaken die voor de erfpachters heel belangrijk zijn is in de conceptregeling geen rekening gehouden: redelijkheid en betaalbaarheid, erfpachters willen in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is, erfpachters willen dat hun huis verkoopbaar is, erfpachters willen dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd. En gezien de historie willen erfpachters heel graag op een betaalbare en redelijke wijze van de erfpacht af, snel dan wel door verloop van tijd.

Daarnaast zijn wij verrast niet eerder op de hoogte gesteld te zijn over het proces en wie wanneer betrokken wordt. Wij hebben de afdeling grondzaken daar meermalen om gevraagd maar nog steeds geen antwoord gekregen.

Zo was eerder aangekondigd dat er een tweede rondetafelgesprek zou zijn in het najaar. Dat is er niet geweest en we hebben verder ook geen bericht ontvangen over deze procedure.

Wat vragen wij

Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat een einde komt aan deze Kafkaïaanse situatie.

Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: '...het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht'. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

Voor ons is het gesprek dringend, omdat het nieuwe conceptvoorstel er nu ligt, dit nu al invloed heeft op het welbevinden, woongenot en woonrecht van de erfpachters en op de verkoopprijzen en wij eind januari al moeten reageren op het bericht van de afdeling grondzaken. Uiteraard blijven wij in gesprek met de afdeling grondzaken, zoals ook door hen is aangeboden. De nood van de erfpachters is echter dusdanig hoog dat wij na al die jaren echt een hele grote behoefte hebben om ook rechtstreeks met ons bestuur te spreken. Het water staat ons aan de lippen!

In afwachting van een positief bericht vanuit het college van B&W met een uitnodiging voor een gesprek.

Met vriendelijke groet,

SEBU-Erfpacht-Utrecht.nl

Stichtingsbestuur:

5.1.2.e 5.1.2.e (voorzitter)

5.1.2.e (penningmeester)

5.1.2.e (secretaris)

Raad van toezicht:

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

// Bijlage H. Bijlage “Brief aan College van B&W Utrecht 15-08-2024” bij reactie d.d. 5 december 2024 (3 pagina’s)

Aan: College van B&W Utrecht

cc. Utrechts ombudsloket
Rekenkamer Utrecht

Datum: 15-08-2024

Onderwerp: nader verzoek om gesprek over erfpacht-situatie ten behoeve van een oplossing

Geacht college, beste 5.1.2.e

In onze brief van 28 december 2023 (zie bijlage 1) hebben wij uw college verzocht met ons in gesprek te gaan over hoe een groep van 1.200 de erfpachters uit een uitzichtloze situatie kan komen.

Op 27 februari zijn wij in gesprek geweest met wethouder Voortman van grondzaken, waarvoor onze dank. Dit heeft geresulteerd in gesprekken met ambtenaren van grondzaken. De ambtenaren hebben de opdracht met SEBU in gesprek te zijn over:

- *Voorafgaand aan het nieuwe erfpachttijdvak de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden aan te passen en te actualiseren; en*
- *voorafgaand aan het nieuwe erfpachttijdvak een nieuwe canon vast te stellen.*

Onze opdracht is beperkt tot het bovenstaande. Het betreft dus niet het aanpassen van de Conversieregeling 2017.

Het betreft zowel de inhoud als ook het proces, opdat SEBU weet wanneer bijvoorbeeld de gemeenteraad wordt geïnformeerd.

Verloop gesprekken

De gesprekken leiden helaas tot niets.

- Uit de gesprekken met de gemeente blijkt dat de voorstellen voor de te actualiseren voorwaarden wel een klein beetje aangepast kunnen worden, maar niet substantieel. Daarmee blijven de problemen voor de erfpachters bestaan. Deze zijn zelfs nog groter dan gedacht, omdat volgens de nieuwe regeling niet alleen de jaarlijkse canon cumulatief met 2% per jaar stijgt, maar ook de afkoopsom. Bij een al extreem hoge afkoopsom van 350.000 in 2027 betekent dit bijvoorbeeld dat na 10 jaar de afkoopsom 426.648 wordt. Dit, terwijl in die tien jaar ook al jaarlijks canon wordt betaald die in die tien jaar oploopt van 10.000 naar 12.190.
- Het is de bedoeling van de gesprekken dat de gemeente ons meeneemt in het proces, zodat wij tijdig de relevante omgeving kunnen benaderen. Dit gebeurt niet:
 - ✓ er zijn in mei stukken van de gemeente naar de gemeenteraad gegaan over nieuw grondbeleid, waarin ook gevolgen worden benoemd voor erfpachters, raadsvoorstel kenmerk 11948213
 - ✓ er was een raadsinformatiebijeenkomst op 4 juni waarin het nieuwe grondbeleid werd toegelicht
 - ✓ er zijn op 10 juli brieven gestuurd naar de erfpachters waarover wij pas op 15 juli zijn geïnformeerd
 - ✓ op de agenda van de gemeenteraad van 4 september staat de nota over nieuw grondbeleid met gevolgen voor erfpachters

Wij zijn over geen van deze punten geïnformeerd en voelen ons daarom (wederom) overvallen, terwijl de gesprekken met de gemeente dat juist zou moeten voorkomen.

- De ambtenaren grondzaken geven aan niet met ons in gesprek te kunnen gaan over een oplossing, omdat dit niet tot hun opdracht behoort. Ook zijn we niet in gesprek over hoe de nieuwe voorwaarden eruit zouden kunnen zien.

Kortom, de gesprekken leiden niet tot een gesprek over hoe we samen met de gemeente een einde kunnen maken aan de vreselijke situatie waarin de restgroep erfpachters zit.

Wat vragen wij u; verzoek om gesprek met wethouder wonen en het komen tot een oplossing

Na onze brief van 28 december 2023 zijn wij in gesprek geweest met de wethouder grondzaken. Voor de erfpachters gaat het echter om een woonprobleem. Als de voorstellen doorgaan en niet substantieel worden gewijzigd, kunnen erfpachters hun huizen niet meer betalen en wordt ook verkoop een probleem. Ook de erfpachters hebben recht op wonen, en wel in hun eigen huis. Het is een hele vreemde en ongewenste situatie dat de gemeente al jaren zoveel stress veroorzaakt en ook daadwerkelijk grote problemen bij deze groep mensen. Waar moeten zij gaan wonen als ze hun huis uit moeten? Omdat het voor de erfpachters om hun woonsituatie gaat verzoeken wij om een gesprek met de wethouder wonen, de heer de Vries en verzoeken wij om daadwerkelijk in gesprek te zijn om te komen tot een oplossing.

Een oplossing die erin voorziet

- dat de erfpacht redelijkheid en betaalbaar is
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar zijn tegen prijzen die niet gecorrigeerd worden voor de afkoopsommen van de erfpacht
- dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd
- dat gezien de historie de erfpachters op een betaalbare en redelijke wijze definitief van de erfpachtbetalingen af kunnen komen, snel dan wel door verloop van tijd.

Hieronder nog de slotpassage uit onze brief van 28 december 2023:

Wat vragen wij

Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat een einde komt aan deze Kafkaïaanse situatie.

Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: ‘..het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht’. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

Voor ons is het gesprek dringend, omdat het nieuwe conceptvoorstel er nu ligt, dit nu al invloed heeft op het welbevinden, woongenot en woonrecht van de erfpachters en op de verkoopprijzen en wij eind januari al moeten reageren op het bericht van de afdeling grondzaken. Uiteraard blijven wij in

gesprek met de afdeling grondzaken, zoals ook door hen is aangeboden. De nood van de erfpachters is echter dusdanig hoog dat wij na al die jaren echt een hele grote behoefte hebben om ook rechtstreeks met ons bestuur te spreken. Het water staat ons aan de lippen!

In afwachting van een positief bericht vanuit het college van B&W met een uitnodiging voor een gesprek met wethouder de Vries en te komen tot een oplossing,

met vriendelijke groet,

SEBU-Erfpacht-Utrecht.nl

Stichtingsbestuur:

5.1.2.e 5.1.2.e (voorzitter)
5.1.2.e (penningmeester)
5.1.2.e (secretaris)

Raad van toezicht:

5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Bijlagen

1. brief van SEBU aan college B&W van 28 december 2023
2. inspraaknota SEBU bij raadsinformatiebijeenkomst van 4 juni 2024
3. mail van SEBU aan Utrechts ombudskloket van 14 juli 2024

// Bijlage I. Bijlage “Marktkraam” bij reactie d.d. 5 december 2024 (7 pagina’s)

SEBU

wil samen met een aantal erfpachters bekendheid geven aan de raadsleden over de erfpachtsituatie van een restgroep van 1.200 erfpachters.

Deze restgroep heeft ouderwetse contracten en moet daarom na ommekomst van 50 jaar erfpachtbetalingen weer opnieuw, nog een keer, de dan geldende grondwaarde betalen. Dit is de enige groep erfpachters in de gemeente waar dat voor geldt. Alle andere erfpachters hebben maar één keer moeten betalen voor de grond. De restgroep van nu nog 1.200 huishoudens moet dat twee keer; 1x de grondwaarde bij uitgifte van de grond en 1x de grondwaarde naar de waarde van 50 jaar later.

1/3 van de woningwaarde betalen

De gemeente heeft op 22 oktober een voorstel gestuurd naar de gemeenteraad en naar de erfpachters. Het komt erop neer dat na afloop van de 50 jaar als grondwaarde wordt genomen 1/3 van de dan geldende WOZ-waarde. Gezien de huidige bizar hoge huizenprijzen zijn dit bedragen die niet alleen onredelijk zijn maar ook niet op te brengen voor mensen die in een dergelijk erfpachthuis wonen. Zij hebben dit huis al gekocht en kunnen in de nabije (bv 2027) of verdere (bv 2040) toekomst niet ook nog een keer 1/3!!! van de dan geldende woningwaarde betalen. Waar moet dat geld vandaan komen?

Eeuwigdurend

Verder geeft de gemeente in de voorstellen aan dat deze afkoopwaarde elk jaar met 2% cumulatief wordt verhoogd. Dus de afkoopwaarde wordt elk jaar hoger! Ook de op de afkoopwaarde gebaseerde zeer hoge jaarlijkse erfpachtcanon gaat elk jaar 2% cumulatief omhoog, eeuwigdurend.

Stress

SEBU en de erfpachters willen de gemeenteraadsleden meenemen welke problemen dit voor de erfpachters meebrengt en de stress die zij ervaren door het beleid. Ook heeft SEBU een rekentool ontwikkeld waarmee we aan de raadsleden kunnen laten zien hoe de erfpacht in de toekomst uit zal pakken op basis van in te voeren WOZ-waarden.

Quotes uit brieven die SEBU ontvangt

- *Het voelt letterlijk als het Zwaard van Damocles wat boven mijn hoofd hangt*
- *Het voelt bovendien best naar dat ik na ruim bijna 48 jaar wonen in Lunetten, letterlijk mijn huis 'uitgezet' dreig te worden, terwijl ik niets misdaan heb*
- *Wij kunnen, met onze huidige middelen en onder onze (huidige) situatie en omstandigheden, de Erfpacht niet vastklikken of afkopen, zonder ons huis in de verkoop te zetten*
- *Ik vraag mij steeds vaker af wat de gemeente Utrecht "bezielt" om dit zo te doen*
- *De gemeente Utrecht heeft een "tikkende tijdbom" onder de huizen van de Erfpachters die nog niet hebben afgekocht geplaatst*
- *Misschien ben ik wel dood voor het zwaard valt. Dat is een geruststellende gedachte*
- *Ik begrijp niet dat de gemeente dit van burgers kan vragen*
- *Erfpacht afkopen is onbetaalbaar. Erfpachtcanon betalen eveneens*
- *Begin 2019 konden wij de erfpacht afkopen voor 40.000 euro. Ik kon dat niet betalen. Nu, in 2024, bedraagt de erfpacht afkoopsom maar liefst 127.000 euro!!*
- *Alsof ik in een val ben gelopen van enorme extra kosten*
- *Als ik straks 3000 tot 4000 per jaar moet betalen, zal ik moeten verhuizen*
- *Ik ga er vanuit dat u zich kunt voorstellen wat zo'n bedrag betekent voor een gemiddeld huishouden in Overvecht*
- *Mijn kinderen hebben al 1/3 van hun leven een moeder met erfpachtstress*
- *Als pensionado beschik ik niet over dat soort bedragen*
- *Erfpachtmaterie gaat mijn pet ver te boven, ondanks mijn academische opleiding*

Erfpachters hebben behoefte aan een oplossing, die erin voorziet:

- dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is, *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en kunnen verduurzamen
- dat de door de wooncrisis onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven
- dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3%

Concept voorstel herziening AB1974

- Aan het einde van het tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen, ter waarde van 1/3 van de dan geldende woningwaarde, door een beperkte groep bewoners met oude contracten die de gemeente al niet meer uitgeeft sinds 1989.

terwijn

- a. erfpacht de bewoners **nooit** voordeel heeft opgeleverd
- b. de AB1974 en AB1983 open eind bepalingen zijn
- c. opnieuw de grondwaarde laten betalen een keus is en dus niet hoeft
- d. het gaat om 3% van het totaal aantal erfpachters in Utrecht
- e. het onbetaalbaar wonen creëert i.p.v. betaalbaar wonen

Concept voorstel herziening AB1974

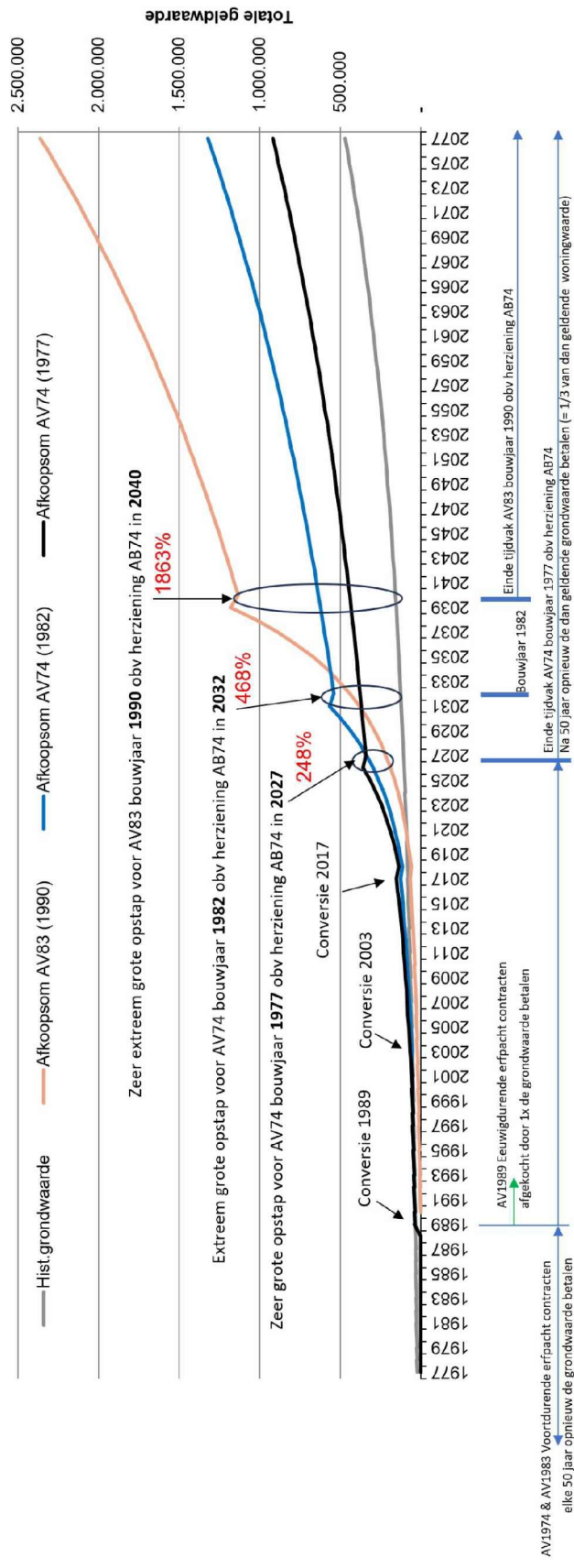
? Geeft geen voorspelbaarheid en zorgt daarmee voor onzekerheid, want pas aan het einde van het tijdvak (zelfs tot 2040) wordt duidelijk wat de financiële situatie daadwerkelijk wordt. De gemeente geeft ook zelf aan geen berekening te kunnen geven terwijl het om zeer hoge bedragen gaat die vaak niet op te brengen zijn.

Terwijl het *canon percentage*

- a. extreem verhoogd is door >40% voor kosten en risico te rekenen, welke kosten maakt en welk risico loopt de gemeente?
dit kan oplopen tot duizenden euro's per erfpachter per jaar en is onverklaarbaar!
- b. aanvankelijk 2,55% is maar door de jaarlijkse 2% verhoging loopt dit op tot wel 7% na 50 jaar, eendeloos doorgroeiend
- c. van 2,55% lijkt lager dan het is door aftrek voor inflatie %

Voor vergelijk met het canon percentage in 2017 moet daarom het canon percentage 4,55% gebruikt worden.

Afkoopsom ontwikkeling AV74 en AV83 volgens herziening AB74 (oktober 2024)



- Alle eerdere conversieregelingen zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak **opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** Netto contante waarde van (((WOZ * grondquote + 30% opslag) + 3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017:** Netto contante waarde van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)
- Bij 50 jaar afgekocht (**AV83**) is de verschuldigde canon tot 2040 nihil daarna extreem hoog

// Bijlage J. Mail d.d. 12 januari 2025

Beste <naam>,

Excuus voor de vertraagde reactie, en met de beste wensen voor komend jaar.

Wij kunnen helaas geen persoonlijke informatie delen van erfpachters, dat is tegen de privacyregels. Wel hebben wij in onze reactie op de voorstellen van de gemeente diverse situaties van erfpachters uitgewerkt (anoniem, maar bestaande situaties), die het effect laten zien van de conversieregeling 2017 en het herzieningsvoorstel van de gemeente. Wij hopen dat de gemeente ook op deze wijze inzicht krijgt. Verder geven wij altijd aan de erfpachters aan vooral ook hun situatie en bezwaren met de gemeente te delen.

Wij praten graag weer verder over mogelijke alternatieven dus zien een uitnodiging graag tegemoet.

Vriendelijke groet,

<naam>

Namens SEBU

BIJLAGE 3: Ontvangen reacties van Vereniging Eigen Huis

// Bijlage A. Mail d.d. 26 november 2024

Geachte heer, mevrouw,

Dank voor het toezenden van de stukken met betrekking tot de herziening van de erfpachtvoorwaarden.

Wij hebben op dit moment geen inhoudelijke opmerkingen met betrekking tot het gewijzigde voorstel. Wij laten dit graag over aan de inhoudelijk specialisten op het gebied van erfpachtvoorwaarden en de juiste vaststelling van factoren als grondwaarde en depreciatiefactoren e.d en daarnaast lokale belangenbehartigers als de SEBU.

Als Vereniging Eigen Huis stellen wij het wel op prijs om op de hoogte te worden gehouden van de verdere ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

Vereniging Eigen Huis

BIJLAGE 4: Ontvangen reacties van Rabobank

// Bijlage A. Mail d.d. 19 november 2024

Goedemiddag,

Hierbij willen wij graag reageren op uw mail.

Rabobank heeft naar de gewijzigde erfpachtvoorwaarden gekeken en onze conclusie is dat deze voorwaarden door de Rabobank financierbaar zijn.

Wel zal de Rabobank uiteindelijk nog een beslissing moeten nemen of we bij een omzetting (geen verhoging) naar de gewijzigde voorwaarden wel of geen nieuwe hypotheekakte vragen. Dat kunnen we pas beoordelen als de voorwaarden definitief zijn.

Als een klant overgaat naar de voorwaarden 1989 en voor de afkoop van de canon extra hypotheek nodig heeft, dan zal de Rabobank daar een nieuwe hypotheekakte vragen, net zoals voor klanten die zonder erfpacht een extra hypothecaire geldlening vragen.

Is er geen hypothecaire geldlening nodig, bijvoorbeeld omdat de klant de afloop uit eigen middelen betaalt, ook dan moeten we beoordelen of een nieuwe hypotheekakte nodig is of niet.

Voor deze beoordeling hebben we alle bestaande erfpachtvoorwaarden van 1974 en 1983, 1989 (en mogelijk meer), de conversieregeling en de gewijzigde voorwaarden 2024 als deze definitief zijn. Kunt u als de voorwaarden definitief zijn ons deze voorwaarden sturen?

Kunt u voor mij een indicaties tijdspad aangeven wanneer u verwacht dat de voorwaarden definitief zijn en wanneer u actief klanten concreet een brief gaat sturen wanneer zij een keuze kunnen gaan maken?

Wij hebben nl. wat tijd nog om (afhankelijk van wel of geen hypotheekakte) processen te maken die een efficiënte verwerking van de aanvraag voor de klant waarborgen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

NB: wij menen in de herziene versie een inconsistentie te lezen. In artikel 1.1 lid E lezen wij nog steeds een tijdvak van 50 jaar.

Met vriendelijke groet,

<naam>

BIJLAGE 5: Ontvangen reacties van Notarissen & Ring

// Bijlage A. Mail d.d. 6 december 2024

Geachte <naam>,

Dank voor uw reminder.
De toegezonden stukken hebben wij bestudeerd en deze geven ons geen aanleiding tot commentaar.

Met vriendelijke groet,

<naam>

BIJLAGE 6: Overzicht reacties categorie onbekend

Hieronder een overzicht van de ontvangen reacties van de personen waarbij onbekend is of deze wel of geen erfpachter zijn (hierna genoemd: Onbekend).

#	Categorie onbekend #	Reacties (geanonimiseerd)
1	Onbekend 1	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaild (zie eerdere mails zoals opgenomen in vorige reactieverslag - overige mails hebben zelfde strekking en zijn ontvangen buiten reactieperiode). Zorgen over betaalbaarheid. Meneer wil adres niet delen. Daarmee blijft het onduidelijk of meneer wel of niet belanghebbende is.
2	Onbekend 2	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens inloopavond // Verzoek voor een indicatie afkoopsom. Resterende vragen over conversie zal hij de gemeente mailen.

BIJLAGE 7: Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende

Hieronder een overzicht van de ontvangen reacties van de persoon waarbij duidelijk dat diegene geen erfpachter zijn en daarmee niet-belanghebbend is (hierna genoemd: niet-belanghebbende).

#	Categorie Niet-belanghebbende #	Reacties (geanonimiseerd)
1	Niet-belanghebbende 1	Beste gemeentemedewerker, Nav de oproep van SEBU schrijf ik u met mijn erfpacht ervaringen, hopende hiermee de raadleden beter te informeren voor de nieuwe afkoopprocedure. In 2019 ontving ik een aanbod tot afkoop waar ik toen gebruik van heb gemaakt. Ik deed dit omdat ik met klem gezet voelde. Een zeker bedrag meteen betalen of een zeer onzekere en waarschijnlijk veel duurdere afkoop in de toekomst, was geen eerlijke keuze voor mij. Ik heb hulpbehoevende kinderen die waarschijnlijk tot in de verre toekomst afhankelijk zullen zijn van ouderlijke steun. Ik kon dus het risico niet nemen op een onzekere toekomst. Nog daar gelaten of de door mij ooit betaalde afkoopsom rechtmatig was; dat mensen die om welke reden dan ook toch afgewacht hebben, nu te maken krijgen met sterk gestegen afkoopsom, voelt als afstraffing. Wij hebben nooit gekozen voor de erfpacht constructie en worden nu de dupe van de afschaffing ervan.

BIJLAGE 8: Aanvullende reacties ontvangen ruim na de sluiting van de reactieperiode

De gemeente heeft ook nadat de reactieperiode reeds een aantal maanden was gesloten, op 9 februari 2025 nog twee reacties ontvangen van één erfpachtadres. Hoewel deze reacties ver buiten de reactieperiode zijn ingezonden, zal de gemeente deze reacties voor de transparantie en volledigheid toevoegen in deze bijlage bij dit reactieverslag.

Datum	Erfpachtadres #	Reacties (geanonimiseerd)
9 februari 2025	Erfpachtadres 19	Beste team erfpacht, Dank voor uw uitgebreide reactie. U mist een aantal elementen geeft u aan. Die heb ik echter gegeven door in mijn reactie te verwijzen naar de reactie van SEBU. Ik geef in de mail hieronder kort verwijzingen daarnaar aan, in rood weergegeven. Ik verzoek u deze uitdrukkelijk mee te nemen in de herzieningsprocedure, daar ik ze immers aan heb gegeven door de verwijzing. Ik ontvang daar ook graag een bevestiging van. Vriendelijke groet, <naam> <de 'verwijzingen in rood' van dit erfpachtadres zoals hierboven in de mail aangeduid – welke waren toegevoegd aan de reactie van de gemeente aan dit erfpachtadres - zijn hieronder weergegeven> Ik heb de bedragen berekend op basis van: ○ De door u aangegeven elementen in het conceptvoorstel herziening, te weten: • *afkoopsom op basis van • Grondquote (obv de grondwaardetabel) zoals door u aangegeven • Basisgrondslag percentage voor de afkoop met 2% cumulatieve stijging per jaar na herziening • *canon • Inflatiecorrectie • Kostenopslag • 2% cumulatieve verhoging per jaar na herziening *WOZ-waarde Mijn laatst bekende WOZ-waarde met een stijging van 10% per jaar tot aan de herziening inclusief het ophoogpercentegae voor zes maanden in het jaar 2027 zoals door de gemeente aangegeven. Deze WOZ-waarde is de meest reële verwachte stijging gezien het verloop van de WOZ-waardes van de afgelopen jaren en de stijging van de huizenprijzen de afgelopen jaren en de te verwachten stijging gezien de wooncrisis Mijn verzoek heeft wel degelijk betrekking op de beoogde herziening en het conceptvoorstel. Immers, de concept berekeningen van het voorstel laten zien dat de canon niet betaalbaar, noch normaal en redelijk is. In de brief die ik van de gemeente ontving over de huidige conversieberekening kunt u zien dat mijn afkoopsom conversie gestegen is van 138.000 in 2017 tot 242.000 euro per 31 december 2024. De vastklik canon is gestegen van 6.900 naar 12.146 per december 2024 volgens uw opgave. Dit maakt dat voor mij de conversieregeling niet betaalbaar is en ook onredelijk gezien de bedragen van 2017. De bedragen liggen ver boven het langjarig gemiddeld inflatiecijfer van 2% dat de gemeente zelf hanteert. Omdat zowel het herzieningsvoorstel als de huidige conversieregeling niet redelijk noch betaalbaar is, heb ik verzocht om een normale en betaalbare canon dan wel een inkeerregeling voor de conversieregeling. Dit verzoek heeft rechtstreeks betrekking op de beoogde herziening AB1974 en het concept voorstel en daarmee wil ik u vragen dit mee te nemen in de herzieningsprocedure en mij dit te bevestigen.

		Verder wijs ik op mijn verwijzing naar de reactie van SEBU op het herzieningsvoorstel. Over de elementen in het voorstel is daarin onder andere opgenomen: - De WOZ-waarde is door de buitenproportionele stijging van de huizenprijzen van de afgelopen jaren door de wooncrisis buitengewoon hoog . Om de hoge stijging van de huizenprijzen de afgelopen jaren niet allesbepalend te laten zijn, kan een andere grondslag worden genomen dan wel kunnen de andere elementen worden aangepast. - De depreciatie van 10% is te laag en zou tussen de 25-45% moeten liggen - Het BNG percentage is gebaseerd op de financieringskosten die een gemeente maakt voor grond. Bij deze herziening is er echter geen sprake van financieringskosten. De grond is al lang geleden uitgegeven en de initiële grondwaarde is al door de betaling van canon of door 50-jarige afkoop in de gemeentekas gevloeid - Bij erfpacht blijft de grond en dus ook de grondwaarde eigendom van de gemeente, zodat er geen verhaalsrisico bestaat voor de grondwaarde. Voor een risico-opslag is dus geen reden. - Voor wat betreft het kostendeel kan dat op een redelijk, met de werkelijke kosten overeenstemmend bedrag worden gesteld. Dat is bij voorkeur een vast bedrag, los van de canon. Dat betekent dat het geen onderdeel uitmaakt van het canonpercentage. Het kostendeel zal immers voor een erfpachtrecht met een hoge canon niet hoger zijn dan voor een erfpachtrecht met een lage canon. - De gemeente heeft nergens de opslag van 1,1% onderbouwd. Hoewel er dus geen enkele feitelijke onderbouwing is voor deze opslag, maakt deze wel 43% uit van het canonpercentage! - Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend. Er is geen mogelijkheid van verlaging als de situatie daarom vraagt, zoals een recessie. Het maakt de canon en de afkoopwaarde steeds onbetaalbarer. - Dit doet geen recht aan de situatie dat het een herziening na 50 jaar betreft en niet gaat om initiële uitgifte. Ik geef hiermee aan dat ik op onderdelen de elementen in het herzieningsvoorstel niet redelijk of onderbouwd vind en verzoek de gemeente om die reden het herzieningsvoorstel aan te passen met inachtneming van bovenstaande. Zo is mijn opmerking te duiden over een normale en betaalbare canon. Zoals ik heb aangegeven was dit voortel destijds voor mij niet betaalbaar/financierbaar. U noemt het voordelig. Maar u bent bij het voorstel destijds wel uitgegaan van bij herziening (opnieuw) de dan geldende grondwaarde betalen. Dat was niet nodig geweest. Er hadden ook andere uitgangspunten kunnen worden gehanteerd, zoals na ommekomst 50 jaar geen betaling meer nodig of uitgaan van andere elementen. Het voorstel was in mijn ogen dus niet voordelig – wel onbetaalbaar.
9 februari 2025	Erfpachtadres 19	Wellicht nog ten overvloede maar in ieder geval ter verduidelijking: Als er geen 'redelijk en betaalbaar' herzieningsvoorstel komt, ben ik aangewezen op de huidige conversieregeling. Deze regeling leidt door de koppeling aan de WOZ-waarde tot dusdanig hoge bedragen dat deze regeling geen optie is (zie hieronder). Daarom is de situatie ontstaan dat ik geen gebruik kan maken van de conversieregeling. Dat zou niet erg zijn, als er wel een redelijke en betaalbare herzieningsregeling komt. Met het huidige voorstel is dat echter helaas niet het geval. Dus noch de herziening noch de conversie is een optie. Daarom is mijn verzoek om een inkeerregeling voor de conversie 2017 rechtstreeks gekoppeld aan mijn reactie op de concept herzieningsregeling en verzoek ik u deze beide te beschouwen als reactie op het herzieningsvoorstel en deze formeel mee te nemen in de herzieningsprocedure AB1974 en mij daarvan een bevestiging te sturen. Vriendelijke groet, <naam>

Gemeente Utrecht

Verantwoordingsverslag

Inhoudelijke reactie op de ontvangen reacties van erfpachters en belangenbehartigers ten aanzien van het conceptvoorstel voor herziening van de AB 1974 en de canonvaststelling aan het einde van het erfpachttijdvak (derde reactieperiode).

Datum	1 mei 2026
Status	Definitief
Kenmerk	34130471

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
2 Verantwoording reacties erfpachters	5
2.1.a. Inhoudelijke reacties op de parameters	5
2.1.b. Reacties op de uitkomsten (o.a. betaalbaarheid)	8
2.1.c. Reacties op het principe (o.a. er is al een keer grondwaarde betaald)	11
2.1.d. Reacties over het proces/de informatievoorzieningen	14
2.1.e. Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie	15
3 Verantwoording reacties belangenbehartigers	18
3.1 Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU)	18
3.2 Vereniging Eigen Huis (VEH)	31
3.3 Rabobank	31
3.4 Notarissen	32
3.5 De Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en taxateurs in onroerende goederen (NVM)	32
3.6 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	32

1 Inleiding

Evenals in eerdere reactieperioden doet de gemeente in deze derde reactieperiode verslag van de ontvangen reacties van erfpachters en belangenbehartigers op de voorgenomen herziening van de Algemene Bepalingen erfpacht 1974 (AB 1974) en de financiële uitgangspunten voor de canonherziening aan het einde van het eerste tijdvak van vijftig jaar.

Dit verantwoordingsverslag ziet op de reacties die zijn ontvangen in de periode van 24 oktober 2024 tot en met 6 december 2024, naar aanleiding van het door het college op 22 oktober 2024 voor inspraak vrijgegeven concept van de Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024). Enkele reacties die kort na afloop van deze reactieperiode zijn ontvangen, zijn uit oogpunt van transparantie eveneens in het reactie- en verantwoordingsverslag meegenomen. Daarnaast heeft de gemeente op 9 februari 2025 twee aanvullende reacties ontvangen van één erfpachtadres. Deze reacties komen inhoudelijk overeen met reacties die binnen de reactieperiode zijn ingediend en zijn daarom ook in dit verantwoordingsverslag inhoudelijk meegenomen.

Dit verantwoordingsverslag bevat de inhoudelijke reactie van de gemeente op de in het reactieverslag opgenomen reacties van erfpachters en belangenbehartigers. Waar het reactieverslag een analytisch overzicht en samenvatting geeft van de ontvangen reacties, wordt in dit document toegelicht in hoeverre het conceptvoorstel (Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024)) al aansluit bij deze reacties en of, en zo ja op welke onderdelen, deze aanleiding zijn geweest om het conceptvoorstel aan te passen. Het reactieverslag en dit verantwoordingsverslag zijn daarom onlosmakelijk verbonden aan elkaar.

Voor de leesbaarheid worden de reacties in dit verantwoordingsverslag per reactiecategorie op hoofdlijnen samengevat. Beoogd is de strekking van de reacties weer te geven; de samenvatting is daarom niet uitputtend. De gehanteerde reactiecategorieën sluiten aan bij de hoofdcategorieën die ook in het reactieverslag zijn gebruikt, te weten:

1. Reacties op de gepubliceerde uitgangspunten of het proces:
 - a. Inhoudelijke reacties op parameters
 - b. Reacties op de uitkomsten (o.a. betaalbaarheid)
 - c. Reacties op het principe (o.a. er is al een keer grondwaarde betaald)
 - d. Reacties over het proces/informatievoorzieningen
2. Verhelderende vraag over het conceptvoorstel (Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024))
3. Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening AB 1974)

In hoofdstuk 2 van dit verantwoordingsverslag wordt per reactiecategorie ingegaan op de reacties die de gemeente van erfpachters heeft ontvangen. De gemeente zal daarbij toelichten op welke punten het conceptvoorstel al overeenstemde met de reacties en of deze reacties aanleiding zijn geweest om het conceptvoorstel aan te passen, en zo ja op welke onderdelen. In de volgende tabel is uiteengezet welke reactiecategorieën zijn samengebracht in welke hoofdcategorie.

Waar in dit verantwoordingsverslag wordt gesproken over het conceptvoorstel, wordt daarmee bedoeld: het concept Herziene AB 1974 (2024), zijnde de Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024), zoals deze door het college op 22 oktober 2024 voor inspraak zijn vrijgegeven. Na vaststelling worden deze algemene bepalingen aangeduid als: Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) (hierna: Herziene AB 1974 (2026)).

AB 1983 wordt in dit verantwoordingsverslag alleen genoemd als dit nodig is om op een ontvangen reactie in te gaan; dit verslag bevat geen besluit of voorstel over AB 1983.

HOOFDCATEGORIEËN	REACTIECATEGORIEËN
1a. Inhoudelijke reacties op de parameters	- Opmerking het niet eens zijn met het conceptvoorstel - Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen - Inhoudelijke (financiële) reactie op het conceptvoorstel
1b. Reacties op de uitkomsten	- Zorg over de betaalbaarheid - De wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent - De wens voor meer voorspelbaarheid - De wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
1c. Reacties op het principe	- De wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989 - De opmerking dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen - De opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er genoeg betaald is voor de grond
1d. Reacties over het proces/de informatievoorziening	- De opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben
1e. Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie	- Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie
2. Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening van de AB 1974)	- Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder het huidige erfpachttijdvak) - Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018 - Vraag over de afkoopregeling CRE 2017 of AV 1989 en/of verzoek voor een indicatie afkoopsom

Tijdens de reactieperiode zijn ook reacties ontvangen van belangenbehartigers. In hoofdstuk 3 wordt toegelicht in hoeverre het conceptvoorstel reeds aansloot bij deze reacties en of deze aanleiding zijn geweest om de beoogde herziening van de AB 1974 en/of de uitgangspunten voor de canonherziening aan te passen. Gelet op het detailniveau van de reacties van belangenbehartigers is daarbij afgezien van de indeling in reactiecategorieën.

2 Verantwoording reacties erfpachters

2.1.a. Inhoudelijke reacties op de parameters

In deze hoofdcategorie zijn de volgende reactiecategorieën samengebracht:

- Opmerking het niet eens te zijn met het conceptvoorstel;
- Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen;
- Inhoudelijke (financiële) reactie op het conceptvoorstel.

De gemeente heeft van vijf erfpachters reacties ontvangen die vallen binnen deze hoofdcategorie "inhoudelijke reacties op de parameters".

Twee erfpachters hebben vermeld dat zij het niet eens zijn met het concept Herziene AB 1974 (2024). Eén erfpachter (AB 1974, periodieke canon) heeft daarbij specifiek toegelicht dat hij betwijfelt of het concept Herziene AB 1974 (2024) wel beter is dan de Conversieregeling erfpacht 2017 (hierna: "CRE 2017"). Volgens deze erfpachter kan er als gevolg van de jaarlijkse indexatie van de canon zoals opgenomen in het concept Herziene AB 1974 (2024), niet worden gesproken van een eeuwigdurend vast jaarlijks canonbedrag. Erfpachter meent dat hij daardoor op de langere termijn (30 jaar en langer) veel meer betaalt voor zijn erfpacht dan onder de CRE 2017. De andere erfpachter heeft vermeld dat het concept Herziene AB 1974 (2024), ertoe leidt dat hij en andere bewoners in zijn buurt worden opgezadeld met exorbitante hoge lasten.

Drie erfpachters hebben gezegd dat zij het niet eens zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te berekenen. Deze erfpachters hebben met name hun bezwaar geuit tegen het financiële uitgangspunt dat de WOZ-waarde wordt gehanteerd bij de bepaling van de actuele grondwaarde in verband met de canonherziening einde erfpachttijdvak (bij erfpachtrechten met de bestemming 'wonen').

Eén erfpachter heeft voor haar motivering verwezen naar de reactie die de SEBU daaromtrent heeft ingediend naar aanleiding van het conceptvoorstel. De gemeente verwijst voor haar verantwoording op de reactie van de SEBU naar paragraaf 3.1 van dit verantwoordingsverslag.

Volgens een andere erfpachter zou de WOZ-waarde beschikking van zijn woning veel te hoog zijn vastgesteld. Een andere erfpachter heeft aangegeven dat het hanteren van zijn huidige WOZ-waarde volgens zijn berekeningen, zal leiden tot een canonstijging van 67%, wat niet in verhouding staat tot de huidige methode en waarmee hij bij de aankoop van zijn woning geen rekening heeft kunnen houden. Deze erfpachter is ook van mening dat de WOZ-waarde en de grondquotetabel geen betrouwbare en/of eerlijke bronnen zijn om de erfpachtcanon te bepalen. Zeker niet omdat de canon ook jaarlijks wordt geïndexeerd met 2%. Deze erfpachter vindt een waardebepaling op basis van het aantal vierkante meters grond eerlijker en eenvoudiger. Eén erfpachter heeft gesteld dat de gemeente geheel voorbijgaat aan de gevolgen van de door niemand verwachte enorme stijging van de grond- en huizenprijzen. Volgens erfpachter leidt het toepassen van de WOZ-waarde en de grondquote tot een onacceptabele en onbetaalbare stijging van zijn woonlasten.

Twee erfpachters hebben hun zorg en/of bezwaar geuit tegen het kiezen van een depreciatie boven een ingroeieregeling of het ontbreken van een ingroeieregeling. Eén van die erfpachters heeft daarbij toegelicht dat zij door het ontbreken van een ingroeieregeling minder tijd heeft om een alternatieve woning te vinden in de huidige zwaar overspannen woningmarkt. Zij is daarnaast van mening dat erfpachters met een klein inkomen disproportioneel worden benadeeld door het ontbreken van een ingroeieregeling.

De canon die tegen het einde van het erfpachttijdvak wordt bepaald onder het concept Herziene AB 1974 (2024) vs. de canon die wordt bepaald onder de CRE 2017

Evenals onder de CRE 2017 wordt het erfpachtrecht onder het concept Herziene AB 1974 (2024), eeuwigdurend (in plaats van voortdurend met tijdvakken van vijftig jaar). De gemeente benadrukt echter dat de berekeningsmethode ter vaststelling van de canon (voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen') onder de CRE 2017 verschilt van de berekeningsmethode die onder het concept Herziene AB 1974 (2024) wordt gehanteerd ter bepaling van de canon tegen het einde van het erfpachttijdvak.

Zo wordt onder de CRE 2017 de jaarlijkse canon van een erfpachtrecht (voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' en waarbij erfpachter de woning zelf bewoont) vastgesteld aan de hand van de WOZ-waarde, een grondquote en een vast canonpercentage van 5%.

Onder het concept Herziene AB 1974 (2024) wordt echter een ander canonpercentage gehanteerd. Dat canonpercentage wordt namelijk opgebouwd uit:

- een basisgrondslag: het gemiddelde BNG-rentepercentage over de afgelopen 25 jaar;
- een inflatiecorrectie van 2%;
- een opslag voor kosten en risico van 1,1%.

Het concept Herziene AB 1974 (2024) gaat uit van een canonpercentage dat is gebaseerd op het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de canonpeildatum van de langjarige rente die representatief is voor gemeentelijke financiering, zoals gepubliceerd door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG), verminderd met een vaste inflatiecorrectie van 2% en vermeerderd met een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het jaarlijkse canonbedrag wordt berekend op basis van de WOZ-waarde, een grondquote en het canonpercentage. Dat canonbedrag wordt vervolgens elk jaar gecorrigeerd voor inflatie met een vast percentage van 2%.

Bij het berekenen van de grondwaarde aan het einde van het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar wordt voor meer duidelijkheid en voorspelbaarheid gezorgd door uit te gaan van een maximale fictieve grondwaarde. Om te komen tot de maximale fictieve grondwaarde wordt de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2024 ieder jaar geïndexeerd met 3% tot het einde van het eerste tijdvak van 50 jaar. Is de actuele grondwaarde (geïndexeerde meest actuele onherroepelijke WOZ-waarde) aan het einde van het tijdvak lager, dan geldt die lagere waarde. Deze lagere waarde wordt gebruikt om de canon vast te stellen.

De gemeente is verder van oordeel dat de canon na herziening aan het einde van het erfpachttijdvak onder het concept Herziene AB 1974 (2024) wel een eeuwigdurend karakter heeft. Onder het concept Herziene AB 1974 (2024) wordt deze canon immers niet meer herzien (behalve in geval van een economische meerwaarde door een wijziging en/of splitsing van het erfpachtrecht). De canon wordt alleen nog jaarlijks gecorrigeerd in verband met de inflatie. Deze inflatiecorrectie zat initieel verdisconteerd in het rentepercentage-component. Zoals uit de financiële uitgangspunten naar voren komt, wordt om die reden een aftrek van 2% toegepast bij de vaststelling van het canonpercentage. De gemeente heeft ervoor gekozen om het jaarlijkse canonbedrag vervolgens te corrigeren voor inflatie met 2% per jaar omdat deze systematiek leidt tot een initieel lagere periodieke canon aan het einde van het erfpachttijdvak.

Vaststelling van de grondwaarde (voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen') op basis van de WOZ-waarde en een grondquote bij de canonherziening einde erfpachttijdvak onder het concept Herziene AB 1974 (2024)

In het concept Herziene AB 1974 (2024) wordt voor de vaststelling van de grondwaarde in verband met de canonherziening tegen het einde van het tijdvak (voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen'), gebruik gemaakt van de (geïndexeerde) meest actuele onherroepelijke WOZ-waarde. Colliers heeft in zijn rapport aangegeven dat het vaststellen van de grondwaarde van woningen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met een grondquote een gangbare methode is. De WOZ-waarde is de optelsom van de waarde van de woning en van de grond. Om de grondwaarde van de WOZ-waarde af te leiden wordt een grondquote gebruikt. De grondquote is het percentage van de WOZ-waarde dat alleen de waarde van de grond vertegenwoordigt. Met behulp van de grondquotetabel CRE 2017 (waarin de WOZ-waarden jaarlijks worden geactualiseerd) wordt uiteindelijk de grondwaarde bepaald. Deze grondwaarde wordt vervolgens op basis van de prijzenindex bestaande koopwoningen gemeente Utrecht nog geïndexeerd vanaf de peildatum van de WOZ-waarde tot de laatste dag van het kwartaal voorafgaande aan de datum waarop de kennisgeving van de canon na herziening aan de erfpachter wordt verzonden. De geïndexeerde grondwaarde wordt vervolgens met 10% depreciatie verminderd. De gemeente heeft met betrekking tot deze berekeningsmethode ervoor gekozen om aan te sluiten bij de systematiek van de Conversieregeling erfpacht 2003 ("CRE 2003") en CRE 2017. De grondquotetabel CRE 2017 is immers een al jaren door

de gemeente gehanteerde tabel. Ook bij de conversieregeling 2003 werd deze al gebruikt. Door deze - voor erfpachters - bekende tabel nu ook te gebruiken bij de canonherziening einde erfpachttijdvak volgt de gemeente een consistente lijn en weten erfpachters waar zij aan toe zijn. Daarnaast is de WOZ-waarde van woningen in principe altijd beschikbaar en eenvoudig te verkrijgen, waardoor er voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' geen taxatieprocedure hoeft te worden uitgevoerd. Bovendien heeft er op grond van het bestuursrecht een met waarborgen omklede rechtsgang opengestaan tegen de vaststelling van de WOZ-beschikking. Daarnaast kunnen erfpachters tegen de vaststelling van de grondwaarde tegen het einde van het erfpachttijdvak, eveneens protest aantekenen. In dat geval kan de erfpachter de grondwaarde laten vaststellen door onafhankelijke deskundigen, maar het staat de erfpachter ook vrij om daarover een rechtsprocedure te starten.

Wel depreciatie, geen ingroeieregeling

Naar aanleiding van de reacties die de gemeente heeft ontvangen in deze derde reactieperiode heeft zij na zorgvuldige afweging van alle reacties besloten om de depreciatie in het conceptvoorstel te handhaven. In principe meent de gemeente dat zij niet verplicht is om depreciatie toe te passen. Echter. Op grond van adviezen van externe deskundigen, en omdat er vanuit diverse erfpachters en belangenbehartigers bezwaren zijn geuit tegen het ontbreken van depreciatie in de in december 2023 vrijgegeven financiële uitgangspunten, heeft de gemeente besloten om uit coulance wel een depreciatie toe te passen op de grondwaarde die wordt vastgesteld bij het einde van het erfpachttijdvak. Omdat onder het concept Herziene AB 1974 (2024) na het eerste erfpachttijdvak sprake zal zijn van een eeuwigdurende erfpacht met relatief weinig beperkende bepalingen, is daarbij voor de canonherziening einde erfpachttijdvak gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage sluit aan bij extern ingewonnen adviezen van Colliers en Pels Rijcken. De gemeente meent dat er met een depreciatie op de grondwaarde, een plotselinge hoge stijging in de erfpachtcanon kan worden voorkomen. Dit draagt bij aan de redelijkheid en billijkheid van het concept Herziene AB 1974 (2024) en aan de financiële stabiliteit van erfpachters op lange termijn. Daarnaast is de gemeente nog steeds van oordeel dat door toepassing van depreciatie een structurele matiging van de canonstijging kan worden bereikt. Dit in tegenstelling tot een ingroeieregeling. Een ingroeieregeling betekent immers slechts een tijdelijke korting (in de eerste jaren) op de canon na herziening, en kan daardoor op de lange termijn leiden tot onvoorspelbare hogere canonbedragen voor de erfpachter.

Kwijtscheldingsregeling

Binnen de gemeente zijn verschillende regelingen en voorzieningen beschikbaar voor inwoners met betalingsproblemen. Voor erfpachters die door de canonverhoging aan het einde van het erfpachttijdvak in financiële problemen komen of dreigen te komen, is daarnaast een beleidsregel voor (gedeeltelijke) kwijtschelding vastgesteld. Deze regeling is bedoeld voor erfpachters die onvoldoende draagkracht hebben om de lasten van het erfpachtrecht te voldoen.

Met motie M455 "*Voorkom financiële problemen erfpachtcanon*" (gemeenteraad Utrecht, 17 juli 2025) heeft de gemeenteraad het college verzocht maatregelen te treffen die voorkomen dat erfpachters door een hogere canon in financiële problemen komen. Hieraan is invulling gegeven met de beleidsregel voor (gedeeltelijke) kwijtschelding, die ondersteuning biedt aan erfpachters die door de canon na herziening in financiële problemen komen of dreigen te komen. De regeling is erop gericht tijdig in te grijpen en te voorkomen dat erfpachters in ernstige betalingsproblemen raken.

Daarnaast heeft de gemeenteraad met motie M454 "*Maatwerk door kwijtschelding in specifieke gevallen*" (gemeenteraad Utrecht, 17 juli 2025) gevraagd om binnen deze regeling ruimte te maken voor maatwerk in bijzondere situaties. De motie vraagt om een mogelijkheid voor kwijtschelding of financiële hulp voor erfpachters die door de canon na herziening in financiële problemen komen en aan vastgestelde voorwaarden voldoen.

De gemeente beoordeelt daarbij eerst het inkomen en het vermogen van de erfpachter. Erfpachters die aan deze voorwaarden voldoen, kunnen in aanmerking komen voor (gedeeltelijke) kwijtschelding. Alleen als toepassing van deze voorwaarden in een individueel geval tot een onredelijke uitkomst leidt, kan de gemeente van de regels afwijken. Dat gebeurt via de hardheidsclausule.

Met deze regeling voert de gemeente moties M454 en M455 uit. Zo wordt ondersteuning geboden aan erfpachters die in financiële problemen dreigen te komen, terwijl tegelijkertijd wordt geborgd dat kwijschelding geen algemeen recht is en maatwerk is voorbehouden aan bijzondere situaties.

2.1.b. Reacties op de uitkomsten (o.a. betaalbaarheid)

De gemeente heeft onder deze hoofdcategorie de volgende reactiecategorieën geplaatst:

- Zorg over de betaalbaarheid;
- Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit financieel betekent;
- Wens voor meer voorspelbaarheid;
- Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel.

Zoals in het reactieverslag naar voren is gekomen zijn er zestien erfpachters geweest die hun zorg hebben geuit over de betaalbaarheid van de canon na herziening tegen het einde van het erfpachtijdvak. Er zijn in die reacties verschillende redenen genoemd waarom erfpachters zich zorgen maken over de betaalbaarheid en waarom de betaalbaarheid voor hen mogelijk een probleem wordt. Eén erfpachter heeft toegelicht dat de aankoopprijs ten tijde van de aankoop al hoog was in verhouding tot zijn financiële situatie. Vanwege persoonlijke omstandigheden in het verleden heeft hij financiële zorgen gekend. Deze erfpachter heeft daarnaast vermeld dat hij een aflossingsvrije hypotheek heeft op zijn woning en dat hij een opbouw heeft gerealiseerd op de tweede verdieping van zijn woning en een deel van de woning verhuurt. De financiële middelen om de canon af te kopen zegt erfpachter nooit te hebben gehad. Erfpachter heeft verder aangegeven dat hij vanwege zijn leeftijd en de restschuld op zijn huidige hypotheek, niet in aanmerking komt voor een nieuwe of aanvullende lening bij de bank.

Eén erfpachter heeft zijn zorgen over de betaalbaarheid van de canon in meerdere reacties aan de gemeente geuit. Volgens hem zou hij op basis van (door hem zelfgemaakte) berekeningen van de canon na herziening, niet zonder enige financiële ondersteuning in zijn woning kunnen blijven wonen. De canon na herziening die erfpachter zelf heeft berekend op basis van het concept Herziene AB 1974 (2024), zou nog hoger uitvallen dan de canon onder de CRE 2017. De canon op basis van de CRE 2017 is volgens erfpachter al onbetaalbaar voor hem.

Eén erfpachter heeft in zijn reactie toegelicht dat een stijging van zijn canon van 12 euro per jaar naar een canon van 3.000 euro per jaar, voor hem onbetaalbaar wordt vanwege een beperkt inkomen. Eén erfpachter heeft meegegeven dat hij door persoonlijke en financiële omstandigheden in het verleden nooit heeft kunnen afkopen en dat hij is geschrokken van de afkoopsom die in de afgelopen jaren enorm is gestegen. Vanwege zijn hoge leeftijd vreest hij dat de canon na herziening voor hem onbetaalbaar wordt en dat hij in een persoonlijk faillissement raakt en gedwongen zal worden om zijn woning te verkopen. Eén erfpachter heeft in zijn reactie gezegd dat hij ervoor vreest dat hij in de nabije toekomst maandelijks duizenden euro's of een eenmalig bedrag van tienduizenden euro's aan canon zal moeten betalen. Erfpachter zou als pensioengerechtigde niet beschikken over dat soort bedragen. Hij is bang dat hij daardoor zijn woning moet verkopen.

Eén erfpachter heeft tijdens een van de wijkspreekuren van de gemeente, aangegeven dat hij als alleenstaande ouder een aflossingsvrije hypotheek heeft, en momenteel ongeveer 11 euro per jaar betaalt voor zijn erfpacht en dat hij zich zorgen maakt over de betaalbaarheid van de canon na het einde van het erfpachtijdvak.

Eén erfpachter heeft vermeld dat zij sinds het overlijden van haar echtgenoot in 2007, een klein pensioen heeft en daardoor problemen heeft gehad met het betalen van haar canon. Door een betalingsregeling met de debiteurenafdeling van de gemeente, kon zij de canon blijven betalen. Een andere erfpachter heeft meegedeeld dat zij in 2018 al geen financiering kon krijgen voor de afkoopsom uit de introductieperiode van de CRE 2017. Voor een financiering van de afkoopsom in 2023, kon zij eveneens geen financiering krijgen bij haar bank. Zij heeft op basis van zelfgemaakte berekeningen (waarbij erfpachter gelet op de WOZ-waarde ontwikkeling van de afgelopen jaren, een aanname doet dat de WOZ-waarde per jaar met 10% zal blijven stijgen tot het einde van het

erfpachttijdvak) gesteld dat haar afkoopsom vanaf eind 2025 tot juli 2027 (einde van haar tijdvak) weer met ruim EUR 114.000 zal stijgen. Erfpachter maakt zich daarom zorgen over de betaalbaarheid van de canon. Zij heeft de gemeente verzocht om de regeling aan te passen tot normale en betaalbare bedragen omdat zij graag in haar huis en woonomgeving wil blijven wonen en dat haar woning verkoopbaar blijft tegen een bedrag dat niet te ver afligt van woningen zonder erfpacht en niet elk jaar daalt.

Eén erfpachter heeft gezegd dat hij een stijging van zijn canon van 67% verwacht. Erfpachter heeft dit toegelicht met zelfgemaakte berekeningen waarbij hij zijn huidige WOZ-waarde en de financiële uitgangspunten uit het conceptvoorstel heeft toegepast. Deze erfpachter vindt dat deze stijging niet in verhouding staat tot de huidige rekenmethode. Hij zegt geen rekening met deze canonstijging te hebben gehouden bij de aankoop van zijn woning.

Uit het reactieverslag is verder gebleken dat vier erfpachters de behoefte hebben aan meer financiële voorspelbaarheid en dat één erfpachter de wens heeft geuit voor meer financiële zekerheid. Deze erfpachters wilden daarom weten wat de herziening concreet financieel voor hen zal betekenen. Drie erfpachters hebben de wens geuit voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel. Eén erfpachter heeft daarbij specifiek gevraagd op welke manier de gemeente ervoor zorgt dat haar canon na het erfpachttijdvak, redelijk en billijk is. Evenals in de vorige reactieperiode werd de behoefte aan meer financiële zekerheid vaak geuit in combinatie met de wens om meer voorspelbaarheid en de wens voor een voorstel dat redelijk, billijk en zorgvuldig is. Eén erfpachter heeft daarbij specifiek verwezen naar de reacties die SEBU heeft ingediend bij de gemeente, het betreft dezelfde erfpachter wiens reactie ook in paragraaf 2.1.a. van dit verantwoordingsverslag (de reactiecategorie “inhoudelijk reactie op de parameters”) is opgenomen. Zoals al opgemerkt verwijst de gemeente voor haar verantwoording daarop naar paragraaf 3.1 van dit verantwoordingsverslag.

Eén erfpachter heeft de gemeente verzocht om per erfpachter een financiële maatwerkoplossing te bieden.

Betaalbaarheid

De gemeente meent ook in deze reactieperiode dat het conceptvoorstel resulteert in een redelijke canon, waarbij de belangen van erfpachters zorgvuldig zijn meegenomen en afgewogen. De gemeente is zich er echter van bewust dat voor sommige erfpachters sprake kan zijn van een aanzienlijke canonstijging aan het einde van het huidige erfpachttijdvak.

Vanwege de begrenzingen die in de huidige AB 1974 gelden voor de tienjaarlijkse herzieningen van de canon, zijn de canonverhogingen in het huidige erfpachttijdvak relatief beperkt gebleven. Bij de canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak gelden deze begrenzingen echter niet meer, waardoor het verschil tussen de huidige canon en de vast te stellen canon bij het einde van het erfpachttijdvak in sommige gevallen fors kan zijn, met name voor erfpachters die voor vijftig jaar hebben afgekocht.

Bij het vaststellen van de huidige AB 1974 is destijds bewust gekozen om deze stijging tegen het einde van het erfpachttijdvak niet te begrenzen. De canonstijgingen kunnen daarom niet als onverwacht worden beschouwd. Voor een deel van de erfpachters zal de canonstijging bovendien in lijn liggen met de stijging bij de tienjaarlijkse herziening van de canon die in het verleden voor hen heeft plaatsgevonden. De gemeente meent daarom dat de canonstijging voor het overgrote deel van de erfpachters niet zodanig hoog is.

Sommige erfpachters hebben op basis van eigen berekeningen een voorspelling gemaakt van de canon na herziening. Zij gaan daarbij uit van een veronderstelde, lineaire stijging van de WOZ-waarde en concluderen dat hun canon fors omhooggaat. De gemeente benadrukt echter dat het einde van het erfpachttijdvak van de erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing is nog niet in zicht is. Daardoor is het nu onmogelijk om te voorspellen wat de grondwaarde tegen die tijd zal zijn en hoeveel de canon daadwerkelijk zal bedragen.

Om erfpachters meer duidelijkheid en voorspelbaarheid te bieden, is conform motie M460 *“Voorspelbare erfpachtvoorwaarden”* (gemeenteraad Utrecht, 17 juli 2025) gekozen voor een maximale fictieve grondwaarde. Deze wordt gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024, jaarlijks geïndexeerd met 3%. Is de actuele WOZ-grondwaarde bij afloop van het tijdvak lager, dan geldt die lagere grondwaarde voor de canonberekening. Daarnaast stelt de gemeente voor om bij de canonherziening een depreciatie van 10% toe te passen. Daarmee wordt voorkomen dat de canonstijging voor erfpachters onevenredig hoog uitvalt. Volgens de gemeente blijft de canon na herziening hierdoor structureel lager dan bij toepassing van een ingroeieregeling en stijgt deze minder scherp ten opzichte van de bestaande canon.

De gemeente onderkent echter dat een hogere canon in individuele gevallen tot financiële druk kan leiden. Om te voorkomen dat erfpachters hierdoor in de knel komen, heeft de gemeenteraad motie M455 – *“Voorkom financiële problemen erfpachtcanon”* aangenomen. Op basis daarvan is de kwijtscheldingsregeling opgesteld, die ondersteuning biedt aan erfpachters die door een hogere canon in betalingsproblemen dreigen te raken.

Daarnaast heeft de gemeenteraad met motie M454 *“Maatwerk door kwijtschelding in specifieke gevallen”* (gemeenteraad Utrecht, 17 juli 2025) verzocht om binnen deze regeling ruimte te maken voor maatwerk in bijzondere situaties. De regeling bevat daarom een hardheidsclausule, waarmee de gemeente kan afwijken van het standaardbeleid als toepassing van de regels tot onredelijke gevolgen zou leiden.

Zo is er niet alleen aandacht voor voorspelbaarheid en redelijkheid van de canon (motie M460), maar ook voor betaalbaarheid en de menselijke maat bij de uitvoering van het erfpachtbeleid.

Kwijtscheldingsregeling

De gemeente heeft een kwijtscheldingsregeling ingesteld voor erfpachters die door de canonverhoging bij het einde van het erfpachttijdvak in financiële problemen komen of dreigen te komen. Voor de volledige toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.1.a.

Financiële zekerheid en voorspelbaarheid

Met de beoogde herziening van de AB 1974 wordt beoogd erfpachters meer financiële zekerheid en voorspelbaarheid te bieden. In het conceptvoorstel wordt het voortdurende erfpachtrecht omgezet in eeuwigdurende erfpacht. Daarmee vervallen de tijdvakken van vijftig jaar en de tienjaarlijkse momenten van canonherziening die in de huidige AB 1974 zijn opgenomen. De canon wordt aan het einde van het huidige erfpachttijdvak voor de laatste keer herzien. Na deze herziening vindt onder de Herziene AB 1974 (2026) geen verdere herziening van de canon meer plaats, behoudens in gevallen waarin sprake is van economische meerwaarde door een wijziging of splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt vervolgens uitsluitend jaarlijks geïndexeerd met een vast percentage van 2% ter correctie voor inflatie.

Omdat er onder het conceptvoorstel geen canonherzieningen meer zullen plaatsvinden (behalve in het geval van een wijziging en/of splitsing van het erfpachtrecht), maar alleen wordt uitgegaan van een jaarlijkse correctie van de canon vanwege de inflatie met een vast percentage van 2%, is de canonontwikkeling geheel transparant en voorspelbaar en heeft de erfpachter duidelijkheid over de toekomstige financiële lastenontwikkeling. Onder het conceptvoorstel is de gemeente bovendien niet meer bevoegd om de erfpachtvoorwaarden eenzijdig te wijzigen. De erfpachtvoorwaarden zullen dus niet meer veranderen, hetgeen de voorspelbaarheid en zekerheid van de erfpachtvoorwaarden ten goede komt.

Gedurende het eerste erfpachttijdvak van een erfpachtrecht onder de AB 1974 is de huidige afkoopregeling (CRE 2017) nog van kracht. In het conceptvoorstel is de mogelijkheid opgenomen om ook na het einde van het eerste tijdvak over te stappen naar een eeuwigdurende erfpacht.

Redelijk, billijk en zorgvuldig conceptvoorstel

Het conceptvoorstel is opgesteld met inachtneming van de toepasselijke wettelijke bepalingen, de eisen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daarbij is onder meer rekening gehouden met de *Ministeriële handreiking algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen* van april 2024, de inhoud van de bancaire richtlijnen, het consumentenrecht inzake oneerlijke en/of onredelijk bezwarende bedingen en relevante jurisprudentie. Omdat bancaire richtlijnen niet rechtstreeks van toepassing zijn op gemeentelijke erfpacht, zijn deze niet op alle onderdelen gevolgd. Bij de totstandkoming van het concept Herziene AB 1974 (2024) zijn de belangen van erfpachters betrokken en afgewogen. Voorafgaand aan de openbare consultatie is het conceptvoorstel getoetst door diverse externe adviseurs. In het verdere herzieningsproces hebben erfpachters en belangenbehartigers meerdere malen de gelegenheid gekregen om hun wensen en zienswijzen kenbaar te maken en te reageren op de voorgestelde financiële uitgangspunten. Tijdens de eerste en tweede reactieperiode zijn inhoudelijke reacties ingediend op het conceptvoorstel. Deze reacties zijn beoordeeld en waar relevant betrokken bij aanpassingen van het conceptvoorstel. Ook tijdens de derde reactieperiode hebben erfpachters en belangenbehartigers kunnen reageren op het concept Herziene AB 1974 (2024). Alle ontvangen reacties uit de verschillende reactieperiodes worden samen met het conceptvoorstel voorgelegd aan het college en de gemeenteraad, zodat deze kunnen worden betrokken bij de verdere besluitvorming over de herziening van de AB 1974. Met deze werkwijze is invulling gegeven aan een transparant en zorgvuldig besluitvormingsproces, waarin participatie, belangenafweging en bestuurlijke zorgvuldigheid centraal staan.

Redelijke en billijke canon

Het concept Herziene AB 1974 (2024) bevat financiële uitgangspunten die zijn gericht op het vaststellen van een canon die aansluit bij de geldende juridische kaders en marktontwikkelingen. Onder de huidige AB 1974 geldt bij een canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak, anders dan bij de tienjaarlijkse herziening tijdens het tijdvak, geen maximum voor de stijging van de canon en is het minimale canonpercentage van 5% niet van toepassing. Deze systematiek is bij de totstandkoming van de AB 1974 bewust gekozen. Bij de herziening aan het einde van het erfpachttijdvak worden voor alle erfpachters de op dat moment geldende financiële uitgangspunten toegepast. Daarbij blijft de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de eisen van redelijkheid en billijkheid. De rechtsnormen brengen onder meer mee dat de vaststelling van de canon deugdelijk moet worden gemotiveerd en duidelijk moet maken hoe deze is berekend, inclusief welke variabelen zoals het canonpercentage en de grondwaarde daaraan ten grondslag liggen. De financiële uitgangspunten voor de canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak zijn uitgewerkt en onderbouwd in het conceptvoorstel. Deze uitgangspunten zijn ter beoordeling voorgelegd aan externe deskundigen. Colliers heeft geconcludeerd dat zowel de gehanteerde methodiek voor de vaststelling van de canon als de gebruikte variabelen als redelijk kunnen worden aangemerkt. Pels Rijcken heeft in zijn advies vastgesteld dat de grondslag en parameters voor de canonherziening voldoende zijn gemotiveerd en inzichtelijk zijn gemaakt.

2.1.c. Reacties op het principe (o.a. er is al een keer grondwaarde betaald)

Onder deze hoofdcategorie heeft de gemeente de volgende reactiecategorieën samengevat:

- Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989;
- Opmerking dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen;
- Opmerking dat de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er genoeg is betaald voor de grond.

Evenals in de vorige reactieperiode, is in deze reactieperiode de wens geuit om - zonder afkoop - dezelfde voorwaarden te krijgen als de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) of hetzelfde behandeld te willen worden als erfpachters onder de AV 1989. In deze reactieperiode gaat het echter om één erfpachter die deze reactie heeft gegeven. De ontwikkelaar die de woning van de desbetreffende erfpachter bouwde, koos

destijds voor de toepassing van de AB 1983. Deze erfpachter heeft ervoor gekozen om zijn erfpachtcanon af te kopen voor 50 jaar. Andere bewoners in dezelfde straat/buurt (de zgn. "vlek 26/29") hebben daarentegen ten tijde van de aankoop van hun nieuwe woning, een eeuwigdurend erfpachtrecht gekregen omdat de ontwikkelaar van die woningen voor de AV 1989 had gekozen. Uit de ontvangen reacties is voorts gebleken dat er drie erfpachters van oordeel zijn dat de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk zijn en dat zij al de volledige grondprijs hebben betaald voor hun erfpachtgrond. Eén erfpachter heeft daarbij aangevoerd dat het niet eerlijk is dat zijn burens (die AV 1989 hebben) door een eenmalige betaling van de volledige grondwaarde hun erfpachtrecht in één keer en eeuwigdurend konden afkopen. Volgens deze erfpachter dreigt het conceptvoorstel het gevolg te hebben dat hij en andere buurtbewoners (in de zgn. "vlek 26/29") worden opgezadeld met exorbitante hoge lasten terwijl zij bij de eerste uitgifte van hun erfpachtrecht net als de AV 1989 erfpachters, ook de grondwaarde volledig hebben betaald. Deze erfpachter heeft het voorstel gedaan dat de gemeente de erfpachtrechten in de vlek 26/29 waarop de AB 1983 van toepassing zijn, "herstelt" door middel van het van toepassing verklaren van de AV 1989 op deze erfpachtrechten conform het Raadsbesluit d.d. 22 juni 1989. Daarnaast heeft deze erfpachter als maatregel voorgesteld om voor erfpachters met de AB 1983 een andere benadering te zoeken omdat er wezenlijke verschillen zijn tussen de AB 1983 en AB 1974. Volgens deze erfpachter zijn de verschillen met AB 1974 dat erfpachters met AB 1983 de grondprijs hebben betaald, dat erfpachters met AB 1983 bewust ervoor hebben gekozen om geen canon te betalen maar om de grondprijs volledig te betalen en dat de AB 1983 in financieel opzicht niet afwijkt van de AV 1989 omdat in beide gevallen de volledige grondprijs is betaald bij de initiële uitgifte.

Vier erfpachters hebben in hun reactie vermeld dat de gemeente een verplichting heeft om haar erfpachters te beschermen bij de herziening van de AB 1974. Volgens twee van deze erfpachters dient de gemeente zorg te dragen voor de bestaanszekerheid en de bescherming van haar burgers. Eén erfpachter meent dat deze zorgplicht te meer geldt in een tijd waarin de betaalbaarheid van wonen al onder druk staat. Een andere erfpachter heeft gezegd dat het hem nooit duidelijk is geweest dat het bij erfpacht om dergelijke bedragen gaat die jaarlijks exponentieel stijgen en dat hij daar enorm van is geschrokken. Eén erfpachter heeft aangevoerd dat de gemeente hem nooit op het gevaar van de enorme stijging van de afkoopsom heeft gewezen. Deze erfpachter heeft vermeld dat hij inmiddels een AOW-uitkering heeft en dat hij de sterk gestegen/ stijgende afkoopsom daarmee niet kan betalen. Erfpachter vreest dat hij daardoor in een faillissement terecht zal komen en zijn huis gedwongen moet verkopen. Erfpachter vindt dat gemeente hem daarin dient te beschermen. Een andere erfpachter heeft gezegd dat hij ervan uit is gegaan dat de gemeente een betrouwbaar, ethisch en menselijk beleid zou voeren. De toegepaste berekeningsmethode en canonverhogingen vindt erfpachter niet passen bij een gemeente die er voor de burgers zou moeten zijn, vooral in een tijd waarin de betaalbaarheid van wonen al onder druk staat.

Eén erfpachter heeft verder vermeld dat de gemeente erfpacht zou moeten afschaffen. Volgens hem is erfpacht namelijk al lang niet meer nodig als gemeentelijk machtsinstrument omdat de omgevingswet voldoende middelen biedt aan de gemeente om waar nodig, invloed uit te oefenen.

De wens om zonder afkoop dezelfde voorwaarden te krijgen als erfpachters onder AV 1989 zodat de ongelijke en oneerlijke behandeling van erfpachters onder AB 1974/AB 1983 in de "vlek 26/29" wordt opgeheven.

De gemeente benadrukt dat bij invoering van de AV 1989 aan alle erfpachters de mogelijkheid is geboden om te converteren naar de AV 1989. Ook aan ontwikkelaars is die mogelijkheid geboden. Er zijn ontwikkelaars die van dat aanbod gebruik hebben gemaakt en ontwikkelaars die daarvan af hebben gezien. Aangezien het reeds gesloten overeenkomsten betrof en in sommige gevallen zelfs al gevestigde erfpachtrechten, was de keuze om al dan niet te converteren naar de AV 1989 aan de ontwikkelaars. De gemeente kon de ontwikkelaars daartoe niet verplichten. De gemeente benadrukt dat erfpachters in het verleden de mogelijkheid hebben gehad om in een vergelijkbare positie te komen als erfpachters met een erfpachtrecht onder de AV 1989. Daartoe zijn in 1989, 1998, 2003 en 2017 regelingen opgesteld op basis waarvan erfpachters hun erfpachtrecht konden converteren naar de AV 1989. Ook de desbetreffende erfpachter met AB 1983 in de "vlek 26/29", kon gebruikmaken van de conversieregelingen. De gemeente kon erfpachters daartoe niet verplichten, het was voor erfpachters dan ook een vrijwillige keuze. De gemeente was en is bovendien niet verplicht om de erfpachters met AB 1983 financieel in dezelfde positie te brengen als de erfpachters met AV 1989,

omdat deze erfpachters niet gelijk zijn aan elkaar en daardoor niet gelijk hoeven te worden behandeld. Dit is bevestigd in het arrest van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden aangaande de procedure tussen de gemeente Utrecht en SEBU d.d. 30 mei 2023 (ECLI:GHARL:2023:4515), dit arrest is door de Hoge Raad (bij arrest van 20 december 2024, ECLI:NL:HR:2024:1912) in stand is gelaten. De mogelijkheid om het erfpachtrecht te converteren naar AV 1989 en daarbij de canon voor altijd af te kopen staat overigens nog steeds open voor erfpachtrechten waarbij het erfpachttijdvak nog niet is geëindigd. Het concept Herziene AB 1974 (2024) voorziet ook voor de periode na het einde van het erfpachttijdvak in de mogelijkheid om de canon voor altijd af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom.

Reacties over onredelijkheid erfpachtvoorwaarden en het argument “de grondwaarde is al betaald”

De gemeente wijst erop dat uit de erfpachtvoorwaarden zowel rechten als verplichtingen voortvloeien voor de gemeente én voor de erfpachter. De erfpachtcanon is de vergoeding die de erfpachter betaalt voor het gebruik van grond die eigendom is van de gemeente. Erfpacht en canon moeten daarom niet worden verward met een hypothecaire lening, waarbij rente en aflossing leiden tot eigendom van de grond. Het afkopen van de canon is dus niet te beschouwen als een financieringsconstructie zoals koop op afbetaling. De betalingsverplichting voor het gebruik van de erfpachtgrond kan overigens worden beëindigd door de erfpachtvoorwaarden te converteren naar de AV 1989 en daarbij de canon eeuwigdurend af te kopen. Voor erfpachters bij wie het erfpachttijdvak nog niet is geëindigd, staat deze mogelijkheid nog open. Zij kunnen gebruikmaken van de Conversieregeling erfpacht 2017 (CRE 2017). Voor de periode ná het einde van het erfpachttijdvak is in het conceptvoorstel voor erfpachters met AB 1974 ook de mogelijkheid opgenomen om hun canon eeuwigdurend af te kopen door middel van betaling van een eenmalige afkoopsom.

Gemeentelijke zorgplicht bestaanszekerheid erfpachter en gemeentelijke bescherming van erfpachters.

De gemeente meent dat het conceptvoorstel voor de Herziene AB 1974 resulteert in een redelijke canon en dat bij de totstandkoming van het conceptvoorstel de belangen van de erfpachters zorgvuldig zijn meegewogen en afgewogen. Vooruitlopend op het huidige voorstel voor de Herziene AB 1974 hebben erfpachters en belangenbehartigers meermaals de mogelijkheid gekregen om hun wensen kenbaar te maken en op de beoogde financiële uitgangspunten te reageren. Ook op het huidige voorstel voor de Herziene AB 1974 hebben erfpachters kunnen reageren. Het huidige voorstel wordt bovendien, samen met alle ingediende reacties van erfpachters en belangenbehartigers, voorgelegd aan de gemeenteraad zodat ook de gemeenteraad daarop kan reageren. Alle reacties op het huidige voorstel, afkomstig van erfpachters, belangenbehartigers en de gemeenteraad, worden betrokken bij de verdere besluitvorming. Waar daartoe aanleiding bestaat, worden deze reacties verwerkt in het conceptvoorstel. Op deze wijze is het besluitvormingsproces rondom de herziening van de AB 1974 zorgvuldig en transparant ingericht. Daarbij is ruimte geboden voor inspraak, belangenafweging en democratische besluitvorming, met inachtneming van de zorgvuldigheid die de gemeente jegens erfpachters in acht moet nemen. De gemeente begrijpt dat er echter sprake kan zijn van specifieke persoonlijke en/of financiële omstandigheden waardoor een erfpachter ten gevolge van de canonherziening tegen het einde van het erfpachttijdvak, te maken kan krijgen met een zodanige verhoging van zijn woonlasten waardoor hij niet meer of niet volledig aan zijn canonbetalingsverplichting kan voldoen. De gemeente heeft met het oog op deze groep erfpachters, een kwijtscheldingsregeling (zie paragraaf 2.1.a.) opgesteld.

De reactie dat erfpacht door de gemeente moet worden afgeschaft

Erfpacht wordt niet afgeschaft. In de Beleidsnota Grondbeleid Utrecht 2024 is vastgelegd dat erfpacht opnieuw de algemene uitgiftelvorm is voor toekomstige gronduitgiften. Daarmee houdt de gemeente grip op toekomstige gebiedsontwikkelingen en wordt één lijn gevolgd in het uitgiftebeleid. In dezelfde beleidsnota is ook bepaald dat de regeling vervalt waarmee eeuwigdurend afgekochte erfpacht kan worden omgezet naar volledig eigendom. Het afschaffen van bestaande erfpachtrechten past niet binnen dit beleid en wordt daarom niet uitgevoerd.

2.1.d. Reacties over het proces/de informatievoorzieningen

Onder deze hoofdcategorie is de reactiecategorie opgenomen: “opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben”.

Vier erfpachters hebben in hun reacties aangegeven dat zij zich niet gehoord voelen door de gemeente en/of dat zij geen vertrouwen meer hebben in de gemeente. Eén erfpachter heeft daarbij vermeld dat hij door de beoogde herziening een zeer onzekere toekomst tegemoet gaat en geen vertrouwen heeft in een goede betaalbare afloop. Deze erfpachter heeft in een nadere reactie vermeld dat hij het gesprek tijdens een van de wijkspreekuren zinloos vond omdat er geen concreet antwoord kwam op de vraag wat zijn canon na herziening wordt. Een andere erfpachter stelde dat de situatie zeer schrijnend, oneerlijk, hardvochtig en onbegrijpelijk is. Zij geeft aan dat de gemeente geen idee heeft wat dit met haar en andere mensen doet. De voorwaarden AB 1974 zijn volgens erfpachter niet te snappen, ook niet voor haar als jurist. In twee reacties van erfpachters is vermeld dat zij nooit hebben kunnen bevroeden dat de afkoopsom en canon tot zulke hoogten konden stijgen en dat deze ook nog elk jaar opgehoogd kunnen worden tot in de eeuwigheid. Deze erfpachters hebben aangegeven dat zij er altijd vertrouwen in hadden dat dat wel goed zou komen omdat zij een erfpachtrecht hebben bij de gemeente, en niet bij een particulier. Naar de mening van een erfpachter blijkt de gemeente niet de betrouwbare bloot-eigenaar te zijn die hij had mogen verwachten van een zorgvuldig bestuur. Eén erfpachter heeft in zijn reactie aangegeven dat hij zou hebben vernomen dat de gemeente op een gevoelloze en respectloze manier heeft gereageerd op alle zorgen die hij en andere erfpachters hebben geuit over de betaalbaarheid van de canon. Volgens deze erfpachter zou het wantrouwen die deze erfpachters hebben in de gemeente, door de gemeente kunnen worden hersteld door de verschillende soorten erfpachtvoorwaarden die van toepassing zijn in zijn buurt, gelijk te trekken. Deze erfpachter (met AB 1983) heeft gevraagd om dezelfde voorwaarden als de erfpachters met AV 1989.

Eén erfpachter heeft in zijn reactie gezegd het gevoel te hebben dat hij door de gemeente wordt "afgestraft" met de huidige hoge afkoopsommen, omdat hij in het verleden niet in staat is geweest om af te kopen en ervoor heeft gekozen om zijn huidige (lagere) erfpachtcanon te blijven betalen tot het einde van zijn erfpachttijdvak (april 2027). Deze erfpachter heeft daarnaast gevraagd naar het proces van de definitieve vaststelling door het college en de gemeenteraad. Erfpachter vroeg zich in dat kader onder meer af op welke datum het conceptvoorstel aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd en of het mogelijk is dat hij de vergadering van de gemeenteraad kan bijwonen.

Berekening canonherziening einde tijdvak: onzekerheid over WOZ- en grondwaarde

Op basis van het huidige conceptvoorstel wordt de grondwaarde voor erfpachtrechten met de bestemming wonen aan het einde van het erfpachttijdvak vastgesteld op de meest recente onherroepelijke en geïndexeerde WOZ-waarde met de daarbij behorende grondquote. Over deze grondwaarde wordt vervolgens een depreciatie van 10% toegepast. De canon wordt daarna bepaald op basis van deze gedevalueerde grondwaarde en het canonpercentage. Veel canonherzieningen vinden pas in de toekomst plaats en worden berekend op basis van toekomstige WOZ-waarden of taxaties. Deze waarden kunnen fluctueren en zijn vooraf niet te voorspellen. Ook is nog niet exact bekend welke basis zal gelden voor het canonpercentage. Dit percentage wordt afgeleid van het gemiddelde van de door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) gepubliceerde langjarige rente. Omdat dit gemiddelde wordt bepaald over een periode van 25 jaar voorafgaand aan de canonpeildatum, kan de gemeente op dit moment nog niet exact berekenen hoe hoog de canon na herziening aan het einde van het erfpachttijdvak zal zijn. Om erfpachters toch meer inzicht en voorspelbaarheid te bieden, heeft de gemeente een aantal rekenvoorbeelden opgenomen in haar erfpachtersbrief van 22 oktober 2024. Om de voorspelbaarheid van de erfpachtcanon te verbeteren heeft de gemeenteraad motie M460 “*Voorspelbare erfpachtvoorwaarden*” (gemeenteraad Utrecht, 17 juli 2025) aangenomen. In deze motie is gekozen voor een maximale fictieve grondwaarde, waarmee de voorspelbaarheid van de erfpachtcanon wordt vergroot. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 2.1.b.

Schrijnende en hardvochtige situatie en het wantrouwen van erfpachters in de gemeente

Met betrekking tot de reactie van een erfpachter dat sprake is van een hardvochtige situatie, verwijst

de gemeente naar haar toelichting hierover in paragraaf 3.1, sub 13 van dit verantwoordingsverslag. Ten aanzien van het wantrouwen dat enkele erfpachters in hun reacties hebben uitgesproken, merkt de gemeente op dat zij dit zeer betreurt. De gemeente blijft erfpachters, belangenorganisaties en deskundigen betrekken bij het traject rond de beoogde herziening van de AB 1974, en zal gemaakte keuzes blijven toelichten in de hoop dat hiermee het wantrouwen kan worden weggenomen. De gemeente blijft ook openstaan voor persoonlijke gesprekken met erfpachters. Naar aanleiding van reacties waarin wantrouwen tot uiting kwam, zijn verschillende persoonlijke gesprekken gevoerd met de betrokken erfpachters. Tijdens deze gesprekken zijn vragen over het conceptvoorstel en de procedure rond de herziening van de AB 1974 toegelicht. Daarnaast heeft de gemeente kennisgenomen van de persoonlijke en financiële situatie van de betreffende erfpachters.

Participatie/communicatie en het vervolgproces ter vaststelling van de beoogde herziening AB 1974

De gemeente heeft in de vorige twee reactieperioden alle erfpachters en belangenbehartigers in de gelegenheid gesteld om zowel schriftelijk als mondeling (bijvoorbeeld tijdens een rondetafelgesprek, een van de informatieavonden en/of wijkspreekuren) hun mening en reactie te geven ten aanzien van de AB 1974, in verband met de aanstaande herziening van deze algemene bepalingen. De reacties die de gemeente daarbij heeft opgehaald (waarbij de zorg over de betaalbaarheid en de wens om voorspelbaarheid als belangrijke punten naar voren zijn gekomen) heeft zij bij het opstellen van het conceptvoorstel voor de financiële uitgangspunten, meegewogen. De financiële uitgangspunten zijn ook getoetst en redelijk bevonden door externe deskundigen. Ook in de derde reactieperiode heeft de gemeente erfpachters en belangenbehartigers zoveel mogelijk betrokken. Na de brief van 22 oktober 2024, waarin erfpachters zijn geïnformeerd over het aangepaste conceptvoorstel, zijn in november verschillende inloopavonden, wijk- en telefonische spreekuren georganiseerd. Erfpachters hebben daarnaast ook de gelegenheid gekregen om hun vragen en/of opmerkingen per e-mail te stellen/geven aan de gemeente. Tijdens voorgenoemde wijkspreekuren/inloopavonden/telefonische spreekuren hebben erfpachters in een persoonlijk gesprek, een uur de gelegenheid gehad om verduidelijking te krijgen op het conceptvoorstel en de huidige erfpachtvoorwaarden. Ook konden erfpachters (met een erfpachtrecht met de bestemming 'wonen' en de woning zelf bewonen) op verzoek een indicatie afkoopsom onder de CRE 2017 krijgen. Met erfpachters die na afloop van de inloopavond of wijkspreekuur behoefte hadden aan een nader gesprek, zijn er ook vervolggesprekken geweest op het stadskantoor. De gemeente is voornemens om bij de Herziene AB 1974 een leeswijzer en een toelichting per artikel op taalniveau B1 toe te voegen. Hiermee wil de gemeente de bepalingen leesbaarder en beter toegankelijk maken voor erfpachters. Dit sluit aan bij het advies van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in de handreiking "Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen".

Vervolgproces vanaf het conceptvoorstel tot aan de definitieve vaststelling door het college en de gemeenteraad

De gemeente heeft ook in deze derde reactieperiode alle reacties van erfpachters zorgvuldig meegenomen bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026). In dit verslag staat beschreven hoe met deze reacties is omgegaan. Alle ontvangen reacties, vragen en zorgen worden gedeeld met het college van burgemeester en wethouders en met de gemeenteraad. Ook de door de gemeenteraad aangenomen moties worden daarbij betrokken. Op deze manier kunnen zowel het college als de gemeenteraad een weloverwogen besluit nemen over de Herziene AB 1974 en de financiële uitgangspunten voor de canonherziening. De gemeenteraad krijgt daarbij de gelegenheid om zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Vervolgens neemt het college een besluit over de vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026). Daarna worden de herziene voorwaarden ter verdere besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

2.1.e. Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie

Zes erfpachters hebben verhelderende vragen gesteld over het conceptvoorstel. In dit verantwoordingsverslag zal geen inhoudelijke reactie worden gegeven op vragen die specifiek persoonlijk verbonden zijn aan het erfpachtrecht van de desbetreffende erfpachter. Deze vragen zijn reeds per e-mail aan de desbetreffende erfpachter beantwoord. In dit verantwoordingsverslag zal

enkel een verantwoording worden gegeven op de vragen over het conceptvoorstel die algemeen van aard zijn. Zo heeft één erfpachter gevraagd of het jaarlijkse rentepercentage van de jaarlijks te betalen erfpachtcanon van 2,55% (zoals vermeld in de brief van de gemeente d.d. 22 oktober 2024) een structureel en vast rentepercentage is. Een andere erfpachter heeft tijdens een wijksprekbeurt gevraagd wat afkopen van de canon kost en in dat verband, hoe de WOZ-waarde wordt bepaald en door wie. Daarnaast heeft deze erfpachter gevraagd wat de geïndexeerde grondquote is en hoe deze tot stand komt. Eén erfpachter heeft gevraagd naar de grondslag op basis waarvan de gemeente de erfpachtvoorwaarden eenzijdig kan wijzigen.

Conceptvoorstel canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak AB 1974: het canonpercentage.

Het canonpercentage is opgebouwd uit een basisgrondslag, een inflatiecorrectie en een opslag voor kosten en risico. Als basisgrondslag voor het canonpercentage hanteert de gemeente een langjarige rente die representatief is voor gemeentelijke financiering, zoals gepubliceerd door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Om grote schommelingen te voorkomen wordt niet uitgegaan van de actuele rente, maar van het gemiddelde rentepercentage over de 25 jaar (100 kwartalen) voorafgaand aan de schriftelijke aankondiging van de canon na herziening aan de erfpachter. De inflatiecorrectie is vastgesteld op 2%. Dit sluit aan bij zowel de gemiddelde inflatie van de afgelopen 25 jaar als de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank. Omdat in de basisgrondslag al rekening wordt gehouden met inflatie, kan de basisgrondslag na toepassing van de inflatiecorrectie nooit lager worden dan nul. Daarnaast geldt een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Dit percentage moet altijd worden betaald, ook wanneer de basisgrondslag na correctie nul bedraagt. Het canonpercentage is daarmee altijd minimaal gelijk aan deze opslag. In de praktijk kan het canonpercentage per erfpachtrecht verschillen. Dit komt doordat de einddatum van een erfpachttijdvak per erfpachtrecht verschilt en de gemeente telkens het gemiddelde rentepercentage berekent over de 25 jaar voorafgaand aan de aankondiging van de canon na herziening.

Canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak: Bepaling van de grondwaarde op basis van de WOZ-waarde en grondquote onder het conceptvoorstel

Net als bij de CRE 2003 en CRE 2017 wordt de grondwaarde tegen het einde van het erfpachttijdvak vastgesteld op basis van de meest actuele onherroepelijke WOZ-waarde en een grondquote. Onder het conceptvoorstel wordt echter ook nog een depreciatie van 10% toegepast op deze grondwaarde. De Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) regelt hoe de waarden van alle woningen en andere objecten moeten worden bepaald. Voor het taxeren van de WOZ-waarde vergelijkt de gemeente woningen met andere, recent verkochte woningen. Dit noemen we een systematische vergelijking met woningen waarvan een verkoopprijs beschikbaar is. Om te zorgen dat alle woningen correct worden getaxeerd, geldt er een aantal kwaliteitseisen. De Waarderingskamer houdt toezicht op de taxaties van gemeenten om te zorgen dat alle gemeenten deze eisen nakomen. De WOZ-waarde is de optelsom van de waarde van de woning en van de grond. Om de grondwaarde van de WOZ-waarde af te leiden wordt een grondquote gebruikt. De grondquote is het percentage van de WOZ-waarde dat alleen de waarde van de grond vertegenwoordigt. Met behulp van de bestaande en bekende grondquotetabel CRE 2017 (de in die grondquotetabel vermelde WOZ-waarden worden jaarlijks geactualiseerd) wordt uit die WOZ-waarde een grondwaarde afgeleid. Deze grondwaarde wordt vervolgens op basis van de prijzenindex bestaande koopwoningen Gemeente Utrecht nog geïndexeerd vanaf de peildatum van de WOZ-waarde tot de laatste dag van het kwartaal voorafgaand aan de datum waarop de kennisgeving van de canon na herziening aan de erfpachter wordt verzonden. De in de bestaande grondquotetabel CRE 2017 vastgelegde grondquotes worden door de gemeente hierbij gehanteerd. Op die manier handelt de gemeente zorgvuldig en neemt zij een duidelijk en voorspelbaar besluit. De gemeente bevordert hiermee tevens de rechtszekerheid van erfpachters.

Daarnaast worden erfpachters uit het verleden en erfpachters in de toekomst zoveel mogelijk gelijk behandeld.

Grondslag eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden AB 1974

Op grond van artikel 7.2.1, eerste lid, AB 1974 kan de gemeenteraad bij besluit tot wijziging van de algemene bepalingen overgaan. Deze wijzigingen treden dan in werking op de dag waarop een nieuw

erfpachttijdvak aanvangt na voornoemd gemeenteraadsbesluit, mits de erfpachter tijdig in kennis is gesteld.

2.2. Vragen over de huidige afkoopregeling CRE 2017 of AV 1989 (waaronder het alsnog willen benutten van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode), buiten het kader van de herziening AB 1974

In deze hoofdcategorie zijn de volgende reactiecategorieën samengevat:

- Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden onder het huidige erfpachttijdvak;
- Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018;
- Vraag over afkoopregeling CRE 2017 of AV 1989 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom.

In totaal hebben negen erfpachters vragen gesteld over de huidige afkoopregeling CRE 2017 of de AV 1989. Drie van de negen erfpachters hebben aangegeven gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode (in 2018). Eén erfpachter heeft als reden daarvoor aangegeven dat hij de brieven met het aanbod in 2018 niet heeft ontvangen omdat hij pas in april 2018 het erfpachtrecht had verkregen. Achteraf ontdekte hij dat het aanbod zeer aantrekkelijk was. Hij gaf aan dat hij er gebruik van zou hebben gemaakt als hij hiervan op de hoogte was geweest en vroeg of hij dit alsnog met terugwerkende kracht kan doen. Een andere erfpachter heeft als reden aangevoerd dat hij in het verleden tot tweemaal toe niet over informatie over de toekomstige ontwikkeling en de stijging van zijn erfpachtcanon beschikte, waardoor hij het afkopen van de canon destijds niet in de aankoopprijs van zijn woning heeft meegewogen en ook niet op het eerste aanbod tot afkoop van de canon onder de CRE 2017 is ingegaan. Erfpachter heeft gevraagd waarom er geen mogelijkheid bestaat om op die keuzes terug te komen. Eén erfpachter heeft aangegeven graag als spijtoptant gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode 2018. Een ander erfpachtadres heeft verzocht om een normale en betaalbare canon, dan wel een betaalbare inkeerregeling voor de CRE 2017.

CRE 2017 valt buiten het kader van de herzieningsprocedure AB 1974

De vragen en reacties die gaan over de huidige afkoopregeling (CRE 2017) vallen buiten het kader van de herziening van de AB 1974. Daarom zijn ze niet meegenomen bij de totstandkoming van het conceptvoorstel. De gemeente merkt daarbij wel op dat het met de invoering van de CRE 2017 een redelijke en billijke conversieregeling heeft. Erfpachters met de bestemming wonen, die de woning zelf bewonen, kunnen tot het einde van het erfpachttijdvak nog steeds gebruikmaken van deze regeling. Op 17 juli 2025 heeft de gemeenteraad *motie M461 Bevries de conversieregeling (III)* (gemeenteraad Utrecht, 17 juli 2025) aangenomen. In lijn met deze motie blijft de conversieregeling ongewijzigd. Daarbij geldt als maximum de conversiewaarde per 17 juli 2025, jaarlijks vermeerderd met vijf procent, totdat de Herziene AB 1974 definitief is vastgesteld en in werking treedt.

Geen spijtoptantenregeling/inkeerregeling voor het CRE 2017 aanbod uit 2018 vanwege het gelijkheidsbeginsel

Bij de invoering van de CRE 2017 gold tijdelijk een extra voordelige regeling. Deze introductieperiode was erop gericht om zoveel mogelijk erfpachters ertoe te bewegen om van die regeling gebruik te maken. De gemeente benadrukt dat de afkoopsommen uit de introductieperiode een extra voordelige regeling waren, waarvan erfpachters vrijwillig tot een bepaalde datum gebruik konden maken. Sommige erfpachters maakten gebruik van het aanbod, anderen niet. Na afloop van de introductieperiode konden erfpachters nog steeds een verzoek tot conversie indienen, maar dan onder de normale voorwaarden van de CRE 2017. Daarbij moest de volledige afkoopsom worden betaald. Erfpachters die dit hebben gedaan, dienen volgens het gelijkheidsbeginsel gelijk te worden behandeld met alle andere erfpachters onder de AB 1974. Daarom komt er geen aparte spijtoptanten- of inkeerregeling voor erfpachters die in 2018 geen gebruik hebben gemaakt van de introductieregeling.

3 Verantwoording reacties belangenbehartigers

In dit hoofdstuk zal de gemeente een inhoudelijke toelichting geven op de reacties die zij heeft ontvangen per belangenbehartiger. Deze belangenbehartigers zijn:

1. Stichting Erfpachters Belang Utrecht (hierna: SEBU)
2. Vereniging Eigen Huis (hierna: VEH)
3. Rabobank
4. Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland (hierna: Notarissen)
5. Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna: NVM)
6. Nationale Hypotheekgarantie (hierna: NHG)

3.1 Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU)

De gemeente heeft naast de verschillende gesprekken die zij in persoon heeft gevoerd met SEBU, bij brief van 5 december 2024, met 4 bijlagen, de schriftelijke reactie van SEBU ontvangen met betrekking tot het conceptvoorstel voor de Herziene AB 1974 en de canonvaststelling bij het einde tijdvak, inclusief alternatieve voorstellen. De gemeente heeft uit deze brief en bijlagen de onderstaande punten afgeleid. Na elk punt is de reactie van de gemeente daarop cursief weergegeven. Waar punten van SEBU een herhaling zijn van de punten in de afgedane rechtszaak, bevat de reactie van de gemeente ook het oordeel van de rechter over dat punt (met de uitspraak van de Hoge Raad van 20 december 2024, [ECLI:NL:HR:2024:1912](#), is de uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023, [ECLI:NL:GHARL:2023:4515](#), definitief).

1. Volgens SEBU betalen erfpachters onder AB 1974 en AB 1983 meermaals voor dezelfde grond. De gemeente kan na 50 jaar ook besluiten dat de erfpacht stopt.

Erfpachters betalen voor het gebruik van de grond van de gemeente. Zij hebben de grond niet gekocht. Als vergoeding voor het gebruik van de gemeentegrond wordt canon betaald. Gebruik van de grond is namelijk niet gratis. In dat opzicht kan een vergelijking met huur worden gemaakt.

Ook het gerechtshof heeft hier in het arrest aandacht aan besteed. Het gerechtshof heeft in het arrest benadrukt dat erfpachters betalen en betaald hebben voor het gebruik van de grond en niet voor de koop van die grond (r.o. 3.44). Als gevolg van betaling van de canon zal per saldo een veelvoud worden betaald van de werkelijke waarde die de gronden op het moment van uitgifte in erfpacht hadden. Dat is inherent aan het gebruik van de gronden in erfpacht, aldus het gerechtshof (r.o. 3.25).

De gemeente gaat ervan uit dat SEBU met 'de erfpacht stopt' erop doelt dat de betalingsverplichting voor het gebruik van de grond (de canon) stopt. De betalingsverplichting voor het gebruik van de gemeentegrond kan worden beëindigd zoals hierna in de reactie bij punt 2 is aangegeven, het converteren naar de AV 1989 en het afkopen van de betalingsverplichting. De suggestie van SEBU om te besluiten dat de verplichting tot het betalen van canon voor het gebruik van de gemeentegrond na 50 jaar stopt, wordt niet gevolgd.

2. Volgens SEBU is sprake van ongelijkheid tussen de groep erfpachters met erfpacht onder AB 1974/ AB 1983 en de groep erfpachters die vallen onder het beleid na 1989. Volgens SEBU moet deze ongelijkheid worden opgeheven dan wel worden verminderd. SEBU vraagt de gemeente om een oplossing die daarin voorziet.

SEBU doet hiermee een beroep op het gelijkheidsbeginsel. De erfpachtrechten van de verschillende groepen erfpachters zijn onder verschillende voorwaarden (AB 1974, AB 1983 of AV 1989) in andere perioden verkregen. De AB 1974/ AB 1983 zijn gebaseerd op een ander beleid, dan het beleid waarop

de erfpachtrechten met AV 1989 zijn gebaseerd. Daarmee is geen sprake van gelijke gevallen, die vervolgens gelijk moeten worden behandeld. Dat heeft het gerechtshof ook bevestigd (r.o. 3.41).

Daarnaast staat het de gemeente vrij om op basis van nieuw beleid nieuwe erfpachtvoorwaarden vast te stellen en deze toe te passen bij de uitgifte van nieuwe gronden. De gemeente is daarbij niet verplicht om deze nieuwe erfpachtvoorwaarden ook van toepassing te verklaren op gronden die al eerder zijn uitgegeven. Ook dit is door het gerechtshof bevestigd (r.o. 3.41).

De gemeente heeft erfpachters in het verleden meerdere mogelijkheden geboden om te converteren naar de AV 1989. Op die manier wordt tegemoetgekomen aan de wensen van de erfpachters om onder het beleid AV 1989 te komen te vallen. Daartoe zijn in 1989, 1998, 2003 en 2017 regelingen opgesteld op basis waarvan erfpachter konden/kunnen converteren naar de AV 1989. Kortom: de gemeente heeft erfpachters meermaals de kans geboden om hun erfpachtrecht om te zetten naar een eeuwigdurend erfpachtrecht (AV 1989) en de canon voor altijd (eeuwigdurend) af te kopen.

Daarbij merkt de gemeente op dat het gerechtshof in dit kader heeft bevestigd dat het de gemeente vrijstaat om al dan niet aan de erfpachters met een erfpachtrecht onder de AB 1974 en AB 1983 een aanbod tot conversie te doen en de voorwaarden waaronder zij dat aanbod doet te bepalen (r.o. 3.43).

Het is vervolgens aan de erfpachter zelf om wel of niet gebruik te maken van een dergelijk aanbod. Een logisch gevolg hiervan is dat er binnen de gemeente verschillende groepen van erfpachters zijn met erfpachtrechten waarop verschillende erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

Eeuwigdurende afkoop van de canon is tot de einddatum van het eerste tijdvak ook nog steeds mogelijk via de Conversieregeling erfpacht 2017 (voor erfpachters van erfpachtrechten die in aanmerking komen voor deze regeling). Om meer duidelijkheid te scheppen voor de erfpachters en de stijging van de conversiewaarde te maximeren is besloten om per 17 juli 2025 (laatste raadsvergadering voor het zomerreces) de conversiewaarde te bevriezen, waarbij de conversiewaarde is gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023. De conversiewaarde zal vervolgens maximaal vijf procent per jaar kunnen stijgen. Op die manier kunnen erfpachters nu en in de toekomst eenvoudig uitrekenen wat de afkoopsom zal zijn. De conversiewaarde wordt bevroren totdat de regeling tot herziening van de AB 1974 door de gemeenteraad is vastgesteld dan wel is goedgekeurd en in werking treedt.

Daarnaast hebben erfpachters die niet in aanmerking komen voor de CRE 2017 de mogelijkheid een verzoek te doen tot conversie op basis van de beleidsnotitie uit 1998.

De Herziene AB 1974 voorzien ook, voor de periode na het einde van het tijdvak, in de mogelijkheid om de canon voor altijd af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Op die manier is aansluiting gezocht bij de AV 1989. Erfpachters kunnen hun canonverplichting ook voor altijd afkopen en hun erfpachtrecht converteren naar de AV 1989 (of meer recente voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht). Door een generieke methode op te nemen in de Herziene AB 1974 worden alle erfpachters de gelegenheid geboden de canon af te kopen en is er vanaf het moment van canonherziening einde erfpachttijdvak duidelijkheid over de afkoopsom.

Tot slot benadrukt de gemeente dat Pels Rijcken in de notitie van 20 juni 2024 (antwoord op vraag 8) heeft geoordeeld dat zij geen reden zien om aan te nemen dat de voorgestelde nieuwe afkoopregeling met betrekking tot de functie wonen in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuurd en/of redelijkheid en billijkheid.

3. Volgens SEBU is het in principe redelijk als erfpachters op gelijke wijze worden behandeld als erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben verkregen. Dat zou volgens SEBU meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en deze waarde slechts wordt geïndexeerd.

Het gaat om ongelijke gevallen, die niet gelijk hoeven te worden behandeld. De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 2 gereageerd op het standpunt van SEBU dat sprake is van ongelijke behandeling. Die reactie bevat ook het oordeel van het hof over dat standpunt. Op dit punt wordt dan ook naar die reactie verwezen.

De suggestie van SEBU om de grondwaarde uit 1989 te hanteren en deze te indexeren, volgt de gemeente niet op. De grondwaarde van de gemeentegrond volgt de marktontwikkeling bij de erfpachtrechten onder de AB 1974 of de AB 1983 (waarbij de waardeestijging de gemeenschap toekomt). Dit is inherent aan erfpacht die niet eeuwigdurend is afgekocht. Niet valt in te zien waarom de gemeente conform de suggestie van SEBU af zou moeten zien van die waardeestijging van de gemeentegrond vanaf 1989 en die waardeestijging van de gemeentegrond in plaats van aan de gemeenschap aan de betreffende erfpachter toe zou moeten komen. Omgekeerd ligt het ook niet voor de hand dat een erfpachter die bijvoorbeeld zijn/haar erfpachtrecht verkoopt dat doet tegen de waarde uit 1989.

Om de erfpachtvoorwaarden meer voorspelbaar voor de erfpachter te maken, is er gekozen voor een systeem waarbij bij het einde van het eerste tijdvak een maximale fictieve geïndexeerde WOZ-waarde geldt. Zo weten erpachters vooraf wat de maximale grondslag zal zijn voor de grondwaardeberekening bij het einde van het eerste tijdvak van 50 jaar.

4. Volgens SEBU is het conceptvoorstel in zijn uitwerking zowel qua canon als qua afkoopsom onacceptabel en dramatisch hoog. SEBU meent dat de gemeente een voorstel hanteert alsof deze erpachters voor de eerste keer erfpachtvoorwaarden krijgen. Voor hun woningen is echter al een keer de grondwaarde betaald. Indien de gemeente de grond had verkocht of in eeuwigdurende erfpacht had uitgegeven, had de gemeente over de aldus verkregen bedragen nimmer een rendement kunnen verkrijgen dat ook maar in de buurt komt van de canon die zij inmiddels feitelijk van de erpachters heeft verkregen. De opbrengst van erfpacht onder AB 1974 en AB 1983 is daarmee, zelfs zonder verhoging van de canon, exceptioneel hoog. Indien de gemeente ten tijde van uitgifte de grond niet in voortdurende erfpacht zou hebben uitgegeven, maar zou hebben verkocht of in eeuwigdurend erfpacht zou hebben uitgegeven, dan hadden de erpachters slechts de financieringslasten daarvan gedragen. Zij zouden de rente over de lening voor de aankoop of afkoop hebben moeten betalen. De rentelast bij een hypotheek zou dus sterk zijn afgenomen, terwijl de canonlast als gevolg van het voortdurende erfpachtrecht slechts is toegenomen. De erpachters zijn dus ten opzichte van andere vergelijkbare gebruikssituaties van de grond zeer zwaar belast en de gemeente heeft de afgelopen decennia een zeer hoge opbrengst op haar grond gegenereerd. Daar wordt geen rekening mee gehouden in het herzieningsvoorstel. De voorgestelde herziening doorstaat de toets aan de wensen van de erpachters niet.

SEBU maakt allereerst de vergelijking met eeuwigdurende erfpacht en koop van de grond. Het conceptvoorstel is volgens SEBU in zijn uitwerking zowel qua canon als qua afkoopsom onacceptabel vergeleken met verkoop van grond of eeuwigdurende erfpacht dan wel omdat de historische grondwaarde al een keer is betaald. De reactie daarop is terug te lezen onder de vraag 1 (onderscheid erfpacht en koop) en vraag 2 (gelijkheidsbeginsel).

Een vergelijking met koop van gemeentegrond of een vergelijking met eeuwigdurende erfpacht onder de AV 1989 geeft in allebei de gevallen een vertekend beeld. De erfpacht en canon moeten daarnaast niet worden verward met een hypothecaire geldlening en de daaraan verbonden rente en aflossingsverplichtingen.

Daarnaast stelt SEBU zich op het standpunt dat het voorstel de toets aan de wensen van de erpachters niet doorstaat. Zie voor de beantwoording van deze vraag, de reactie op vraag 6.

5. Volgens SEBU dienen de erpachters met erfpacht onder AB 1974 en AB 1983 gezien de historie op een betaalbare en redelijke wijze definitief van de erfpachtbetalingen af te kunnen komen. SEBU vindt het Conversiebeleid 2017 een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende

conversieregeling en de daaruit voortvloeiende aanbiedingen op zichzelf onredelijk. De conversie wordt per jaar steeds duurder en loopt ver uit boven reguliere inflatiepercentages. Erfpachters betaalden met een afkoopsom op basis van de actuele grondwaarde altijd ruim meer dan de initiële grondwaarde bij uitgifte en dat brengt niet de door SEBU gewenste gelijkheid.

De gemeente heeft met de CRE 2017 een redelijke en billijke regeling opgesteld, die bij de invoering begon met een tijdelijke voordelige introductieperiode.

Bij het vaststellen van de grondwaarde wordt uitgegaan van de meest actuele, onherroepelijke WOZ-waarde. Met behulp van de geactualiseerde grondquotetabel wordt vervolgens de grondwaarde bepaald. Deze methode wordt consistent toegepast en heeft als voordeel dat de WOZ-waarde voor woningen in principe altijd beschikbaar is, waardoor voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' geen afzonderlijke taxatie nodig is.

De grondquotetabel CRE 2017 is daarnaast een tabel die al jaren door de gemeente wordt gehanteerd, ook onder de conversieregeling van 2003. Door deze bekende systematiek te blijven toepassen, handelt de gemeente consistent en weten erfpachters waar zij aan toe zijn. Zij konden en kunnen nog steeds overstappen op eeuwigdurende erfpacht, waarbij de betalingsverplichting kan worden afgekocht.

Ook het gerechtshof heeft zich uitgelaten over de Conversieregeling 2017 en geoordeeld dat "de in de aanbiedingen genoemde bedragen zijn gebaseerd op de WOZ-waarde van de grond en daarmee niet onredelijk" is (r.o. 3.50). Het gerechtshof bevestigt vervolgens (eveneens in r.o. 3.50) dat de gemeente in beginsel vrij is om deze aanbiedingen te doen en de voorwaarden daarbij te bepalen. Bij het vaststellen van die regelingen moet de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. Het enkele feit dat de gemeente van de erfpachters afkoopsommen heeft bedongen die meebrachten dat de erfpachters een veelvoud van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte van de rechten van erfpacht moesten betalen, maakt niet dat de gemeente daardoor in strijd handelde met deze beginselen. De erfpachters betaalden immers in het verleden slechts voor het gebruik van de grond en niet een (verkapte) koopsom voor deze grond. De in de aanbiedingen genoemde bedragen zijn gebaseerd op de WOZ-waarde van de grond en daarmee niet onredelijk.

De vergelijking van de actuele grondwaarde van de gemeentegrond met de grondwaarde bij uitgifte in erfpacht geeft een vertekend beeld. Zie ook de reactie op vraag 1.

Om meer duidelijkheid en voorspelbaarheid te bieden aan erfpachters heeft de gemeenteraad op 17 juli 2025 motie M461 "Bevries de conversieregeling (III)" aangenomen. In deze motie is bepaald dat de conversiewaarde binnen de CRE 2017 per die datum wordt bevroren. Als maximum geldt de conversiewaarde per 17 juli 2025, jaarlijks vermeerderd met vijf procent, totdat de herziene Algemene Bepalingen 1974 definitief door de gemeenteraad is vastgesteld en in werking is getreden. Met deze maatregel kunnen erfpachters op eenvoudige wijze berekenen wat de maximale conversiewaarde in de toekomst zal zijn. De bevroering blijft daarmee van kracht totdat de Herziene AB 1974 formeel is vastgesteld en in werking is getreden.

6. Volgens SEBU heeft de gemeente niet getoetst of het conceptvoorstel aan de wensen en opmerkingen van erfpachters tegemoetkomt.

De gemeente heeft bij de totstandkoming van het conceptvoorstel de belangen en reacties van erfpachters en belangenbehartigers zorgvuldig meegewogen. Er zijn inmiddels drie formele inspraakrondes gehouden. Erfpachters konden daarbij op verschillende manieren in contact komen met de gemeente, onder meer via wijkspreekuren, telefonische spreekuren, informatiebijeenkomsten en per e-mail. Belangenbehartigers hadden daarnaast de mogelijkheid om schriftelijk te reageren en desgewenst een persoonlijk gesprek aan te vragen.

Van de binnengekomen reacties in de laatste ronde is een reactieverslag gemaakt. Dit verantwoordingsverslag bevat de inhoudelijke reactie van de gemeente daarop.

Hierin is toegelicht op welke punten het conceptvoorstel al aansloot bij de en in welke gevallen de reacties aanleiding hebben gegeven om het conceptvoorstel aan te passen. Zoals uit dit verslag blijkt, zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd, om zo tegemoet te komen aan de wensen van de erfpachters.

De gemeente is zich ervan bewust dat het blijven betalen van canon voor het gebruik van de gemeentegrond, hoe redelijk deze canon ook is vastgesteld, afwijkt van de wens van SEBU om de verplichting tot het betalen van canon te beëindigen.

7. Zorg wat de gewijzigde voorwaarden concreet voor de erfpachter betekenen en wens om voorspelbaarheid. Volgens SEBU geeft het conceptvoorstel volstrekt geen voorspelbaarheid want pas aan het einde van het tijdvak wordt duidelijk wat de financiële situatie daadwerkelijk wordt.

De mate van financiële voorspelbaarheid van de toekomstige lastenontwikkelingen voor de erfpachters en daarmee het bieden van meer (rechts)zekerheid voor de erfpachters is een belangrijke afweging geweest bij het opstellen van het conceptvoorstel. De gemeente meent dat ze met het conceptvoorstel voldoende tegemoetkomt aan deze wens.

Om meer voorspelbaarheid en duidelijkheid te creëren is besloten om niet meer uit te gaan van tijdvakken van vijftig jaar met elke tien jaar een herziening van de canon, maar om uit te gaan van een eeuwigdurende erfpacht. Aan het eind van het erfpachttijdvak wordt de canon voor de laatste keer herzien en enkel nog jaarlijks geïndexeerd met 2% (ter correctie van inflatie). De erfpachtvoorwaarden kunnen bovendien ook niet meer eenzijdig door de gemeente worden gewijzigd. Dit betekent dat de canon zich voortaan geleidelijk en voorspelbaar ontwikkelt, en niet meer sprongsgewijs zoals bij de tienjaarlijkse herziening. De canon wordt verder alleen nog herzien bij een wijziging van gebruik, van de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht (artikel 2.3 van het conceptvoorstel).

Volgens Pels Rijcken heeft de gemeente uitgebreid toegelicht hoe de canon na herziening wordt berekend en heeft de gemeente op heldere wijze inzichtelijk gemaakt op welke grondslag en aan de hand van welke parameters de canon wordt vastgesteld. Doordat de canon alleen nog jaarlijks kan worden geïndexeerd, komt dit de voorspelbaarheid en financiële zekerheid van de erfpachter ten goede (zie Notitie Pels Rijcken d.d. 20 juni 2024, antwoord op vraag 2.a en 2.b).

Daarnaast is in afwijking van het eerdere conceptvoorstel besloten gebruik te maken van een fictieve geïndexeerde WOZ-waarde om meer voorspelbaarheid te bieden. Deze fictieve waarde wordt berekend op basis van de WOZ-waardepeildatum van 2024, jaarlijks geïndexeerd met 3% (2% inflatie plus 1% opslag). Zo kan nu al een maximale toekomstige grondwaarde worden berekend. Deze keuze is in lijn met motie M460 "Voorspelbare erfpachtvoorwaarden" die de gemeenteraad op 17 juli 2025 heeft aangenomen.

Om erfpachters nog meer inzicht te geven, zal de gemeente een duidelijke toelichting opstellen waarin wordt uitgelegd hoe de canonberekening werkt, hoe de grondquote wordt bepaald, welke uitgangspunten gelden voor het canonpercentage en hoe de jaarlijkse indexering wordt toegepast. Dit sluit aan bij motie M456 "Maak erfpachtberekening transparant", die de gemeenteraad heeft aangenomen. Ter ondersteuning worden op de gemeentelijke website rekenvoorbeelden geplaatst, zodat erfpachters zelf kunnen nagaan hoe de berekening in hun situatie kan uitwerken.

8. Zorg over de betaalbaarheid.

Enkele erfpachters hebben nadrukkelijk hun zorgen geuit over hun individuele financiële omstandigheden, waardoor zij mogelijk niet aan hun betalingsverplichting kunnen voldoen in de toekomst.

e gemeente heeft een beleidsregel voor (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging vastgesteld voor erfpachters die bij het einde van het erfpachttijdvak in financiële problemen komen of dreigen te komen. Voor de volledige toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.1.a.

9. Wens dat de herziene voorwaarden redelijk en billijk zijn en op een zorgvuldige manier tot stand zijn gekomen. En in het verlengde daarvan de wens om een betrouwbare overheid.

Het conceptvoorstel is tot stand gekomen met inachtneming van de geldende juridische kaders en op basis van objectieve (markt)gegevens. De financiële uitgangspunten en gehanteerde percentages zijn hierop afgestemd. Erfpachters en belangenbehartigers hebben gedurende het traject meerdere malen de gelegenheid gehad om hun wensen kenbaar te maken en op het conceptvoorstel te reageren. Deze reacties zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het conceptvoorstel en bij de afweging van de betrokken belangen. Op basis hiervan voorziet het conceptvoorstel in een canon die is gebaseerd op de vastgestelde uitgangspunten en berekeningsmethodiek.

Bij de herziening van de algemene bepalingen heeft de gemeente zich laten adviseren door diverse deskundigen. Colliers is van mening dat zowel de wijze waarop de canon wordt vastgesteld als de variabelen die hierbij worden gebruikt (basisgrondslag/rentepercentage, inflatiecorrectie en opslag voor kosten en risico) redelijk zijn. De financiële uitgangspunten van de herziene algemene bepalingen zijn volgens Colliers redelijk. Pels Rijcken is van mening dat de gemeente voldoende gemotiveerd en inzichtelijk heeft gemaakt hoe de canon na herziening tegen het einde van het tijdvak wordt vastgesteld (antwoord op vraag 1.a).

De gemeente heeft volgens Pels Rijcken uitgebreid toegelicht hoe de canon na herziening wordt berekend en heeft op heldere wijze inzichtelijk gemaakt op welke grondslag en aan de hand van welke parameters de canon wordt vastgesteld. De gemeente heeft het conceptvoorstel zorgvuldig opgesteld met inachtneming van onder andere de toepasselijke wettelijke bepalingen, de eisen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daarbij heeft de gemeente ook rekening gehouden met onder andere de Ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen van april 2024, het consumentenrecht (oneerlijke en/of onredelijk bezwarende bedingen) en de toepasselijke jurisprudentie.

Een betrouwbare overheid gaat echter verder dan zorgvuldige regels alleen. De gemeente hecht aan integriteit en betrouwbaarheid in haar handelen. Dit betekent dat de gemeente afspraken en beloftes nakomt en, wanneer dit een keer niet lukt, daarover open communiceert. De gemeente is integer en eerlijk, kan verantwoording afleggen over beleid en keuzes, en neemt verantwoordelijkheid voor fouten zonder deze te verdoezelen. De gemeente zegt wat zij doet en doet wat zij zegt. Vertrouwelijke informatie wordt altijd met zorg en respect behandeld. De gemeente houdt zich aan voorschriften, regels en procedures en werkt consequent volgens deze kaders. Daarnaast is de gemeente open, transparant en toegankelijk: inwoners kunnen de gemeente goed bereiken en krijgen tijdig en duidelijk antwoord op hun vragen. Informatie wordt volledig verstrekt en niet achtergehouden, zodat erfpachters weten waar zij aan toe zijn.

10. Wens om de voorwaarden meer aan te laten sluiten bij de AV 1989.

De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 2 de mogelijkheid vermeld om het erfpachtrecht te converteren naar de AV 1989 en daarbij de canon voor altijd af te kopen. Op dit punt wordt dan ook naar die reactie verwezen.

11. Wens om de erfpacht af te kunnen kopen en alsnog gebruik te kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

Eeuwigdurende afkoop van de canon is tot de einddatum van het eerste tijdvak nog steeds mogelijk via de Conversieregeling Erfpacht 2017 (voor erfpachters met erfpachtrechten die in aanmerking komen voor deze regeling). Naast dat de canon in één keer afgekocht kan worden, is het bij deze regeling ook mogelijk om de grondwaarde op dat moment 'vast te klikken' en daarbij een jaarlijkse canon te betalen. Op die manier blijft de afkoopsom in de toekomst gelijk en ook de jaarlijkse canon verandert niet meer.

Conform motie M461 'Bevries de conversieregeling! (III)' (gemeenteraad Utrecht, 17 juli 2025) is de WOZ-waarde voor de Conversieregeling Erfpacht 2017 bevroren op de peildatum 17 juli 2025. Deze waarde wordt vanaf dat moment jaarlijks geïndexeerd met 5%.

12. De gemeente heeft geen toets uitgevoerd aan de in de Handreiking erfpacht opgenomen KNVB-criteria.

In april 2024 is de Ministeriële handreiking algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen verschenen. Deze handreiking is bedoeld als hulpmiddel voor gemeenten die nieuwe erfpachtvoorwaarden opstellen of invoeren, maar zij zijn niet verplicht de handreiking te volgen. Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 heeft de gemeente wél rekening gehouden met de suggesties en bouwstenen uit de handreiking, waaronder de KNVB-criteria (kostenefficiënt, nuttig, veilig en begrijpelijk). De Herziene AB 1974 sluiten grotendeels aan bij de handreiking. Op enkele onderdelen zijn de aanbevelingen niet één-op-één overgenomen of is voor een alternatief gekozen, waarbij de achterliggende gedachte zoveel mogelijk is gerespecteerd. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in de juridische toelichting, die als bijlage bij dit verantwoordingsverslag wordt gevoegd.

De gemeente heeft bij de totstandkoming van het conceptvoorstel de belangen van erfpachters en de in de Ministeriële handreiking opgenomen overwegingen zorgvuldig meegewogen. De KNVB-criteria zijn ontwikkeld voor financiële producten onder de Wet financieel toezicht en zijn daarom niet rechtstreeks van toepassing op erfpacht. De handreiking suggereert echter dat gemeenten daarbij wél aansluiting kunnen zoeken. De gemeente heeft dit uitgangspunt bij het opstellen van de Herziene AB 1974 zoveel mogelijk gevolgd om de rechtszekerheid voor erfpachters te waarborgen.

Om de rechtszekerheid van de erfpachter in de algemene erfpachtbepalingen te waarborgen, kan gebruik gemaakt worden van de KNVB-criteria (kostenefficiënt, nuttig, veilig en begrijpelijk).

Onderstaand een overzicht van de begrippen, toelichting vanuit de Ministeriële handreiking en hoe de gemeente dit heeft geborgd.

- Kostenefficiënt: de prijs die de erfpachter voor het erfpachtrecht betaalt, staat op het moment van uitgifte in verhouding tot de waarde van het erfpachtrecht bij uitgifte van het erfpachtrecht en is, tenzij anders overeen gekomen, gelijk aan de grondwaarde. De erfpachter koopt immers een beperkt recht.
Bij de Herziene AB 1974 is geen sprake van een nieuwe uitgifte. Er is sprake van bestaande erfpacht met een periodieke canon. De oorspronkelijke canon is gebaseerd op de grondwaarde op het moment van uitgifte. De canon na herziening is, conform de AB 1974, gebaseerd op de actuele grondwaarde. Voor de berekeningsmethodiek van de grondwaarde en de canon wordt verwezen naar 'Herziening Einde Erfpachttijdvak – financiële toelichting' d.d. 1 mei 2026.
- Nuttig: het erfpachtrecht geeft op evenwichtige wijze invulling aan de behoeften van de gemeente en de erfpachter. De algemene bepalingen sluiten aan op het doel dat de gemeente nastreeft met erfpacht en het gebruiksrecht van de erfpachter.
Met erfpacht als uitgiftedevorm houdt de gemeente meer grip op (toekomstige) gebiedsontwikkelingen, geldt één lijn in het uitgiftebeleid en komt de waardestijging die voortvloeit uit gewijzigd gebruik aan de gemeente toe.¹ De erfpachter van een woning heeft behoefte aan zekerheid en voorspelbaarheid. Daarin wordt voorzien doordat sprake is van eeuwigdurende erfpacht, de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente vervalt en de canon zich in de toekomst in een vaste lijn ontwikkelt. Daarnaast krijgen erfpachters de mogelijkheid de canon op elk gewenst moment eeuwigdurend af te kopen.
- Veilig: het erfpachtrecht is veilig als de gemiddelde erfpachter begrijpt wat de (financiële) consequenties zijn die het erfpachtrecht heeft en de uitkomsten daarvan evenwichtig en redelijk zijn voor de erfpachter.
In de Herziene AB 1974 is ervoor gekozen bij het einde van het lopende erfpachttijdvak nog één

¹ [Beleidsnota Grondbeleid 2024](#), pagina 11 en 19.

keer de grondwaarde en canon opnieuw vast te stellen. Daarna worden de grondwaarde en de canon niet meer herzien, tenzij de erfpacht wijzigt. De canon wordt wel jaarlijks geïndexeerd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een vaste indexering per jaar dat gelijk is aan het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland. Hierdoor kan de erfpachter vooraf nauwkeurig berekenen hoe de canon zich in de toekomst zal ontwikkelen.

- Begrijpelijk: zie begrip *Transparantie*

Alle door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtbepalingen zijn online en openbaar raadpleegbaar.

De gemeente zal ervoor zorgen dat alle sets van algemene bepalingen in de gemeente worden gepubliceerd op de website van de gemeente.

De algemene erfpachtbepalingen zijn voor de erfpachter leesbaar en begrijpelijk.

De oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden zijn opgesteld in 1974. De Herziene AB 1974 zijn geen volledig nieuwe set van algemene bepalingen. De gemeente heeft er bewust voor gekozen zo min mogelijk aan te passen ten opzichte van de oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden en de voorwaarden dus niet volledig te herschrijven. Wel is de tekst op onderdelen in eenvoudigere bewoordingen weergegeven. Daarnaast wordt een toelichting opgesteld in begrijpelijke taal waarin de belangrijkste verplichtingen van de erfpachter worden samengevat.

Het erfpachtrecht moet duidelijk aan de erfpachter worden uitgelegd, onder andere door de gemeente en ketenpartners.

De Herziene AB 1974 worden niet van toepassing op nieuwe erfpachtrechten. Het gaat derhalve om bestaande erfpachtrechten die worden gewijzigd. Bij de herziening van de AB 1974 heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Erpachters hebben gedurende dat gehele traject informatie ontvangen en vragen kunnen stellen. Na vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) zullen de erpachters duidelijk worden geïnformeerd over wat er met de Herziene AB 1974 (2026) verandert en hoe dat proces in zijn werk gaat. Daarbij wordt ook het notariaat betrokken. Voor erpachters zijn informatiebijeenkomsten en spreekuren georganiseerd. Daarnaast kunnen erpachters hun vragen telefonisch of per e-mail stellen.

13. Volgens SEBU heeft de gemeente geen toets uitgevoerd naar mogelijk hardvochtige effecten van het conceptvoorstel. SEBU meent dat er sprake is van een hardvochtige uitwerking van het conceptvoorstel te wijten aan de combinatie van een steeds duurder wordende conversieregeling waardoor mensen niet uit voortdurende erfpacht kunnen stappen, de onvoorziene omstandigheid van buiten proportioneel gestegen huizenprijzen, elementen van het conceptvoorstel die uitgaan van die gestegen prijzen en geen substantiële verzachting daarop toepassen en het niet rekening houden met de situatie dat het een restgroep erpachters betreft met verouderde contracten.

SEBU wijst daarbij op de motie Omtzigt c.s. (Kamerstuk 35510, nr. 13, in deze motie wordt de regering verzocht een onderzoek uit te voeren met behulp van een externe partij, met als doel een doorlichting van wetten en regelingen waar hetzij de wet, hetzij de uitvoering van de wet door de overheid hardvochtige effecten heeft op groepen burgers. In deze motie wordt de regering ook verzocht deze externe partij in ieder geval te laten kijken naar de Participatiewet, het pgb en de wetten die door het UWV worden uitgevoerd). Dit begrip is ontstaan naar aanleiding van de toeslagenaffaire. Het onderzoek dat destijds gedaan is, is gericht op de hardvochtige effecten op burgers binnen het socialezekerheidsstelsel. Dit onderzoek is specifiek gericht op de (uitvoering van) de wet- en regelgeving en beleid binnen de Participatiewet, Banenafpraak, en UWV-wetten (te weten de WW, Ziektewet, WIA, WAO, Wajong, WAZO, ZEZ, Toeslagenwet en IOW) en daarnaast op de uitbetaling van het persoonsgebonden budget door de SVB en daarmee onvergelijkbaar met erfpacht. Het onderzoek geeft vervolgens oplossingsrichtingen, stelt géén harde vereisten en heeft geen juridisch dwingende kracht.

De gemeente heeft de achterliggende strekking van de oplossingsrichtingen van het onderzoek zo veel mogelijk in acht genomen. De gemeente heeft bij de totstandkoming van het conceptvoorstel de belangen van erpachters en de reacties van erpachters en belangenbehartigers zorgvuldig meegewogen. De gemeente meent dat het conceptvoorstel resulteert in een redelijke en billijke canon en verwijst hierbij ook naar de reactie op punt 9. Voor de mogelijkheid om af te wijken van de betalingsverplichting als de individuele omstandigheden van een erfpachter daartoe aanleiding geven verwijst de gemeente naar de reactie op punt 8.

14. SEBU vraagt om een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat er een einde komt aan deze Kafkaïaanse situatie. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 2 gereageerd op het standpunt van SEBU dat sprake is van ongelijke behandeling. De gemeente stelt zich op het standpunt dat geen sprake is van gelijke gevallen die gelijk moeten worden behandeld. Die reactie bevat ook het oordeel van het hof over dat standpunt. Op dit punt wordt dan ook naar die reactie verwezen.

De gemeente meent een redelijk en billijk voorstel te hebben gedaan. De financiële uitgangspunten en percentages zijn gebaseerd op objectieve (markt)gegevens. De gemeente heeft bij de totstandkoming van het conceptvoorstel de belangen van erfpachters en de reacties van erfpachters en belangenbehartigers zorgvuldig meegewogen. De gemeente meent dat het conceptvoorstel resulteert in een redelijke en billijke canon. Colliers is van mening dat zowel de wijze waarop de canon wordt vastgesteld als de variabelen die hierbij worden gebruikt (basisgrondslag/rentepercentage, inflatiecorrectie en opslag voor kosten en risico) redelijk zijn. Pels Rijcken is van mening dat de gemeente voldoende gemotiveerd en inzichtelijk heeft gemaakt hoe de canon na herziening tegen het einde van het tijdvak wordt vastgesteld. De gemeente heeft volgens Pels Rijcken uitgebreid toegelicht hoe de canon na herziening wordt berekend en heeft op heldere wijze inzichtelijk gemaakt op welke grondslag en aan de hand van welke parameters de canon wordt vastgesteld. De gemeente is zich ervan bewust dat het blijven betalen van canon voor het gebruik van de gemeentegrond, hoe redelijk deze canon ook is vastgesteld, afwijkt van de wens van SEBU om de verplichting tot het betalen van canon te beëindigen.

15. SEBU meent dat een WOZ-waarde op zich kan dienen als basis voor de bepaling van de grondwaarde van woningen. Om de hoge stijging van de huizenprijzen de afgelopen jaren niet allesbepalend te laten zijn, kan een andere grondslag worden genomen dan wel kunnen de andere elementen worden aangepast.

SEBU heeft in haar reacties alternatieven beschreven waarin onder meer wordt uitgegaan van de grondwaarde of WOZ-waarde uit 2017/2018. Deze voorstellen bieden een denkrichting voor een andere berekeningswijze, maar bevatten geen volledig uitgewerkt rekenkundig alternatief.

De gemeente begrijpt de achterliggende zorgen over de betaalbaarheid, maar acht de huidige methode, gebaseerd op de meest actuele en onherroepelijke WOZ-waarde, gemaximeerd door de fictieve geïndexeerde WOZ-waarde en voorzien van een grondquote, zorgvuldig, transparant en juridisch houdbaar.

Afwijken van deze systematiek, bijvoorbeeld door historische WOZ- of grondwaarden uit eerdere jaren te hanteren, zou leiden tot ongelijke behandeling van erfpachters die in eerdere jaren hebben geconverteerd of afgekocht. De gemeente acht dit in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat met de voorgestelde herziening van de Algemene Bepalingen 1974 reeds een goed en evenwichtig voorstel voorligt dat zorgt voor duidelijkheid en voorspelbaarheid voor alle erfpachters.

16. Volgens SEBU past de gemeente de grondquote uit 2017 aan.

De gemeente houdt met het conceptvoorstel vast aan de bestaande grondquotes. De grondquote wordt bepaald met behulp van de bestaande en bekende grondquotetabel CRE 2017. De daarin opgenomen grondquotes zijn niet gewijzigd. Zoals artikel 2.3.1 a van deze conversieregeling bepaalt, worden de in die grondquotetabel genoemde WOZ-waarden jaarlijks geïndexeerd. Van een aanpassing van de grondquotes is geen sprake. Colliers heeft bovendien geoordeeld dat de

grondquotes uit de Grondquotetabel CRE 2017, op basis van het beschikbare vergelijkingsmateriaal, redelijk en marktconform zijn.

Overwogen is om op basis van ingewonnen adviezen over grondquotes voor woningen de grondquotetabel CRE 2017 niet alleen jaarlijks te actualiseren (WOZ-waarden actualiseren met de prijzenindex bestaande koopwoningen in de Gemeente Utrecht, zoals nu al gebruikelijk) maar de in de grondquotetabel vastgelegde grondquotes ook (deels) te wijzigen. Door een dergelijke wijziging zouden de grondquotes voor specifieke woningen worden verhoogd, waarmee zou worden afgeweken van de bestendige gedragslijn die de gemeente met betrekking tot de grondquotes bij de Conversieregeling 2003 en Conversieregeling Erfpacht 2017 heeft aangehouden. Er is gekozen om dit niet te doen.

Door vast te houden aan de bestaande grondquotes handelt de gemeente zorgvuldig, neemt zij een voorspelbaar besluit en bevordert zij de rechtszekerheid van erfpachters, die zo in verleden en toekomst zoveel mogelijk gelijk worden behandeld.

17. SEBU acht de 10% depreciatie te laag. SEBU stelt dat Pels Rijcken in het advies aan de gemeente aangeeft dat een depreciatie afhankelijk van de situatie tussen de 25-45% ligt. Volgens SEBU is de depreciatie dan in ieder geval tenminste 25%. Daarnaast stelt SEBU dat een vermindering van 10% van de afkoopsom de stijging van de afgelopen jaren niet goed maakt.

De gemeente is van oordeel dat er geen verplichting bestaat tot toepassing van depreciatie. Dat is ook bevestigd door het gerechtshof (r.o. 3.25), dat oordeelde dat depreciatie op zichzelf geen vereist is voor een redelijke, periodieke canon.

Van belang is dat een redelijke, marktconforme canon wordt vastgesteld. Dat kan op verschillende manieren. De extern geraadpleegde deskundigen verschillen van mening over de vraag of de gemeente zou moeten depreciëren. Vanuit diverse erfpachters en belangenbehartigers zijn bezwaren geuit tegen het ontbreken van depreciatie in de in december 2023 vrijgegeven financiële uitgangspunten. Na zorgvuldige afweging wordt nu voorgesteld om bij de berekening van de canon na herziening bij het einde van het tijdvak, uit coulance, wel een depreciatie toe te passen op de grondwaarde. Omdat in het conceptvoorstel voor de Herziene AB 1974 sprake is van eeuwigdurende erfpacht met relatief weinig beperkende bepalingen is daarbij voor de canonherziening einde erfpachttijdvak gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage sluit aan bij extern ingewonnen adviezen.

Anders dan SEBU stelt, bepaalt het advies van Pels Rijcken (pagina 17 onder 31): “Een vastgoeddeskundige kan het beste vaststellen of en zo ja wat het depreciatie percentage zou moeten zijn in dit geval. Ondanks dat wel sprake is van gebondenheid tussen de gemeente en de erfpachter kan ik mij wel voorstellen dat een relatief laag percentage op zijn plaats is. Er zal straks immers sprake zijn van eeuwigdurende erfpacht met mogelijk relatief weinig beperkende bepalingen in de erfpachtvoorwaarden.”. Het rapport van Colliers (pagina 11 en 12) bepaalt dat 10% een redelijk depreciatiepercentage is.

Depreciatie ziet overigens niet op het door SEBU genoemde “goedmaken” van eerdere stijgingen. Door depreciatie van de grondwaarde bij de berekening van de canon aan het einde van het tijdvak, zal de canon na herziening minder hard stijgen ten opzichte van de bestaande canon. De gemeente hoopt hiermee het draagvlak voor het conceptvoorstel te vergroten en meent dat dit tevens bijdraagt aan de redelijkheid en billijkheid van de herziene voorwaarden en de juridische houdbaarheid daarvan. Voor zover depreciatie bij erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’ leidt tot een grondwaarde die lager is dan de door de gemeente gehanteerde (generieke) minimale grondwaarde, zal bij de canonherziening worden uitgegaan van de minimale grondwaarde. Op die minimale grondwaarde wordt geen depreciatie toegepast.

18. SEBU vraagt zich af hoe de gemeente tot het Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) - percentage komt. De grond is immers al lang geleden uitgegeven en de initiële grondwaarde is al door de betaling van canon of door 50-jarige afkoop in de gemeentekas gevloeid.

De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 1 en punt 4 gereageerd op het standpunt van SEBU dat de initiële grondwaarde al is betaald. Op dit punt wordt daarom naar die reactie verwezen.

De gemeente hanteert als basisgrondslag voor het canonpercentage een langjarige rente die representatief is voor gemeentelijke financiering, zoals gepubliceerd door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Bij het bepalen van de canon aan het einde van het eerste tijdvak zal de gemeente uitgaan van het gemiddelde rentepercentage van de 25 jaar (100 kwartalen) voorafgaand aan de schriftelijke aankondiging van de canon na herziening aan de erfpachter in plaats van het actuele rentepercentage. Op die manier wordt voorkomen dat er tijdelijke 'uitschieters' (zowel naar boven als naar beneden) in het canonpercentage kunnen ontstaan. Door gebruik te maken van het gemiddelde rentepercentage over een langjarige periode zal het canonpercentage gedurende een langere periode relatief minder schommelingen kennen dan bij gebruikmaking van een actueel rentepercentage. Dit biedt de erfpachter op voorhand meer duidelijkheid en meer voorspelbaarheid over de hoogte van het canonpercentage en maakt het minder bepalend op welke datum het betreffende tijdvak afloopt. Hiermee kan voor zowel de gemeente als de erfpachter een redelijk en billijk canonpercentage worden vastgesteld. Vanwege het gebruik van het langjarige gemiddelde rentepercentage is een aanvullende begrenzing in de vorm van een minimaal en een maximaal canonpercentage ten behoeve van het vaststellen van een redelijk en billijk canonpercentage onnodig.

Het rapport van Colliers stelt dat deze basisgrondslag redelijk is. Het advies van Pels Rijcken bevestigt: "Het is gebruikelijk om als basisgrondslag een rentepercentage te hanteren voor langlopende leningen (vgl. ECLI:NL:RBDHA:2019:9765 en ECLI:NL:GHAMS:2020:1427). Dit percentage fluctueert minder hetgeen de voorspelbaarheid en zekerheid ten goede komt. Deze zekerheid is in het belang van de erfpachters en de financierbaarheid van het erfpachtrecht. De door de gemeente gehanteerde basisgrondslag voldoet aan deze voorwaarden."

19. SEBU meent wat betreft de 1,1% opslag voor kosten en risico het volgende. Het risicodeel in de rente is gebaseerd op het verhaalsrisico van het geleende bedrag en/of de rente. Bij erfpacht blijft de grond en dus ook de grondwaarde eigendom van de gemeente, zodat er geen verhaalsrisico bestaat voor de grondwaarde. Voor een risico-opslag is dus geen reden. Daarnaast kan de canon, indien deze niet wordt voldaan, middels artikel 5:87 lid 2 BW worden verhaald op de waarde van de gehele zaak. De gemeente heeft middels dit artikel aldus de sterkst mogelijke verhaalspositie. Zij heeft niet slechts verhaal op de door haar uitgegeven grond, maar evengoed op de door de erfpachter bekostigde (en aan hem in economisch eigendom toebehorende) opstal. Voor wat betreft het kostendeel kan dat op een redelijk, met de werkelijke kosten overeenstemmend bedrag worden gesteld. Dat is bij voorkeur een vast bedrag, los van de canon. Dat betekent dat het geen onderdeel uitmaakt van het canonpercentage. Het kostendeel zal immers voor een erfpachtrecht met een hoge canon niet hoger zijn dan voor een erfpachtrecht met een lage canon. In beide gevallen dient de canon te worden geïnd en administratief bijgehouden. De daarvoor benodigde handelingen zijn niet afhankelijk van de hoogte van de canon. SEBU stelt dat de gemeente de opslag van 1,1% onvoldoende heeft onderbouwd. Hoewel er dus geen enkele feitelijke onderbouwing is voor deze opslag, maakt deze wel 43% uit van het canonpercentage.

De gemeente begrijpt de redenering van SEBU, maar ziet het anders. Bij het vaststellen van het canonpercentage is het gebruikelijk om een opslag voor kosten en risico's te hanteren, bijvoorbeeld voor het beheer van erfpachtcontracten, gerechtelijke kosten en debiteurenrisico. Deze opslag maakt onderdeel uit van het canonpercentage na herziening. De gemeente heeft gekozen voor een vast opslagpercentage van 1,1%, dat aansluit bij de gemiddelde percentages die andere gemeenten hanteren. Zie ook paragraaf 2.8 'Uitvoeringsverplichtingen gemeente' van de Ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen van april 2024, waarin de gemeentelijke taken en bijbehorende kosten worden toegelicht. Daarbij dienen tevens de kosten van juridische procedures te worden betrokken.

De opslag van 1,1% is beoordeeld door zowel Colliers Valuations B.V. als Pels Rijcken & Droogleeve Fortuijn N.V. Colliers concludeerde dat dit percentage redelijk is. Pels Rijcken wees erop dat uit rechtspraak volgt dat hogere percentages (1,35% en 1,5%) de toets der kritiek kunnen doorstaan, en verwacht daarom dat ook 1,1% juridisch stand zal houden. De gemeente kiest daarmee bewust voor een lager percentage dan in de rechtspraak is geaccepteerd.

Daarnaast blijkt uit onderzoeken in opdracht van de Gemeente Amsterdam dat een opslagpercentage tussen de 1% en 2% goed te verdedigen is. De Grondwaardecommissie heeft daarbij geoordeeld: "In de huidige marktcondities lijkt, lettend op het rendement op huurwoningen en het door banken gehanteerde tarief op hypothecaire leningen, 2%-punt realistisch, maar in betere tijden lijkt een lagere opslag goed te verdedigen." Het door de gemeente gehanteerde percentage van 1,1% ligt dus ruim onder dit niveau.

Tot slot is gekozen voor een vast opslagpercentage in plaats van een vast bedrag, omdat dit naar het oordeel van de gemeente de meest evenredige en billijke methode is.

Met het gekozen vaste opslagpercentage van 1,1% acht de gemeente een evenwichtige, juridisch houdbare en uitvoerbare regeling gerealiseerd.

20. Wat betreft de jaarlijkse inflatieaanpassing van 2% meent SEBU het volgende. Er is geen mogelijkheid van verlaging als de situatie daarom vraagt, zoals een recessie. Het maakt de canon en de afkoopsom steeds onbetaalbarer. Dit doet geen recht aan de situatie dat het gaat om een herziening na 50 jaar en niet om een initiële uitgifte. Bij initiële uitgifte wordt eenmalig de grondwaarde bepaald en verandert daarna niet meer. Bij voortdurende erfpacht wordt na 50 jaar de grondwaarde nogmaals bepaald door de gemeente en daarmee nogmaals betaald door de erfpachter. Het is een onevenredig groot nadeel dat deze restgroep treft.

De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 1 en punt 4 gereageerd op het standpunt van SEBU dat de initiële grondwaarde al is betaald. Op dit punt wordt daarom naar die reacties verwezen.

In het conceptvoorstel wordt de canon niet langer periodiek herzien. Alleen bij wijziging van het gebruik, aanpassing van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht vindt een herziening plaats. De canon wordt wel jaarlijks aangepast aan de inflatie (oftewel jaarlijks geïndexeerd) met een vast percentage van 2%, overeenkomstig het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland en de lange termijn doelstelling van de Europese Centrale Bank.

Dit betekent feitelijk dat als de grondwaarde met meer dan 2% stijgt, de canon slechts met 2% wordt aangepast, en omgekeerd, dat de canon ook bij een daling van de grondwaarde met 2% blijft stijgen. Deze systematiek biedt erfpachters een transparante en voorspelbare canonverplichting, ook op de lange termijn.

Voor erfpachters is in het conceptvoorstel een nieuwe afkoopregeling met voorwaarden voor conversie opgenomen. Volgens deze regeling is de afkoopsom bij conversie gelijk aan de grondwaarde die is vastgesteld bij de canonherziening aan het einde van het tijdvak. Vanaf die datum wordt de afkoopsom jaarlijks geïndexeerd met 2%, tot de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend.

De afkoopsom wordt vermeerderd met een eventuele (geïndexeerde) economische meerwaarde bij wijziging van gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht. Ook deze systematiek zorgt voor een transparante en voorspelbare afkoopsom op de lange termijn.

Daarnaast is de berekening van de grondwaarde bij het einde van het eerste erfpachtijdvak gemaximeerd door de fictieve geïndexeerde WOZ-waarde.

21. SEBU vraagt de gemeente om een oplossing die erin voorziet dat huizen van erfpachters verkoopbaar zijn tegen prijzen die niet gecorrigeerd worden voor de afkoopsommen van de erfpacht.

De markt bepaalt de prijs van een woning. Het ligt daarbij in de lijn der verwachting dat er bij vergelijkbare woningen op erfpachtgrond in een transparante markt prijsverschillen zullen ontstaan tussen woningen met en zonder eeuwigdurend afgekochte canon. Voor een woning op erfpachtgrond zonder eeuwigdurend afgekochte canon bestaat immers nog de verplichting tot betaling van canon aan de gemeente voor het gebruik van gemeentegrond.

22. SEBU stelt alternatieve voorstellen voor op basis van het door SEBU gehanteerde uitgangspunt: "In principe is het redelijk als de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde slechts wordt geïndexeerd." SEBU geeft daarbij aan: "SEBU accepteert echter dat een marktconforme meerwaarde van de grond moet worden betaald. Daarbij zou de huidige of dan (aan het einde van het erfpachttijdvak) marktconforme grondwaarde in principe verrekend moeten worden met de waarde van wat al door de erfpachters is betaald. Zo ontvangt de gemeente daadwerkelijk een vergoeding voor de meerwaarde opgebouwd tussen initiële uitgifte en afkoop." en "Het gaat er uiteindelijk om dat een evenwicht gevonden moet worden tussen wat de gemeente als rendement wil halen en wat voor de erfpachters redelijke en betaalbare bedragen zijn.

Het gaat om ongelijke gevallen en die hoeven dus ook niet gelijk te worden behandeld. De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 2 gereageerd op het standpunt van SEBU dat sprake is van ongelijke behandeling. Die reactie bevat ook het oordeel van het hof over dat standpunt. Op dit punt wordt daarom naar die reactie verwezen.

Het gaat om gemeentegrond. De grondwaarde van de gemeentegrond volgt de marktontwikkeling bij de erfpachtrechten onder de AB 1974 of de AB 1983 (waarbij de waardestelling ten goede komt aan de gemeenschap). Dit is inherent aan niet eeuwigdurend afgekochte erfpacht. De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 3 gereageerd op de suggestie van SEBU om als werkelijke grondwaarde aan het einde van het erfpachttijdvak te kiezen voor de waarde van de betreffende gemeentegrond in 1989. Op dit punt wordt verwezen naar die reactie.

Het gaat erom dat erfpachters betalen voor het gebruik van de grond van de gemeente. De canon is een vergoeding voor het gebruik van de gemeentegrond. De gemeente meent dat het conceptvoorstel resulteert in een redelijke en billijke canon. De gemeente verwijst hierbij naar haar reactie op punt 1 en punt 14.

23. SEBU vraagt de gemeente om te kijken naar een inkeerregeling waarbij afkoopsom en canon vast staan en onveranderlijk zijn, en die ingaat aan het einde van het erfpachttijdvak, zowel voor de erfpachtrechten onder de AB 1974 als onder de AB 1983, met als uitgangspunt het jaar 2017. SEBU licht dit als volgt toe: "2017 was het kanteljaar, waarbij een conversieregeling werd geïntroduceerd die uitgaat van de jaarlijkse WOZ-waarde. Hierdoor konden mensen die toen al niet konden vastklikken of afkopen in de latere jaren al helemaal niet meer afkopen. 2017 is ook het jaar waarin de prijsstijgingen van de huizen al was begonnen maar daarna steil omhoogliep. Met 2017 als uitgangspunt krijgt de gemeente een deel van de prijsstijgingen, maar kan de steile curve voor de erfpachters worden verzacht. De waarden van 2017 zijn voor iedereen bekend en staan vast. Dat geeft zekerheid voor zowel erfpachters als de gemeente".

Het alternatieve voorstel van SEBU komt er in de kern op neer dat de afkoopsom en de canon vast worden bepaald op basis van de WOZ-waarde 2017, zonder verdere waardeverandering in latere jaren. Daarmee stelt SEBU voor om voorbij te gaan aan de waardeontwikkeling van de gemeentegrond na 2017.

De gemeente begrijpt de wens om tot meer voorspelbaarheid en betaalbaarheid te komen, maar ziet geen aanleiding om van deze systematiek af te wijken. De grond onder erfpacht blijft gemeentelijk eigendom; de waardestijging daarvan behoort toe aan de gemeenschap. Het ligt daarom niet in de rede dat de gemeente afstand doet van deze waardestijging door vast te houden aan historische waarden uit 2017. Dat is inherent aan het karakter van niet-eeuwigdurend afgekochte erfpacht.

Bovendien biedt de bestaande Conversieregeling Erfpacht 2017 reeds de mogelijkheid om een erfpachtrecht te converteren naar eeuwigdurend erfpacht op basis van de Algemene Voorwaarden 1989. Afwijken van deze bestaande regeling zou niet alleen beleidsmatig onwenselijk zijn, maar ook juridische risico's opleveren, met name ten aanzien van erfpachters die reeds onder de huidige conversieregeling hebben geconverteerd of afgekocht.

Om die redenen wordt het alternatieve voorstel van SEBU niet gevolgd.

24. De brief van SEBU aan het college B&W van 28 december 2023 is en de brief van SEBU aan het college B&W van 15 augustus 2024 zijn bijlagen bij de brief van SEBU van 5 december 2024.

De gemeente verwijst voor haar reactie op deze bijgevoegde brieven ook naar hetgeen zij daarover heeft vermeld onder hoofdstuk 3.1 van het vorige verantwoordingsverslag.

3.2 Vereniging Eigen Huis (VEH)

De Vereniging Eigen Huis heeft in haar reactie aan de gemeente (per e-mail d.d. 26 november 2024) meegedeeld dat zij op dit moment geen inhoudelijke opmerkingen heeft met betrekking tot het gewijzigde voorstel. VEH heeft gezegd dat zij het graag aan de inhoudelijke specialisten op het gebied van erfpachtvoorwaarden en lokale belangenbehartigers zoals de SEBU overlaten, zo ook voor wat betreft de juiste vaststelling van factoren als grondwaarde en depreciatiefactoren e.d., VEH heeft tot slot gezegd graag op de hoogte te willen worden gehouden van de verdere ontwikkelingen.

3.3 Rabobank

De gemeente heeft naar aanleiding van het conceptvoorstel een reactie van de Rabobank ontvangen per e-mail d.d. 19 november 2024. In deze reactie geeft de Rabobank aan het gewijzigde conceptvoorstel te hebben beoordeeld en concludeert zij dat erfpacht onder de voorwaarden zoals opgenomen in het conceptvoorstel financieerbaar zal zijn bij de Rabobank.

De Rabobank merkt daarbij op dat zij nog een beslissing moet nemen over de vraag of bij wijziging van de erfpachtvoorwaarden een nieuwe hypotheekakte vereist zal zijn. Dit kan volgens de Rabobank pas worden beoordeeld zodra de voorwaarden definitief zijn vastgesteld.

Verder geeft de Rabobank aan dat wanneer een klant met een erfpachtrecht overstapt naar de AV 1989 en daarbij een extra hypothecaire lening nodig heeft voor de afkoopsom, in dat geval wel een nieuwe hypotheekakte wordt verlangd. Als er geen nieuwe lening nodig is, bijvoorbeeld wanneer de afkoop uit eigen middelen wordt voldaan, zal de Rabobank afzonderlijk beoordelen of een nieuwe hypotheekakte noodzakelijk is.

Voor deze beoordeling geeft de Rabobank aan de volledige en definitieve teksten nodig te hebben van de erfpachtvoorwaarden AB 1974, AB 1983, AV 1989, de Conversieregeling en de Herziene AB 1974 (2026). Zij verzoekt de gemeente om deze stukken toe te zenden zodra deze definitief zijn vastgesteld, en daarbij tevens het tijdspad te vermelden waarop de vaststelling en de communicatie aan erfpachters zullen plaatsvinden. Dit stelt de Rabobank in staat haar interne processen hierop voor te bereiden.

Tot slot wijst de Rabobank erop dat in artikel 1.1, onder E, van het conceptvoorstel nog steeds wordt verwezen naar een tijdvak van 50 jaar.

Volgens de wet kan een wijziging van de erfpachtvoorwaarden in principe niet aan de hypotheekhouder worden tegengeworpen, tenzij deze heeft ingestemd met die wijziging. De herziene Algemene Bepalingen 1974 (AB 1974) moeten door hypotheekhouders, zoals banken, wel worden geaccepteerd zolang er geen nieuw erfpachtrecht ontstaat.

In dit geval ontstaat er door de wijziging van de erfpachtvoorwaarden geen nieuw recht van erfpacht. De AB 1974 geven de gemeente bovendien de bevoegdheid om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen. Daarom is een hypotheekhouder volgens de gemeente gebonden aan de wijzigingen die binnen deze bevoegdheid worden doorgevoerd.

De gemeente zal de Rabobank informeren zodra er meer duidelijkheid is over het moment waarop de herziene AB 1974 definitief worden vastgesteld.

Over artikel 1.1, lid E, van het concept herziene AB 1974 merkt de gemeente op dat dit artikel alleen een uitleg geeft van de term "Erfpachttijdvak". Volgens deze uitleg duurt een erfpachttijdvak vijftig jaar. Het begint op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd, of, als daarvan wordt afgeweken, op de ingangsdatum die in de erfpachtakte staat.

3.4 Notarissen

De gemeente heeft per e-mail d.d. 6 december 2024 een reactie ontvangen van de notarissen. Daarin hebben de notarissen vermeld dat zij de stukken met betrekking tot het conceptvoorstel hebben bestudeerd en dat deze hen geen aanleiding gaven tot commentaar.

3.5 De Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en taxateurs in onroerende goederen (NVM)

De gemeente heeft in deze reactieperiode geen reactie van NVM ontvangen.

3.6 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

De gemeente heeft in deze reactieperiode geen reactie van NHG ontvangen.

PELS RIJCKEN

Per e-mail: k.heesakkers@utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Juridische Zaken
T.a.v. mevr. mr. K. Heesakkers
Advocaat
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

onze ref. FS/FS/11021266

uw ref.

inzake Gemeente Utrecht/advies Herziening AB
1974

mr. F. Sepmeijer

advocaat

+31 70 515 3241

floris.sepmeijer@pelsrijcken.nl

13 mei 2026

Geachte mevrouw Heesakkers,

Op diverse erfpachtrechten binnen de gemeente Utrecht (hierna: **de gemeente**) zijn de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (hierna: **AB 1974**) dan wel de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (hierna: **AB 1983**) van toepassing. Dit betreft zowel erfpachtrechten met de bestemming woningen en erfpachtrechten met een andere bestemming zoals garageboxen, tuinen, kantoren of bedrijfsruimten. De erfpachters zijn zowel consumenten als niet-consumenten.

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote mate gelijk aan elkaar en gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. Op grond van artikel 7.2.1 van de AB 1974 en de AB 1983 kan de gemeente de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden bij aanvang van een nieuw tijdvak wijzigen. Inmiddels is van een aantal erfpachtrechten onder de AB 1974 het eerste tijdvak recent geëindigd of nadert het einde van het eerste tijdvak. De gemeente heeft daarom onderzocht of de AB 1974 moeten worden herzien. De conclusie is dat herziening van de voorwaarden gewenst en op onderdelen zelfs nodig is.

De gemeente heeft in verband met de beoogde herziening van de AB 1974 in concept nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden opgesteld met een juridische toelichting daarbij.

De gemeente heeft mij eerder verzocht om dit concept (versie 10 oktober 2024) te beoordelen en zo nodig te wijzigen en aan te vullen, alsmede om de opgekomen vragen te beantwoorden.

De gemeente heeft bij het opstellen van de nieuwe concept algemene voorwaarden onder andere rekening gehouden met:

- de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek;
- wetgeving, literatuur en jurisprudentie op het gebied van het erfpachtrecht;
- de (jurisprudentie naar aanleiding van de) door Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) gestarte gerechtelijke procedure over de rechtsgeldigheid van de AB 1974 en de AB 1983;
- het consumentenrecht (oneerlijke en/of onredelijk bezwarende bedingen);
- de inhoud van de bancaire richtlijn;
- de inhoud van de ministeriële handreiking voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen van april 2024;
- de ontvangen input van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en;
- opmerkingen van erfpachters en SEBU.

Op verzoek van de gemeente heb ik de juridische houdbaarheid van de concept algemene voorwaarden getoetst (versie 10 oktober 2024), waarbij ik mede aandacht heb besteed aan voormelde punten en nog enkele specifieke vragen heb beantwoord.

Bij brief van 10 oktober 2024 heb ik geconcludeerd dat met het concept voorstel van 10 oktober 2024 sprake is van een evenwichtige set algemene voorwaarden die niet oneerlijk of onredelijk (bezwarend) zijn en daarom naar mijn mening juridisch houdbaar.

Na mijn brief van 10 oktober 2024 zijn de concept algemene voorwaarden (versie 10 oktober 2024) vrijgegeven voor inspraak. Erpachters en belangenbehartigers hebben vragen kunnen stellen en opmerkingen kunnen maken over deze concept algemene voorwaarden. Ook zijn naar aanleiding van deze concept algemene voorwaarden een aantal moties aangenomen door de gemeenteraad. Alle opmerkingen die in het kader van de participatie door erpachters en belangenbehartigers zijn opgehaald, zijn vervolgens door de gemeente meegenomen en afgewogen, hetgeen indachtig (ook) de aangenomen moties van de gemeenteraad heeft geresulteerd in een aanpassing van de concept algemene voorwaarden (versie 13 mei 2026).



datum 13 mei 2026
onze ref. FS/FS/11021266

3/3

Verder heeft de gemeente recent nog de 'Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht' opgesteld. Deze beleidsregel heeft als doel om inzichtelijk te maken hoe de gemeente omgaat met haar bevoegdheid tot verlening van kwijtschelding van een canonverhoging bij het einde van een erfpachttijdvak.

Op verzoek van de gemeente heb ik de juridische houdbaarheid van de concept algemene voorwaarden (versie 13 mei 2026) en voornoemde beleidsregel met betrekking tot kwijtschelding van een canonverhoging bij het einde van een erfpachttijdvak getoetst.

Mijn conclusie op grond van het voorgaande is dat met de concept algemene voorwaarden (versie 13 mei 2026) (nog steeds) sprake is van een evenwichtige set algemene voorwaarden die niet oneerlijk of onredelijk (bezwarend) zijn en daarom naar mijn mening juridisch houdbaar. Ook de recent opgestelde 'Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht' is in overeenstemming met wet- en regelgeving.

Met vriendelijke groet,
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V.



F. Sepmeijer

Bijlage:

1. Concept Herziening AB 1974, juridische toelichting d.d. 13 mei 2026
2. Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht d.d. 13 mei 2026

Bijlage 1 Concept Herziening AB 1974, juridische toelichting d.d. 13 mei 2026

Herziene AB 1974 (2026)

juridische toelichting

Datum: 13 mei 2026

HERZIENING AB 1974 EINDE TIJDVAK

INLEIDING

Op diverse erfpachtrechten binnen de gemeente Utrecht zijn de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 en 1983 (hierna: AB 1974 en AB 1983) van toepassing. Dit betreft zowel erfpachtrechten met betrekking tot woningen als met betrekking tot niet-woningen, zoals garageboxen, tuinen en bedrijfspanden. De erfpachters zijn zowel consumenten als niet-consumenten.

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote mate gelijk aan elkaar en gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. Op grond van artikel 7.2.1 kan de gemeente de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (hierna gezamenlijk ook te noemen: “erfpachtvoorwaarden”) bij aanvang van een nieuw tijdvak wijzigen. Inmiddels nadert van de eerste erfpachtrechten onder de AB 1974 het einde van het eerste tijdvak. De gemeente heeft daarom onderzocht of de AB 1974 moeten worden herzien. De conclusie is dat actualisering van de voorwaarden gewenst en op onderdelen zelfs nodig is.

In dit voorstel wordt eerst in een algemene introductie (onderdeel I) op hoofdlijnen ingegaan op diverse juridische aspecten rondom de herziening van de AB 1974. Vervolgens (onderdeel II) is per artikel uit de AB 1974 voor zover wenselijk dan wel nodig een tekstvoorstel tot wijziging opgenomen en is daarbij toegelicht om welke reden een wijziging is voorgesteld. Er is daarnaast een apart document opgesteld waarin de financiële uitgangspunten voor het einde van het erfpachttijdvak en de Herziene AB 1974 (2026) zijn beschreven en toegelicht.¹ De hierop gebaseerde nieuwe bepalingen zijn ook verwerkt in de tekstvoorstellen per artikel.

In een later stadium zal een vergelijkbaar voorstel voor de AB 1983 worden opgesteld. Dat voorstel zal zoals het er nu uitziet grotendeels vergelijkbaar zijn met dit voorstel, aangezien de AB 1974 en AB 1983 slechts op een beperkt aantal punten van elkaar verschillen. De vraag of en hoe de AB 1983 daadwerkelijk moeten worden herzien zal echter pas kunnen worden beantwoord tegen het einde van het eerste tijdvak van de erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Bij beantwoording van deze vraag spelen namelijk alle omstandigheden van dát moment een rol. De erfpachters waarop de AB 1983 van toepassing zijn, kunnen er veelal wel voor kiezen om vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Erfpachters zullen hierover persoonlijk worden geïnformeerd. Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kunnen individuele appartementseigenaars in beginsel niet eerder overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026), dat kan in beginsel alleen als alle appartementseigenaars (die tezamen gerechtigd zijn tot het betreffende erfpachtrecht) daar gezamenlijk om verzoeken.

Als op enig moment een rechterlijke uitspraak of een deskundigenoordeel komt waaruit volgt dat bepaalde onderdelen van de huidige AB 1974 of van de Herziene AB 1974 (2026) geen standhouden, wordt dit voorstel wellicht nog aangepast of aangevuld.²

¹ “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.

² Uiteraard is aanpassing dan alleen mogelijk voor de erfpachtrechten waarvan de erfpachtvoorwaarden op dat moment nog niet zijn herzien.

INHOUDSOPGAVE

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

- I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden
 - I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes
 - Bevoegdheid gemeenteraad en college*
 - Termijnen en proces herziening algemene bepalingen*
 - Niet eens met de Herziene AB 1974 (2026)*
 - Eerdere overstap*
 - Bijzondere voorwaarden*
 - Achtergrond van de wijzigingsbepaling*
 - I.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?
 - I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden en de nieuwe grondwaarde
 - Toetsing van de Herziene AB 1974 (2026)*
 - Toetsing van de nieuwe grondwaarde*
 - I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?
 - Wijze van herziening*
 - Medewerking erfpachters*
 - Kosten passeren en inschrijven notariële akten*
 - I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)
- I.2 Dualisering van het gemeentebestuur
- I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek
- I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)
 - I.4.1 Algemeen
 - I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)
 - I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)
- I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024
- I.6 Bancaire richtlijnen
- I.7 Externe toetsing voorstel Herziene AB 1974 (2026)

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

III. BIJLAGEN

- Bijlage 1: Toetsing aan de Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen'.

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden

I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes

Bevoegdheid gemeenteraad en college

In artikel 7.2.1-1 van de AB 1974 is geregeld dat de gemeenteraad kan besluiten tot wijziging van de algemene bepalingen. Sinds de dualisering van het gemeentebestuur (zie nadere toelichting hierna in paragraaf I.2) berust die bevoegdheid niet langer bij de gemeenteraad maar bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college). Het college informeert de gemeenteraad over de voorgenomen Herziening AB 1974 (2026) tijdens één of meerdere expertmeetings. Daarnaast zal de gemeenteraad de mogelijkheid krijgen om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden zullen de Herziening AB 1974 (2026) na vaststelling door het college ook nog worden vastgesteld door de gemeenteraad.³

Termijnen en proces herziening algemene bepalingen

Het besluit tot herziening van de algemene bepalingen moet zo spoedig mogelijk ter kennis van de erfpachters en hypotheekhouders worden gebracht (artikel 7.2.3-4 AB 1974). De herziene algemene bepalingen treden op grond van de AB 1974 in werking op de dag waarop een nieuw erfpachttijdvak aanvangt. De erfpachter en hypotheekhouders moeten ten minste twee jaar vóór afloop van een erfpachttijdvak bij aangetekend schrijven⁴ op de hoogte worden gebracht van de wijzigingen (artikel 7.2.1-3 AB 1974). Als die kennisgeving niet tijdig plaatsvindt (of als het besluit tot herziening pas is genomen in de laatste twee jaar van een erfpachttijdvak), dan blijven de 'oude' algemene bepalingen ook na het eerste erfpachttijdvak van kracht totdat twee jaar zijn verstreken vanaf het moment dat de kennisgeving alsnog heeft plaatsgevonden (artikel 7.2.1-4 AB 1974). Als de gemeente ná het verstrijken van het eerste erfpachttijdvak pas besluit tot herziening van de algemene bepalingen, dan blijven de huidige bepalingen van toepassing en worden de gewijzigde bepalingen pas vanaf het daaropvolgende erfpachttijdvak (vijftig jaar later) van toepassing. Het moment waarop het huidige erfpachttijdvak verstrijkt, verschilt per erfpachtrecht en is afhankelijk van het moment waarop het erfpachtrecht is gevestigd en van eventuele (afwijkende) afspraken die daarover zijn opgenomen in de vestigingsakte.

Voorgaande systematiek uit de AB 1974 wordt toegelicht met drie voorbeelden, waarbij er telkens vanuit wordt gegaan dat het erfpachtrecht is gevestigd op 1 januari 1977 en het eerste erfpachttijdvak dus afloopt op 1 januari 2027.

1. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen minimaal twee jaar van tevoren, dus vóór 1 januari 2025, vaststelt, gaan deze bepalingen in per 1 januari 2027. De gemeente moet de erfpachter dan wel vóór 1 januari 2025 van de wijziging op de hoogte brengen. Brengt de gemeente de erfpachter pas later op de hoogte, dan treden de gewijzigde bepalingen pas twee jaar na die kennisgeving in werking.
2. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen pas na 1 januari 2025, maar vóór 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze gewijzigde bepalingen in twee jaar nadat de erfpachter van die wijziging in kennis is gesteld.

³ Zie voor een nadere toelichting hierop de [raadsbrief](#) van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

⁴ Op grond van artikel 3:37 lid 2 BW kan de kennisgeving in plaats van bij aangetekend schrijven ook bij exploit plaatsvinden.

3. Als de gemeente de herziene bepalingen pas na 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze bepalingen pas in per 1 januari 2077 (ervan uitgaande dat de gemeente de erfpachter daarvan op tijd op de hoogte stelt en de gemeente voor die datum geen nieuwe set herziene voorwaarden vaststelt).

De gemeente streeft ernaar erfpachters zoveel mogelijk twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak kennis te geven van de Herziene AB 1974 (2026) en de wijze waarop de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon bij het einde van het erfpachttijdvak worden berekend. De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden minimaal zes maanden voor het einde van het erfpachttijdvak bekend gemaakt.

In de praktijk vindt vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) door het college en de gemeenteraad op zodanig moment plaats dat niet alle erfpachters twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak voormelde kennisgeving zullen ontvangen. Voor zover deze kennisgeving korter dan twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak plaatsvindt, gaan de Herziene AB 1974 (2026) pas twee jaar na die kennisgeving in. De nieuwe canon wordt in beginsel wel zes maanden voor het einde van het erfpachttijdvak vastgesteld. Als de nieuwe canon hoger wordt dan de voor herziening geldende canon, zal de nieuwe canon pas ingaan op het moment dat de Herziene AB 1974 (2026) ingaan. Omdat de Herziene AB 1974 (2026) ook pas twee jaar na die kennisgeving van kracht worden, zal de eerste indexering ook pas later plaatsvinden. Als de nieuwe canon lager wordt dan de voor herziening geldende canon, zal de nieuwe canon direct bij het einde van het erfpachttijdvak ingaan. Op deze manier ondervinden erfpachters geen nadeel van de vertraagde kennisgeving.

Voor een handjevol erfpachters geldt dat de vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) door het college en de gemeenteraad pas plaatsvindt nadat hun erfpachttijdvak al is verstreken. Conform het besluit van het college van 22 oktober 2024 zullen op deze erfpachtrechten de door het college vastgestelde Herziene AB 1974 (2024) van toepassing worden verklaard. Na definitieve vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) kunnen deze erfpachters ervoor kiezen vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). De eventueel daarmee gepaard gaande extra kosten komen voor rekening van de gemeente.

Niet eens met de Herziene AB 1974 (2026)

Als de erfpachter het niet eens is met de voorgestelde wijzigingen in de Herziene AB 1974 (2026), dan kan hij dit binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving per aangetekend schrijven⁵ bij het college aangeven (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-3 AB 1974). Na ontvangst van dat schrijven zullen de herziene algemene bepalingen worden vastgesteld door deskundigen (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-4 AB 1974). Die vaststelling vindt plaats door middel van een bindend advies (artikel 1.7-4 AB 1974). De gemeente biedt de erfpachters daarnaast de mogelijkheid om zich tot de rechter te wenden. In paragraaf 1.1.3 wordt hier verder op in gegaan.

Eerdere overstap

Op grond van artikel 7.2.3 van de AB 1974 kan een erfpachter, nadat minimaal drie jaar van een erfpachttijdvak zijn verstreken en uiterlijk twee jaar voordat een erfpachttijdvak eindigt, de gemeente verzoeken om een tussentijdse aanpassing van de canon en/of de erfpachtvoorwaarden. Ook erfpachters waarvoor het eerste erfpachttijdvak pas over een aantal jaren eindigt, kunnen dus vragen om (al eerder) over te mogen stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). De gemeente zal alle erfpachters de mogelijkheid bieden om op een eerder moment al over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kunnen individuele appartementseigenaars echter niet eerder overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026), dat kan in

⁵ Op grond van artikel 3:37 lid 2 BW kan de kennisgeving in plaats van bij aangetekend schrijven ook bij exploit plaatsvinden.

beginsel alleen als alle appartementseigenaars (die tezamen gerechtigd zijn tot het erfpachtrecht) daar gezamenlijk om verzoeken.

Bijzondere voorwaarden

In artikel 7.2.1-2 van de AB 1974 is een vergelijkbare regeling opgenomen voor de wijziging van de bijzondere voorwaarden. Bestaande bijzondere voorwaarden kunnen worden gewijzigd en als er geen bijzondere voorwaarden zijn opgenomen, kunnen die alsnog aan het erfpachtrecht worden verbonden.

Achtergrond van de wijzigingsbepaling:

Bij de totstandkoming van de AB 1974 is in de toelichting op artikel 7.2.1 verwezen naar onderstaande passages uit de Nota Grondbeleid 1973.⁶ Hieruit volgt welke gedachten ten grondslag liggen aan het wijzigingsbeding in de AB 1974.

“Bij de sub III als regel voorgestelde wijze van uitgifte zal het stelsel van voortdurende erfpacht worden toegepast, met de mogelijkheid van een integrale herziening van de erfpachtsvoorwaarden om de vijftig jaar, zulks met inachtneming van de volgende punten:

a. De erfpachter heeft het recht om een tussentijdse herziening van de erfpachtsvoorwaarden te verzoeken.

(...)

Herziening der erfpachtsvoorwaarden (exclusief de canon)

De erfpachtsvoorwaarden kunnen slechts na telkens 50 jaar opnieuw integraal worden vastgesteld. Worden aldus de belangen van de erfpachter al zo goed mogelijk behartigd, daarenboven zal een verzoek van de erfpachter om de erfpachtsvoorwaarden te herzien vóórdat de bovengenoemde termijn van 50 jaar is verstreken, door de gemeente steeds in overweging worden genomen, hetgeen voor de erfpachter met name van belang is, wanneer hij zijn erfpachtrecht wil overdragen of belangrijke investeringen wil doen. Het is overbodig te vermelden dat ook een langere of kortere termijn van herziening kan worden overeengekomen.

Voorts zal, om de erfpachter voldoende zekerheid te verschaffen, in de Algemene Erfpachtsvoorwaarden een regeling worden getroffen voor het geval de gemeente enerzijds en de erfpachter anderzijds niet tot overeenstemming kunnen komen over herziening van de canon (op deze herziening zal hieronder nader worden ingegaan).

Deze regeling zal inhouden, dat aan de President van de Rechtbank te Utrecht het verzoek wordt gedaan om drie (onteigenings-) deskundigen aan te wijzen. Deze drie deskundigen hebben dan tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent de waarde van de grond. Duidelijkheidshalve zij opgemerkt, dat herziening van de erfpachtsvoorwaarden tweërlei inhoudt:

- 1. hertaxatie van de waarde van de grond; dit heeft derhalve tot gevolg, dat vanaf dat tijdstip een canon is verschuldigd, welke (weer) is gerelateerd aan de alsdan geldende reële grondwaarde, indien althans de voorgaande canonherzieningen ontoereikend waren om de reële waardestijging van de grond te realiseren;*
- 2. aanpassing van de voorwaarden, indien het algemeen belang zulks vordert.”.*

1.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?

Volgens artikel 1.1.-1 onder d. van de AB 1974 wordt onder “wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden” verstaan “een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde”. Dit is dus heel ruim geformuleerd.

⁶ Bijlage behorende bij de gedrukte verzamelingen 1973, nr. 161, p. 2, 18 en 19.

Uit de toelichting in de Nota Grondbeleid 1973 volgt dat met het wijzigingsbeding is beoogd ervoor te zorgen dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast als 'het algemeen belang' daartoe aanleiding geeft. In een procedure die door de Stichting Erfpachters Belang Utrecht en enkele individuele erfpachters (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: SEBU) aanhangig is gemaakt⁷ heeft de gemeente daarbij aansluiting gezocht. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat aanpassing nodig kan zijn uit hoofde van het algemeen belang, bijvoorbeeld vanwege wijzigingen in de wet. De gemeente heeft in dat kader aangegeven dat het haar niet vrijstaat de gehele inhoud van de overeenkomst te wijzigen. Er is dus geen sprake van een ongeclausuleerde wijzigingsbevoegdheid. De gemeente is bovendien gebonden aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot erfpacht,⁸ de redelijkheid en de billijkheid⁹ en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast mag de gemeente uiteraard geen misbruik maken van bevoegdheden of handelen in strijd met het publiekrecht.¹⁰

Gelet op het voorgaande is een inventarisatie gemaakt om te beoordelen of er sprake is van 'een algemeen belang' dat herziening van de AB 1974 wenselijk of nodig maakt. Daarbij is onderzocht welke wetswijzigingen sinds de totstandkoming van de AB 1974 zijn doorgevoerd, welke ontwikkelingen zichtbaar zijn in de markt en welke jurisprudentie er de afgelopen jaren is verschenen.

Hieruit zijn in elk geval de volgende punten naar voren gekomen die herziening van de erfpachtvoorwaarden op sommige punten wenselijk of nodig maken:

- Dualisering van het gemeentebestuur;
- Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek;
- Consumentenrecht (onder andere in het Burgerlijk Wetboek en in de Europese richtlijn 93/13/EEG).

Daarbij is tevens aandacht geweest voor:

- De ministeriele handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, d.d. april 2024.
- Rechtspraak over oneerlijke bedingen en over het wijzigen van erfpachtvoorwaarden in het algemeen;
- De door SEBU gevoerde gerechtelijke procedure over de rechtsgeldigheid van de AB 1974 en de AB 1983 en de bezwaren die in die procedure zijn geuit tegen de bestaande algemene bepalingen en het oordeel van de rechter over deze bezwaren;¹¹ en
- De bancaire richtlijnen.

Hierna zal in paragraaf I.2 tot en met I.6 in algemene zin op voormelde punten worden ingegaan. Vervolgens zal in onderdeel II van deze notitie per artikel worden aangegeven welke wetswijzigingen en ontwikkelingen nopen tot herziening van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.

I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden en de nieuwe grondwaarde

Uiteraard dient de gemeente als overheid altijd zorgvuldig te handelen. Daar komt bij dat de erfpachters noch de gemeente gebaat zijn bij deskundigenprocedures of gerechtelijke procedures. De gemeente heeft er bij de herziening van de AB 1974 daarom naar gestreefd erfpachters en belangenbehartigers zoveel mogelijk in het proces te betrekken en heeft hen op diverse momenten de mogelijkheid geboden om hun mening te geven. Daarnaast heeft de gemeente voor het vaststellen

⁷ In deze procedure is inmiddels door de [rechtbank](#), het [gerechtshof](#) en door de [Hoge Raad](#) uitspraak gedaan.

⁸ [Titel 7 Boek 5 BW](#).

⁹ Artikelen [3:12](#) en [6:2](#) BW.

¹⁰ Artikelen [3:13](#) en [3:14](#) BW.

¹¹ [Rechtbank Midden-Nederland 11 februari 2021](#), [gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 30 mei 2023](#) en [Hoge Raad 20 december 2024](#).

van de herziene erfpachtvoorwaarden dit voorstel laten toetsen door Pels Rijcken. Ook de financiële uitgangspunten zijn vooraf getoetst. Zie hierover meer in paragraaf I.7.

Bij het einde van het erfpachttijdvak worden zowel de toepasselijke erfpachtvoorwaarden als de grondwaarde herzien. Voor beide wijzigingen geldt dat een erfpachter het daarmee oneens kan zijn. In dat geval kan de erfpachter de wijziging ter toetsing voorleggen aan deskundigen en/of de rechter. Dit betreft twee separate onderwerpen en daarmee twee verschillende procedures die in beginsel ook op twee verschillende momenten plaatsvinden. De toets van de herziene erfpachtvoorwaarden moet worden gestart binnen twee maanden nadat de kennisgeving van de herziene erfpachtvoorwaarden is gedaan. Die kennisgeving wordt in beginsel twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak gedaan. De grondwaarde wordt zes maanden voorafgaand aan het einde van het erfpachttijdvak bekend gemaakt. De toets van de grondwaarde moet binnen twee maanden na die bekendmaking worden gestart.

Voor beide onderwerpen (de erfpachtvoorwaarden en de grondwaarde) volgt hierna een toelichting op de geschillenregeling. De AB 1974 voorzien niet in de mogelijkheid om ook de herziene canon te laten toetsen door deskundigen en/of de rechter. Dat is ook niet nodig, omdat de berekeningsmethodiek voor de nieuwe canon is opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). De nieuwe canon wordt berekend op basis van de grondwaarde en het canonpercentage. In de Herziene AB 1974 (2026) is vastgelegd hoe het canonpercentage wordt berekend. Als de erfpachter het niet eens is met de berekeningsmethodiek van de canon en/of het canonpercentage, kan hij (dit deel van) de Herziene AB 1974 (2026) ter toetsing voorleggen aan deskundigen en/of de rechter. De grondwaarde wordt zes maanden voor het einde van het erfpachttijdvak bekend gemaakt. Ook deze kan ter toetsing aan deskundigen en/of de rechter worden voorgelegd.

Toetsing van de Herziene AB 1974 (2026)

In paragraaf I.1.1 is toegelicht dat de erfpachters de mogelijkheid hebben om de gewijzigde erfpachtvoorwaarden ter toetsing aan deskundigen voor te leggen als zij zich daarmee niet kunnen verenigen. De erfpachtvoorwaarden worden dan vastgesteld door drie deskundigen in de vorm van een bindend advies (artikel 7.2.1-5 en 7.1.1-3 en 7.1.1-4 AB 1974).

De AB 1974 gaan ervan uit dat de deskundigen op verzoek van één van partijen worden benoemd door de rechter (artikel 1.7-2.). Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechter. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Uit navraag bij de rechtbank is gebleken dat er geen standaard werkwijze is voor dit soort welwillendheidsbeslissingen. De wijze van afwikkeling van zo'n verzoek wordt bepaald door de rechter die het verzoek behandelt. Als een erfpachter of de gemeente het niet eens is met het bindend advies, kan de rechter onder bepaalde omstandigheden gevraagd worden het bindend advies te vernietigen. De rechter kan daartoe overgaan als gebondenheid aan het bindend advies, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan, in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.¹² De rechter kan dan een beslissing geven die in de plaats komt van het bindend advies.¹³

Erfpachters kunnen ook stellen dat de regeling omtrent het bindend advies in strijd is met het consumentenrecht en om die reden deze bepaling vernietigen en vervolgens daarover een oordeel van de rechter vragen.¹⁴ In die procedure kan dan ook de redelijkheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden worden getoetst.

¹² [Artikel 7:906 i° 904 lid 1 BW.](#)

¹³ [Artikel 7:906 i° 904 lid 2 BW.](#)

¹⁴ SEBU heeft dat in eerdergenoemde procedure ook gedaan. Die vorderingen zijn door de rechtbank Midden-Nederland in het [vonnis](#) van 11 februari 2021, het [arrest](#) van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023 en het [arrest](#) van de Hoge Raad van 20 december 2024 afgewezen.

De gemeente zal de erfpachters ook de mogelijkheid bieden om zich rechtstreeks tot de rechter te wenden, zonder dat eerst een bindend advies moet worden gevraagd. Daarbij kan de erfpachter kiezen voor de rechter die op grond van de wet bevoegd is (de rechtbank). De gemeente is ook bereid mee te werken aan een alternatieve goedkopere en laagdrempeligere procedure (bij de kantonrechter, ex. artikel 96 Rv).

Voor zover een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kan een appartementseigenaar niet individueel opkomen tegen de Herziene AB 1974 (2026). Dit kan slechts door alle appartementseigenaars gezamenlijk. Om die reden zal de gemeente niet alleen de individuele appartementseigenaars, maar ook de VVE's aanschrijven. De AB 1974 gaan uit van een bezwaartermijn van twee maanden om aan te geven dat een erfpachter het niet eens is met de herziene erfpachtvoorwaarden. Dat is voor besluitvorming binnen een VVE krap. Om die reden zal aan de appartementseigenaars in afwijking van de AB 1974 een termijn van zes in plaats van twee maanden worden geboden. Nadat die termijn van zes maanden is verstreken zonder dat door de appartementseigenaars/VVE is opgekomen tegen de Herziene AB 1974 (2026), kunnen appartementseigenaars ook individueel overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026).¹⁵

Toetsing van de nieuwe grondwaarde

De erfpachters hebben ook de mogelijkheid om de gewijzigde grondwaarde ter toetsing aan deskundigen voor te leggen als zij zich daarmee niet kunnen verenigen. De grondwaarde wordt dan vastgesteld door drie deskundigen in de vorm van een bindend advies (artikel 7.1.2-1. aanhef en onder a, 7.1.2-2., 7.1.2-3., 7.1.1-3 en 7.1.1-4 AB 1974).

De AB 1974 gaan ervan uit dat de deskundigen op verzoek van één van partijen worden benoemd door de rechter (artikel 1.7-2. AB 1974). Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechter. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Uit navraag bij de rechtbank is gebleken dat er geen standaard werkwijze is voor dit soort welwillendheidsbeslissingen. De wijze van afwikkeling van zo'n verzoek wordt bepaald door de rechter die het verzoek behandelt.

Bij wijze van laagdrempelig alternatief zal de gemeente erfpachters ten aanzien van de grondwaarde ook de mogelijkheid bieden dat zowel de gemeente als de erfpachter één deskundige aanwijzen en dat die gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. Op die manier hoeft een erfpachter zich voor de benoeming van deskundigen niet tot de rechter te wenden.

Als een erfpachter of de gemeente het niet eens is met het bindend advies, kan de rechter onder bepaalde omstandigheden gevraagd worden het bindend advies te vernietigen. De rechter kan daartoe overgaan als gebondenheid aan het bindend advies, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan, in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.¹⁶ De rechter kan dan een beslissing geven die in de plaats komt van het bindend advies.¹⁷

Erfpachters kunnen ook stellen dat de regeling omtrent het bindend advies in strijd is met het consumentenrecht en om die reden deze bepaling vernietigen en vervolgens daarover een oordeel van de rechter vragen.¹⁸ In die procedure kan dan ook de redelijkheid van de gewijzigde grondwaarde worden getoetst.

¹⁵ Waar dat voor die tijd alleen door alle appartementseigenaars gezamenlijk kan.

¹⁶ [Artikel 7:906 i° 904 lid 1 BW.](#)

¹⁷ [Artikel 7:906 i° 904 lid 2 BW.](#)

¹⁸ SEBU heeft dat in eerdergenoemde procedure ook gedaan. Die vorderingen zijn in het [vonnis](#) van de rechtbank Midden-Nederland van 11 februari 2021, het [arrest](#) van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023 en het [arrest](#) van de Hoge Raad van 20 december 2024 afgewezen.

De gemeente zal de erfpachters ook de mogelijkheid bieden om zich rechtstreeks tot de rechter te wenden, zonder dat eerst een bindend advies moet worden gevraagd. Daarbij kan de erfpachter kiezen voor de rechter die op grond van de wet bevoegd is (de rechtbank). De gemeente is ook bereid mee te werken aan een alternatieve goedkopere en laagdrempeligere procedure (bij de kantonrechter, ex. artikel 96 Rv).

I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?¹⁹

Wijze van herziening

In beginsel vindt wijziging van een erfpachtrecht op dezelfde wijze plaats als vestiging of afstand van een erfpachtrecht. Dit betekent dat wijziging plaatsvindt door middel van een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster.²⁰ Ook de herziening van de erfpachtvoorwaarden is een wijziging van het erfpachtrecht. De herziening leidt in beginsel niet tot een nieuw erfpachtrecht, maar tot voortzetting van het bestaande erfpachtrecht in gewijzigde vorm.

Uit de literatuur²¹ volgt dat discussie mogelijk is over de vraag of voor de (goederenrechtelijke) herziening van de erfpachtvoorwaarden een notariële akte noodzakelijk is waarmee het erfpachtrecht wordt gewijzigd, of dat kan worden volstaan met het inschrijven van een stuk waarin door de gemeente een beroep wordt gedaan op een eenzijdig wijzigingsbeding in de erfpachtvoorwaarden. De gemeente heeft er veiligheidshalve voor gekozen om de herziening van de erfpachtvoorwaarden notarieel vast te leggen en in te schrijven in de openbare registers.

Uit artikel 1.4-4 en 1.4-1 van de AB 1974 kan worden afgeleid dat de gemeente er bij het opstellen van de AB 1974 ook vanuit is gegaan dat een wijziging van de erfpachtvoorwaarden plaatsvindt door middel van een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. In artikel 1.4-4 is bepaald dat artikel 1.4-2 (kosten afschrift grosse) en 1.4-3 (kosten wijziging erfpachtrecht voor rekening van erfpachter) bij wijziging van de erfpachtvoorwaarden niet van toepassing zijn. Artikel 1.4-1 is dat kennelijk wel, anders was de toepasselijkheid daarvan in lid 4 ook uitgesloten.

Voor zover een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten is wijziging van het erfpachtrecht slechts mogelijk als alle appartementseigenaars daaraan meewerken. De gemeente zal hiervoor een modelakte opstellen. Daarin zullen obligatoire afspraken worden opgenomen die gelden totdat alle appartementseigenaars de benodigde medewerking hebben verleend. Deze afspraken zullen worden overeengekomen in de vorm van een kwalitatieve verplichting. In de akte zal tevens een volmacht voor de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE worden opgenomen om de goederenrechtelijke wijziging van het erfpachtrecht te bewerkstelligen als alle appartementseigenaars hebben meegewerkt. Een en ander zal worden gezekerd met een kettingbeding en boetebeding. Voor zover er in een appartementencomplex appartementseigenaars zijn die in het verleden al gebruik hebben gemaakt van een conversieregeling, geldt dat ook zij moeten meewerken aan het passeren van voormelde notariële akte. In die akte zullen echter tevens de afwijkende (obligatoire) afspraken worden herhaald die zijn gemaakt met de desbetreffende appartementseigenaar of zijn rechtsvoorganger(s). Voor zover nodig zullen die afspraken worden verduidelijkt, aangevuld en/of bekrachtigd.

Medewerking erfpachters

Omdat de mogelijkheid tot herziening van de erfpachtvoorwaarden in de AB 1974 is vastgelegd, is de erfpachter verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte tot herziening. Het al dan

¹⁹ [Asser/Bartels & Van Velten 5 2025/218a](#).

²⁰ Zie ook Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.

²¹ Onder andere [Asser/Bartels & Vonck 5 2025/218a](#) en GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 75.3](#) en de daarin opgenomen literatuur en jurisprudentie.

niet meewerken aan de herziening is daardoor geen vrijwillige keuze van de erfpachter. Op grond van artikel 1.4-1 AB 1974 moet de wijzigingsakte binnen twee maanden na dagtekening van het besluit van de gemeente bij de notaris worden gepasseerd. De gemeente mag deze termijn ook verlengen. Omdat de herziene voorwaarden slechts eenmaal worden vastgesteld, maar het tijdvak van iedere erfpachter op een andere datum eindigt, is een redelijke toepassing van artikel 1.4-1 AB 1974 dat de wijzigingsakte binnen twee maanden na het einde van het eerste erfpachtijdvak dient te worden gepasseerd. Indien een erfpachter niet wil overgaan tot het ondertekenen van de hiervoor beschreven notariële akte, dan kan de gemeente in een gerechtelijke procedure vorderen dat de erfpachter daaraan alsnog meewerkt of dat het vonnis in de plaats van die akte treedt.

Indien een erfpachter al eerder dan tegen het einde van zijn eerste erfpachtijdvak wenst over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026), zal de wijzigingsakte in beginsel ook worden gepasseerd binnen twee maanden nadat de erfpachter zijn keuze hiervoor kenbaar heeft gemaakt. Deze termijn volgt niet direct uit de AB 1974 en kan langer worden als het aantal verzoeken toeneemt.

Voor de wijziging van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de daarvoor benodigde medewerking van de appartementseigenaars wordt verwezen naar hetgeen hiervoor in onderdeel 'wijze van herziening' is opgenomen. Individuele appartementseigenaars kunnen in beginsel niet eerder overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Voor een verdere toelichting en de mogelijke uitzondering hierop wordt verwezen naar onderdeel I.1.1. onder 'Toetsing van de Herziene AB 1974'.

Kosten passeren en inschrijven notariële akten

Uit artikel 1.4-4 AB 1974 volgt dat de kosten voor het opmaken van de notariële akte en inschrijving daarvan voor rekening van de gemeente komen. Deze kosten worden vergoed tot een bedrag van maximaal € 2.000,- (incl. btw). Uit een steekproef onder Utrechtse notarissen volgt dat dit bedrag afdoende is. Als een erfpachter kiest voor een notaris die een hoger bedrag in rekening brengt, mag dat, maar komen de kosten boven voormeld bedrag voor rekening van de erfpachter. Voormeld bedrag van € 2.000,- wordt jaarlijks met 2% geïndexeerd. Eens in de vijf jaar wordt het bedrag opnieuw vastgesteld. Daarnaast bestaat de mogelijkheid de hoogte van het bedrag tussentijds te wijzigen.

I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)

In de AB 1974 zijn een aantal bepalingen opgenomen met betrekking tot hypotheekhouders, zoals banken. Deze bepalingen gelden alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1 van die voorwaarden gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente behandelt alle hypotheekhouders die volgens de openbare registers van het Kadaster een hypotheekrecht hebben op een erfpachtrecht overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende bepalingen.

Als op het erfpachtrecht een hypotheekrecht is gevestigd, kan een wijziging van de erfpachtvoorwaarden in beginsel niet aan de hypotheekhouder worden tegengeworpen, tenzij deze heeft ingestemd met de wijziging van het erfpachtrecht.²² Hetzelfde geldt voor eventuele beslagleggers.²³ Mr. dr. H.D. Ploeger (voormalig bijzonder hoogleraar onroerend goedrecht)²⁴ gaat er echter vanuit dat derden (zoals hypotheekhouders) er al snel rekening mee moeten houden dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast, zeker als de erfpachtvoorwaarden in de

²² [Artikel 3:81 lid 3 BW.](#)

²³ [Artikel 505 lid 2 Rv.](#)

²⁴ Ploeger & Bounjouw, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.

mogelijkheid voorzien. Ook mr. dr. K. Everaars is die mening toegedaan.²⁵ Prof. Mr. F.J. Vonck²⁶ is wat genuanceerder, hij meent dat bepalend is of door de wijziging een nieuw erfpachtrecht ontstaat. Als dat het geval is, hoeft de hypotheekhouder de nieuwe voorwaarden niet te accepteren.

Aangezien als gevolg van de wijziging van de erfpachtvoorwaarden in dit geval geen nieuw recht van erfpacht ontstaat en de AB 1974 de gemeente de mogelijkheid bieden om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen, is een hypotheekhouder naar het oordeel van de gemeente gebonden aan wijzigingen van de AB 1974. In de praktijk verlangen notarissen echter dat de hypotheekhouder medewerking verleent aan het passeren van de akte van wijziging.

I.2 Dualisering van het gemeentebestuur

In 2002 is de Wet Dualisering gemeentebestuur in werking getreden. Daarmee is de bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenteraad en het college gewijzigd. Vóór de dualisering van het gemeentebestuur lag de bevoegdheid om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen bij de gemeenteraad, sindsdien ligt die bevoegdheid bij het college. In de AB 1974 wordt op diverse plaatsen verwezen naar de gemeenteraad die bevoegd zou zijn bepaalde handelingen te verrichten of besluiten te nemen. In de literatuur²⁷ wordt aangenomen dat die bevoegdheid sinds de dualisering van het gemeentebestuur bij het college rust. Diverse bepalingen in de AB 1974 worden hierop aangepast.

De AB 1974 leggen de bevoegdheid om de erfpachtvoorwaarden te herzien ook bij de gemeenteraad. Na dualisering van het gemeentebestuur betreft dit echter een bevoegdheid van het college. Het college is bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160, lid 1 onder d Gemeentewet). Op grond van de gemeentewet (artikel 169 lid 4) moet het college de gemeenteraad hierover echter vooraf inlichtingen verstrekken als de gemeenteraad daarom heeft verzocht of als uitoefening van de bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval besluit het college pas nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten. Daarnaast kan het college de gemeenteraad onverplicht de mogelijkheid bieden om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Aangezien de erfpachtvoorwaarden zelf nog naar de gemeenteraad verwijzen en het een politiek (mogelijk) gevoelig onderwerp betreft, wordt aan de gemeenteraad de mogelijkheid geboden om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden zullen de voorwaarden na vaststelling door het college ook nog worden vastgesteld door de gemeenteraad.²⁸

I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek

In 1992 is het Nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) in werking getreden. De AB 1974 worden hierop waar nodig aangepast. Daarbij moet worden gedacht aan de terminologie die in de AB 1974 wordt gebruikt en niet meer aansluit bij de huidige wettelijke bepalingen. Zo kende het oude Burgerlijk Wetboek (hierna: oud BW) bijvoorbeeld nog de 'vervallenverklaring', waardoor het erfpachtrecht kon eindigen. In het BW bestaat dit niet meer en wordt inmiddels gesproken over opzegging. Daarnaast zijn in het BW een aantal dwingendrechtelijke bepalingen opgenomen waarvan niet ten nadele van de erfpachter mag worden afgeweken. Voor zover in de AB 1974 bepalingen zijn opgenomen die in strijd zijn met dwingend recht, zijn die aangepast.

²⁵ K. Everaars, Wijziging van beperkte rechten, Serie Onderneming en Recht 123, Deventer: Wolters Kluwer 2021, nr. 262.

²⁶ GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 75](#).

²⁷ GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 47.1](#) verwijst enkel naar Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/18.

²⁸ Zie voor een nadere toelichting hierop de [brief](#) van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)

I.4.1 Algemeen

Het consumentenrecht is vastgelegd in diverse nationale wetten en internationale richtlijnen. Hieronder worden de wetten en richtlijnen besproken die relevant zijn in het kader van erfpacht, voor zover de erfpachters consumenten zijn.

I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)

In het BW²⁹ is een regeling opgenomen over algemene voorwaarden. Die regeling is ook van toepassing op algemene erfpachtvoorwaarden, zoals de AB 1974. Een beding in de algemene voorwaarden kan worden vernietigd als het onredelijk bezwarend is. Hierbij wordt gelet op de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden tot stand zijn gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval.³⁰ Dit is dwingend recht. Dat betekent dat daarvan niet mag worden afgeweken in een overeenkomst.

Daarnaast is in het BW vastgelegd welke bedingen in ieder geval onredelijk zijn. Deze zijn vermeld op de zogenaamde “zwarte lijst”.³¹ Als er in de AB 1974 bedingen staan die voorkomen op de zwarte lijst, dan zijn deze bedingen hoe dan ook onredelijk en kunnen ze door de consument vernietigd worden. Bedingen die *worden vermoed* onredelijk te zijn, staan op de zogenaamde “grijze lijst”.³² Ook deze bedingen kunnen door de consument vernietigd worden. Het is in dat geval aan de gemeente om (in een juridische procedure bij de rechter) te onderbouwen waarom een dergelijk beding in afwijking van dat vermoeden toch redelijk is.

I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)

De Europese Richtlijn betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (hierna: de Richtlijn) bevat regels om consumenten te beschermen tegen oneerlijke bedingen in overeenkomsten. De Richtlijn is niet rechtstreeks van toepassing op het Nederlandse recht en is daarom in Nederland omgezet in de algemene voorwaardenregeling van afdeling 6.5.3 van het BW (zie hiervoor in paragraaf I.4.2). De bepalingen in deze afdeling worden in beginsel in overeenstemming met de Richtlijn uitgelegd.

De Richtlijn is alleen van toepassing op overeenkomsten die na 31 december 1994 zijn of worden gesloten. Het Hof van Justitie heeft zich nog niet uitgesproken over de toepassing van deze Richtlijn op erfpacht. De (nationale) rechtspraak past de Richtlijn wel toe op algemene erfpachtvoorwaarden.

Uit de Richtlijn, de rechtspraak en de literatuur kan (nog) niet met zekerheid worden afgeleid of de Richtlijn ook van toepassing is als een erfpachtrecht vóór 1 januari 1995 is gevestigd, maar ná die datum de algemene erfpachtvoorwaarden worden herzien. Gelet op een recente uitspraak van de Hoge Raad lijkt de Richtlijn ook in dat geval niet van toepassing te zijn.³³ Zekerheidshalve heeft de gemeente bij de herziening van de AB 1974 wel getoetst of er bepalingen zijn die in strijd zijn met de bedingen zoals opgenomen in de bijlage bij de Richtlijn en deze waar nodig aangepast.

In de bijlage bij de Richtlijn is ook een lijst met bedingen opgenomen. Op deze zogenoemde “blauwe lijst” staan bedingen die oneerlijk kunnen zijn in de zin van de Richtlijn. Dit betreft slechts een *indicatieve* en *niet uitputtende* lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt. Als een

²⁹ [Afdeling 6.5.3.](#)

³⁰ Zie [artikel 6:233 BW.](#)

³¹ Zie [artikel 6:236 BW.](#)

³² Zie [artikel 6:237 BW.](#)

³³ HR 5 december 2025, [ECLI:NL:HR:2025:1864.](#)

beding voorkomt op de blauwe lijst, betekent dit niet dat het beding oneerlijk is. Dat is pas het geval als het beding *‘een aanzienlijke en ongerechtvaardigde verstoring oplevert van het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen’*.

In artikel 5 van de Richtlijn is vastgelegd dat als een beding niet duidelijk of begrijpelijk is opgesteld en er twijfel bestaat over de betekenis van het beding, de voor de consument gunstigste uitleg geldt (vergelijkbaar met artikel 6:238 lid 2 BW).

I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024

In april 2024 is de ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (Ministeriële handreiking) verschenen. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden willen gaan opstellen of erfpacht willen gaan invoeren. De Ministeriële handreiking moet bevorderen dat bij het opstellen van nieuwe algemene bepalingen beter rekening wordt gehouden met de belangen van particuliere erfpachters. De Ministeriële handreiking gaat in op de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen is in de Ministeriële handreiking een afwegingskader opgenomen. Gemeenten zijn niet verplicht om de Ministeriële handreiking te volgen. De Ministeriële handreiking echter biedt wel procesmatig houvast en bruikbare bouwstenen voor het opstellen van erfpachtvoorwaarden. De Ministeriële handreiking is in beginsel ook niet geschreven voor de wijziging van bestaande erfpachtvoorwaarden, maar onderdelen daarvan kunnen daarbij wel worden toegepast.

De Herziene AB 1974 (2026) zijn grotendeels in overeenstemming met de suggesties en bouwstenen uit de handreiking. Op sommige onderdelen heeft de gemeente ervoor gekozen om de aanbevelingen niet één-op-één over te nemen of is gekozen voor een alternatief. De achterliggende gedachte en strekking van de in de Ministeriële handreiking opgenomen suggesties zijn daarbij zo veel mogelijk in acht genomen. Waar de gemeente afwijkt van de suggesties uit de Ministeriële handreiking is dat in onderdeel II van dit voorstel zoveel mogelijk benoemd.

Voor wat betreft de leesbaarheid van de erfpachtvoorwaarden geeft de handreiking als suggestie om na iedere erfpachtbepaling een tekstuele toelichting op Taalniveau B1 toe te voegen met een uitleg over de inhoud van het artikel en welke consequenties het artikel kan hebben. De gemeente heeft daar niet voor gekozen. In lijn daarmee is gekozen voor het opstellen van een toelichting met samenvatting van de belangrijkste bepalingen. Dit document wordt met de Herziene AB 1974 (2026) ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en wordt op de website geplaatst. Daarnaast worden de erfpachters per brief uitgebreid nader geïnformeerd. Deze documenten tezamen zorgen voor een begrijpelijke beschrijving van de inhoud van de herziening van de erfpachtvoorwaarden.

Door SEBU is tijdens de inspraakperiode aangegeven dat de gemeente niet zou hebben getoetst aan de KNVB-criteria zoals vermeld in de Ministeriële handreiking. Om inzichtelijke te maken dat de gemeente dit wel heeft gedaan, zal in Bijlage 1 bij dit document achtereenvolgens worden ingegaan op de volgende onderdelen van de Ministeriële handreiking: het stappenplan (hoofdstuk 2), het afwegingskader (hoofdstuk 3) en de best practices (hoofdstuk 4). Telkens worden de suggesties uit de Ministeriële handreiking geschetst en wordt daarna aangegeven hoe de gemeente met die suggesties is omgegaan bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026).

I.6 Bancaire richtlijnen

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft (twee) bancaire richtlijnen opgesteld. In die richtlijnen zijn criteria opgenomen waaraan erfpachtrechten voor woningen uitgegeven door private partijen moeten voldoen, zodat banken deze erfpachtrechten op verantwoorde wijze kunnen financieren. In de richtlijnen wordt in het algemeen beschreven wat banken als verantwoord

financierbaar achten, maar laten alle vrijheid aan individuele partijen (waaronder banken) om hiervan af te wijken.

De twee richtlijnen hebben betrekking op verschillende perioden waarin het erfpachtrecht is gevestigd:

- de eerste richtlijn ziet op erfpachtrechten die vóór 1 april 2012 zijn gevestigd³⁴ (later is bekend gemaakt dat die richtlijn ook zal gelden voor erfpachtrechten die tussen 1 april 2012 en 1 januari 2013 zijn gevestigd);
- de tweede richtlijn ziet op erfpachtrechten die ná 1 januari 2013 zijn gevestigd.³⁵

Omdat de gemeente bij de uitoefening van haar rechten op grond van de erfpacht gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zijn de criteria uit de bancaire richtlijnen niet van toepassing op erfpachtrechten die zijn uitgegeven door de gemeente. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur bieden de erfpachter en de bank volgens de eerste richtlijn al enige bescherming tegen een onredelijke uitoefening van rechten door de gemeente.

De NVB adviseerde overheden in de eerste richtlijn om bij een herziening van de erfpachtvoorwaarden aan te sluiten bij de modelerfpachtvoorwaarden die door/in samenspraak met de NVB zouden worden opgesteld. Bij de tweede richtlijn (voor erfpachtrechten gevestigd ná 1 januari 2013) wordt die verwachting niet meer uitgesproken. Die modelerfpachtvoorwaarden zijn uiteindelijk in 2014 in samenspraak tussen NVB en de KNB vastgesteld en wijken op diverse punten af van de bancaire richtlijnen. De gemeente heeft bij het opstellen van het voorstel voor de Herzene AB 1974 (2026) wel oog gehad voor de criteria uit de bancaire richtlijnen en de modelerfpachtvoorwaarden, omdat deze criteria, zo vermelden ze zelf, bij kunnen dragen aan 'evenwichtige voorwaarden die zijn gebaseerd op een logische en begrijpelijke systematiek'. Omdat de bancaire richtlijnen echter niet van toepassing zijn op gemeentelijke erfpacht, zal niet afzonderlijk op de criteria worden ingegaan en zal evenmin worden toegelicht waarom daarvan op onderdelen wordt afgeweken.

I.7 Externe toetsing voorstel Herzene AB 1974 (2026)

De Herzene AB 1974 (2026) en deze toelichting zijn extern getoetst door advocatenkantoor Pels Rijcken.

Daarnaast zijn de financiële uitgangspunten getoetst door Colliers Valuations B.V. (Dr. P.C.J.P. Nelisse) en op onderdelen door Pels Rijcken. De financiële uitgangspunten zijn toegelicht in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.

³⁴ [Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd voor 1 april 2012.](#)

³⁵ [Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd na 1 januari 2013.](#)

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

In onderstaande tabel is in de eerste twee kolommen de nummering en tekst van de oorspronkelijke AB 1974 opgenomen. In de derde en vierde kolom is vervolgens de nummering en tekst van de Herziene AB 1974 (2026) opgenomen. Waar de tekst in de Herziene AB 1974 (2026) is gewijzigd ten opzichte van de AB 1974 is dat vetgedrukt weergegeven. In de vijfde kolom is een toelichting op de wijzigingen opgenomen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	<u>Algemene Bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974</u>		<u>Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)</u>	
	Inhoud		Inhoudsopgave	
	Inleidende bepalingen			
				Dualisering gemeentebestuur Als gevolg van de dualisering van het gemeentebestuur is de bevoegdheidsverdeling tussen het college en de gemeenteraad gewijzigd. De Erfpachtvoorwaarden moeten hierop aangepast worden. Waar mogelijk wordt de term 'gemeente' gehanteerd. De bevoegdheid van het college en de gemeenteraad volgt vervolgens uit de wet. Hiermee worden de algemene bepalingen toekomstbestendig.
Titel 1	Algemeen	1	Algemeen	
Afd. 1	Begripsomschrijving	1.1	Definities	
1.1-1.	Deze bepalingen verstaan onder:	1.1-1.	Deze bepalingen verstaan onder:	
		a.	Canonpeildatum: Bij Einde van het Erfpachttijdvak: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de	Omdat in de definitie van Canonpercentage de term Canonpeildatum voorkomt, is deze term gedefinieerd.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			gemeente de nieuwe canon schriftelijk mededeelt aan de erfpachter, danwel de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter heeft verzocht om eerder te mogen overstappen naar de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026). Bij een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1.: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.	De Canonpeildatum is op twee momenten relevant: (1) bij vaststelling van de canon tegen het Einde van het Erfpachttijdvak en (2) bij een latere wijziging of splitsing van het recht van erfpacht. 1. Voor vaststelling van de canon tegen het Einde van het Erfpachttijdvak bestaan twee scenario's: (a) de gemeente doet een beroep op het eenzijdig wijzigingsbeding zoals opgenomen in artikel 7.2.1 AB 1974 of (b) de erfpachter verzoekt om eerder (vrijwillig) te mogen overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026). In het eerste geval (a) is de Canonpeildatum gekoppeld aan de dag waarop de kennisgeving is verzonden van de canon die tegen het einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld. Deze brief wordt in beginsel minimaal zes maanden voor het einde van het Erfpachttijdvak aan de erfpachter verzonden. In het tweede geval (b) is het moment bepalend waarop de erfpachter zijn verzoek indient om over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). 2. Bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht is de Canonpeildatum niet gekoppeld aan de dag waarop de kennisgeving van de (gewijzigde) canon aan de erfpachter wordt verzonden, maar aan de eerste werkdag van het kwartaal waarin het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht door de erfpachter is ingediend.
		b.	Canonpercentage: Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige lineaire leningen minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste	Bij het Einde van het Erfpachttijdvak wordt de vanaf dat moment geldende canon berekend op de in artikel 2.1-1. vastgelegde wijze. Hier wordt geregeld op welke manier het daarvoor benodigde Canonpercentage wordt berekend. Daarna kan de canon enkel worden gewijzigd in het geval van wijziging van het op grond van de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, of bij een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Als BNG Bank op enig moment stopt met de publicatie van voormelde rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.	in appartementsrechten (artikel 2.3-1.). De gemeente is dan bevoegd om de canon te wijzigen, maar enkel voor zover de waardeverandering van de Grond het gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De canonverhoging wordt dan berekend aan de hand van een percentage van de Economische meerwaarde. Het (Canon)percentage wordt voor alle erfpachters waarop deze algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn op dezelfde wijze vastgesteld. Om duidelijkheid te geven over de wijze waarop dit Canonpercentage wordt vastgesteld, is de berekening van het Canonpercentage in dit artikel vastgelegd. Voor een toelichting op de wijze waarop het Canonpercentage, de inflatiecorrectie en de opslag voor kosten en risico tot stand zijn gekomen, wordt verwezen naar het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.
		c.	Economische meerwaarde: Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de Grondwaarde op grond van de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde vóór de beoogde splitsing.	Zie de toelichting bij de definitie van ‘Canonpercentage’.
		d.	Einde van het Erfpachttijdvak: De datum waarop het Erfpachttijdvak verstrijkt, danwel de eventuele eerder gelegen datum waarop de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) op grond van de tussen erfpachter	Normaliter worden de AB 1974 bij het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar herzien. De gemeente biedt erfpachters echter de mogelijkheid om eerder vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Met deze definitie wordt bewerkstelligd dat in geval van een eerdere vrijwillige overstap voor wat betreft de Grondwaarde EET, de canonvaststelling, de canonindexering en eventuele conversies wordt aangesloten bij dit moment.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			en gemeente gemaakte afspraken van toepassing worden.	Voor erfpachters aan wie de kennisgeving van de Herziene AB 1974 (2026) plaatsvindt korter dan twee jaar voor het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar, gaan de Herziene AB 1974 (2026) pas twee jaar na die kennisgeving in. Voor het bepalen van de Grondwaarde EET, het Canonpercentage, de nieuwe canon, enz. blijft het moment waarop het Erfpachttijdvak van vijftig jaar verstrijkt bepalend. Voor het eerste moment van indexering van de canon is het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden bepalend. Ook deze erfpachters kunnen ervoor kiezen de Herziene AB 1974 (2026) eerder van toepassing te laten worden. In dat geval blijft het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar bepalend voor de berekening van de Grondwaarde EET, het Canonpercentage, de canon, enz.
		e.	Erfpachtake: De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.	In de AB 1974 worden de termen erfpachtsakte/akte van uitgifte door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt het begrip 'erfpachtake' gedefinieerd en wordt die term consequent toegepast in de gevallen waarin niet enkel naar de akte van uitgifte, maar ook naar eventuele akten van wijziging wordt verwezen. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde 'algemene akte', waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied afwijkende bepalingen zijn opgenomen. Om onduidelijkheid te voorkomen, is vastgelegd dat ook akten waarnaar in de vestigingsakte wordt verwezen tot de 'Erfpachtake' behoren. Daarnaast wordt de term 'erfpachtsakte' aangepast aan de huidige spelling.
b.	erfpachtstijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaren, waarvan de eerste aanvangt op de datum met ingang waarvan het recht van erfpacht	f.	Erfpachttijdvak: De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de	De gemeente doet bij herziening van de AB 1974 afstand van haar bevoegdheid om de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst nog eenzijdig te mogen wijzigen. Per saldo betekent dit dat de Erfpachtvoorwaarden niet meer elke vijftig jaar kunnen worden aangepast, zodat de tijdvakken komen te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	wordt verleend, zulks onverminderd het bepaalde in het eerste lid van artikel 7.2.2.		Erfpachtake opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.	Hoewel de tijdvakken vervallen, wordt in deze algemene bepalingen bij de definitie van Einde van het Erfpachttijdvak (artikel 1.2-1. onder d) nog gebruik gemaakt van de term Erfpachttijdvak. Om deze reden wordt de definitie van Erfpachttijdvak in gewijzigde vorm gehandhaafd. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde 'algemene akte', waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied een afwijkende ingangsdatum is opgenomen. Daarnaast wordt de term 'erfpachtstijdvak' aangepast aan de huidige spelling.
		g.	Erfpachtvoorwaarden: de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (zoals opgenomen in de Erfpachtake) gezamenlijk.	De Erfpachtake bevat voorwaarden die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de algemene bepalingen. Deze voorwaarden worden ook wel de 'bijzondere voorwaarden' genoemd. De algemene en bijzondere voorwaarden worden samen aangeduid als de Erfpachtvoorwaarden.
		h.	Fysiek bouwrijpe staat: De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtake opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige gebruik, bodemkwaliteit, en degelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Fysiek bouwrijpe staat' voorkomt, is deze term gedefinieerd.
		i.	Grond: Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.	In de AB 1974 worden de termen grond/erfpachtsgrond/perceel/ object/onroerende zaak/onroerend goed door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt nu overal gebruik gemaakt van de definitie Grond.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
c.	werkelijke grondwaarde: de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen.	j.	Grondwaarde: De Marktwaaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachtake toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1.	De definitie van werkelijke grondwaarde is aangepast en aangevuld met actuele begrippen uit (internationale) taxatierichtlijnen om voor partijen (gemeente, erfpachters en deskundigen) te verduidelijken op welke wijze de grondslag voor de canon (de Grondwaarde) bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht wordt vastgesteld.
		k.	Grondwaarde EET: De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak.	Op grond van artikel 7.1.2-1. aanhef en onder a AB 1974 stelt de gemeente bij het einde van het Erfpachttijdvak de canon vast op basis van de werkelijke waarde van de grond. In artikel 7.1.2-2. AB 1974 is bepaald dat in dat geval de begrenzingen die de eerste vijftig jaar golden niet meer gelden. De grondwaarde die in voormelde zin wordt vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak wordt aangeduid als ‘Grondwaarde EET’. Voor de wijze waarop de Grondwaarde EET wordt berekend bij het Einde van het Erfpachttijdvak, wordt verwezen naar het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026. Op grond van artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-3 AB 1974 kan een erfpachter die het niet eens is met de Grondwaarde EET dat binnen twee maanden bij de gemeente aangeven. De Grondwaarde EET wordt vervolgens vastgesteld door deskundigen (artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-4 AB 1974). De erfpachter kan ook een procedure bij de rechter starten. Voor een uitgebreidere beschrijving van de manieren waarop de erfpachter bezwaar kan maken tegen de Grondwaarde EET wordt verwezen naar onderdeel I.1.3.
		l.	Juridisch bouwrijpe staat: De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term ‘Juridisch bouwrijpe staat’ voorkomt, is deze term nader gedefinieerd.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			zoals opgenomen in de Erfpachtake direct te realiseren.	
		m.	Marktwaarde: Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Marktwaarde' voorkomt, is deze term nader gedefinieerd waarbij is aangesloten bij het actuele begrip uit (internationale) taxatierichtlijnen.
		n.	Onroerende zaak: De Grond en de Opstallen gezamenlijk.	De term 'grond' is hiervoor gedefinieerd. De term 'opstallen' wordt hierna gedefinieerd. Waar de Grond en de Opstallen gezamenlijk worden bedoeld, wordt de definitie 'Onroerende zaak' gebruikt.
a.	opstallen: de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen.	o.	Opstallen: De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.	Het oud BW kende (in artikel 563) onroerende zaken door bestemming. Deze vorm van onroerende zaken is in het BW niet teruggekomen. Om die reden is het laatste deel van de definitie verwijderd.³⁶ Daarnaast is toegevoegd 'op enig moment' om te verduidelijken dat de definitie niet alleen ziet op opstallen die bij vestiging van het erfpachtrecht al aanwezig waren maar ook op opstallen die op het moment van het inroepen van een beding aanwezig zijn. Hiermee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd. Verder is Onroerende zaak hiervoor gedefinieerd als de Grond met de Opstallen. Om die reden was het niet meer logisch hier naar 'onroerende zaken' te verwijzen. Daarnaast vallen onder onroerende zaken ook de grond en nog niet gewonnen delfstoffen en uit de systematiek van de algemene bepalingen volgt dat niet is

³⁶ Asser Beekhuis I (Zakenrecht) 1985, nr. 117 e.v.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				beoogd die onder het begrip 'opstallen' te brengen. Bij de definitie van opstallen is nu aangesloten bij de wettelijke omschrijving van onroerende zaken (minus de grond en de nog niet gewonnen delfstoffen).
d.	wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden: een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde.		[VERVALT]	Na deze herziening van de algemene bepalingen vervalt voor zowel de gemeente als de erfpachter de mogelijkheid om de algemene bepalingen of bijzondere voorwaarden (eenzijdig) te wijzigen. Deze definitie komt daarom niet meer voor in de Herziene AB 1974 (2026). Om die reden kan deze bepaling (definitie) ook vervallen. Dat neemt uiteraard niet weg dat partijen wel nog steeds kunnen overeenkomen dat deze bepalingen of de bijzondere voorwaarden alsnog wijzigen.
Afd. 2	Algemeen artikel	1.2	Algemeen artikel	
1.2.	De uitgifte in erfpacht geschiedt :	1.2-1.	De uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden :	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
a.	tegen een canon in geld;	a.	tegen een canon in geld;	
b.	onder de volgende Algemene bepalingen en overigens onder voor elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen bijzondere voorwaarden.	b.	onder de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 3261 nummer 100 (reeks Utrecht)), die voor de periode na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) en overigens onder nader vastgestelde bijzondere voorwaarden voor elke afzonderlijke uitgifte .	Deze tekst is aangepast op de herziening van deze algemene bepalingen.
Afd. 3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	1.3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
1.3-1.	Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.	1.3-1.	Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts) personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen. Voor zover het recht van erfpacht wordt gesplitst in appartementsrechten wordt de canon bij splitsing in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaars is verschuldigd.	Bij splitsing in appartementsrechten wordt de canon op grond van het BW over de appartementsrechten verdeeld. ³⁷ De appartementsgerechtigden zijn in hun onderlinge verhouding niet hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van elkaars aandeel van de canon. De Vereniging van Eigenaren is wel hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele canon. ³⁸ Dit wettelijk uitgangspunt is in het artikel verwerkt.
1.3-2.	De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar.	1.3-2.	[VERVALT]	Het huidige recht maakt, anders dan het oude recht, in beginsel geen onderscheid meer tussen ondeelbare en deelbare verbintenissen. Voor zover een prestatie ondeelbaar is, zijn de erfpachters 'hoofdelijk verbonden'. Deze hoofdelijke aansprakelijkheid is geregeld in artikel 1.3-1. Daardoor is er geen reden meer om hier een aparte regeling voor op te nemen. Gelet op het voorgaande kan dit artikel vervallen. Daarmee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.
Afd. 4	Vormvoorschriften	1.4	Vormvoorschriften	
1.4-1.	Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen twee maanden	1.4-1.	Het verlijden van de akten houdende wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel	De zinsnede 'akte van uitgifte in erfpacht en van' is verwijderd. De uitgifte in erfpacht heeft immers al aan het begin van het Erfpachttijdvak plaatsgevonden.

³⁷ [Artikel 5:115 lid 1 BW.](#)

³⁸ [Artikel 5:115 lid 2 BW.](#)

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	na dagtekening van het desbetreffende besluit van de Gemeenteraad geschieden ten overstaan van een in het arrondissement Utrecht standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze termijn te verlengen.		2.4 moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de gemeente plaatsvinden ten overstaan van een notaris, ter keuze van de erfpachter. Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.	De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft geconcludeerd dat het aanwijzen van notarissen in een bepaalde regio een beperking oplevert die in strijd zou kunnen zijn met de mededingingsregels. Om deze mogelijke strijdigheid weg te nemen is deze beperking komen te vervallen. De bevoegdheid om de termijn te verlengen is vastgelegd in artikel 7.2.1 en kan om die reden in dit artikel vervallen. Hiermee wordt geen wijziging beoogd.
1.4-2.	Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.	1.4-2.	Aan de gemeente wordt een (digitaal) afschrift aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten. Aan de gemeente wordt voorts op verzoek van de gemeente op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.	Artikel 430 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering geeft executoriale kracht aan de grosse van een notariële akte. De gemeente verlangt deze grosse al lange tijd niet meer van de erfpachter om onnodige kosten voor de erfpachter te voorkomen. In het voorkomende geval moet de gemeente die grosse zelf opvragen bij de notaris (artikel 50 Wet op het notarisambt). De notaris zal daarvoor kosten in rekening brengen, deze kosten komen op grond van artikel 1.4-2. voor rekening van de erfpachter.
1.4-3.	Alle kosten verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan, van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in het tweede lid van artikel 2.3, van het splitsen of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van	1.4-3.	Alle kosten en belastingen verbonden aan het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan de gemeente worden terugbetaald.	De akten van vestiging zijn jaren geleden al gepasseerd, dus daarvoor worden geen kosten meer gemaakt. Met het verdwijnen van de tijdvakken, verdwijnt ook de mogelijkheid om de canon vooruit te betalen. Als gevolg daarvan komt artikel 2.3 AB 1974 te vervallen en komt ook de verwijzing naar artikel 2.3 AB 1974 in dit artikel te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	de erfpachter. Voorzover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.			
1.4-4.	Het bepaalde in het tweede- en derde lid van dit artikel lijdt uitzondering, indien het eerste of tweede lid van artikel 7.2.1. toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid c.q. lid 1A van artikel 7.1.1.		[VERVALT]	Het eenzijdig wijzigingsbeding uit artikel 7.2.1 AB 1974 komt te vervallen. De mogelijkheid tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 7.1.1 AB 1974 komt eveneens te vervallen. Als gevolg hiervan komt ook artikel 1.4-4 AB 1974 te vervallen.
Afd. 5	Keuze woonplaats	1.5	Keuze woonplaats	
1.5-1.	De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Utrecht.	1.5-1.	De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.	Op grond van het consumentenrecht zijn de mogelijkheden om een verplichte woonplaatskeuze op te nemen in algemene bepalingen beperkt. Het artikel is daarom herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.
1.5-2.	De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het recht van erfpacht bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.	1.5-2.	Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is de erfpachter verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van een notaris en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt de erfpachter geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. Daarnaast wordt er geen gebruik meer gemaakt van formulier A, zie de toelichting bij artikel 4.1.1-3. Tenslotte vinden er geen nieuwe uitgiften meer plaats op grond van de AB 1974. Het artikel is herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
1.5-3.	Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Utrecht niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.	1.5-3.	De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan de gemeente bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. en 1.5-2.
Afd. 6	Toestand en aanduiding object	1.6	Toestand en aanduiding Onroerende zaak	Zie toelichting bij definities in artikel 1.1-1. onder n.
1.6-1.	Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin dit zich bevindt bij het verlijden van de erfpachtsakte , vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden is .	1.6-1.	De Onroerende zaak is in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bevond bij het verlijden van de akte van uitgifte , vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden was .	Er vinden geen nieuwe uitgften meer plaats onder de AB 1974. De tekst is daarom in verleden tijd geformuleerd.
1.6-2.	De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.	1.6-2.	De erfpachter wordt geacht de hem in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak volkomen te kennen en heeft nooit aanspraak op vermindering van de canon vanwege verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.	Dit artikel komt voor op de grijze lijst en wordt daardoor vermoed onredelijk bezwarend te zijn. Als de gemeente zich beroept op deze bepaling, moet de gemeente bewijzen dat het beding niet onredelijk bezwarend is. Daarvoor zijn goede argumenten. Aangezien het recht van erfpacht al lang geleden is gevestigd, zal een beroep op dit artikel niet snel meer plaatsvinden. Bovendien geldt het beding ook voor niet-consumenten. Om die redenen blijft het beding gehandhaafd.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
1.6-3.	Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van het in erfpacht uitgegeven goed , hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.	1.6-3.	Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of verrekenen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak , hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2. Verder is met het oog op de leesbaarheid op de meeste plekken waar in de AB 1974 wordt gesproken over hij/hem of zij/haar expliciet opgenomen of dit de erfpachter of de gemeente betreft.
Afd. 7	Deskundigen	1.7	Deskundigen	
1.7-1.	Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.	1.7-1.	Waar in artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.	De zinsnede 'waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven' is verwijderd, omdat deze herziene algemene bepalingen niet van toepassing waren op het moment van uitgifte.
1.7-3.	De partij, die het in het tweede lid van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.	1.7-2.	Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.	In de algemene bepalingen wordt op drie plaatsen (artikel 2.3-5. en 5.2.2.-2. en 5.3.2-6.) verwezen naar deskundigen met betrekking tot de vaststelling van de Economische meerwaarde dan wel een vergoeding bij het einde van het recht van erfpacht. Deze drie gevallen worden hier vermeld. Als vormvoorschrift is opgenomen dat het starten van een deskundigenprocedure schriftelijk aan de andere partij kenbaar moet worden gemaakt.
1.7-2.	De in het vorige lid bedoelde deskundigen zullen, op verzoek van de meest gerede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.	1.7-3.	De in artikel 1.7-1. bedoelde deskundigen worden als volgt aangewezen: iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden. Iedere deskundige dient ten tijde van het	Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechtbank. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Toen de gemeente jaren geleden een dergelijk verzoek heeft gedaan, is dat wel gehonoreerd, maar de rechtbank heeft de gemeente verzocht in de toekomst op een andere manier in de benoeming van deskundigen te voorzien. Om die reden wordt deze bepaling aangepast.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is.	Sinds 2016 is het NRVT in werking. De NRVT-reglementen reguleren alle professionele taxatiediensten van de geregistreerde taxateurs in Nederland. Door in de algemene bepalingen op te nemen dat de te benoemen deskundigen geregistreerd moeten zijn in de daartoe bedoelde registers van het NRVT, zijn er waarborgen ten aanzien van de competentie van de deskundigen en gelden er regels voor het optreden als deskundige. De deskundige zal conform NRVT-reglementen zijn werk moeten verrichten. Indien dat niet het geval is, kan de deskundige worden onderworpen aan tuchtrechtspraak.
1.7-4.	De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.	1.7-4.	De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.	Hoewel voor de deskundigen en partijen wellicht vanzelfsprekend, wordt voor de duidelijkheid vastgelegd dat het advies moet worden uitgebracht binnen het kader van de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen van het recht van erfpacht.
1.7-5.	Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt als bindend advies het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.	1.7-5.	Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen.	Het advies dat aan de deskundigen wordt gevraagd heeft betrekking op een waarde. Door ervoor te kiezen om, in geval de deskundigen niet tot een unaniem advies komen, de twee adviezen (waardes) die het dichtst bij elkaar liggen te middelen en dit gemiddelde als bindend advies (waarde) te laten gelden, wordt aangesloten bij het advies van de twee deskundigen die het het meest met elkaar eens zijn en in die zin een meerderheid van stemmen hebben. Verder wordt hiermee ondervangen dat een relatief hoge of lage waardering van een deskundige leidt tot een relatief laag of hoog gemiddelde.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
1.7-6.	Binnen drie maanden na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit artikel moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht.	1.7-6.	Binnen vier maanden na de aanwijzing van de derde deskundige als bedoeld in artikel 1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.	Om tot een evenwichtig en doordacht bindend advies te komen, moeten de deskundigen het beginsel van hoor en wederhoor toepassen. Om ervoor te zorgen dat partijen en de deskundigen hiervoor voldoende tijd hebben is de (totale) termijn waarbinnen het advies moet worden opgeleverd met een maand verlengd.
1.7-7.	Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hieromtrent niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, kan één van hen de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.	1.7-7.	In geval aan de termijnen zoals opgenomen in dit artikel dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hierover niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.	In afwijking van de hoofdregel die in artikel 7.2.1 is opgenomen, vindt verlenging van de termijn in dit geval plaats in onderling overleg tussen partijen en niet eenzijdig door de gemeente. In artikel 1.7-9. wordt voor erfpachters de mogelijkheid opgenomen om zich rechtstreeks tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Bij die optie wordt ook in dit geval aangesloten. Deskundigen zijn schaars en kostbaar, daarom ligt een tweede kostbare deskundigenprocedure niet voor de hand.
1.7-8.	Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid, zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes en zeven, eerste		[VERVALT]	Aangezien artikel 1.7-7. is gewijzigd, komt dit lid te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	volzin, van overeenkomstige toepassing.			
1.7-9.	De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.	1.7-8.	Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.	De gemeente wil de deskundigenprocedure laagdrempelig houden. Door vooraf duidelijkheid te scheppen over de kostenverdeling van de deskundigenprocedure weten partijen beter waar ze aan toe zijn als ze een deskundigenprocedure starten. Op deze wijze is bovendien geborgd dat de kosten grotendeels evenredig zijn verdeeld over partijen. De kosten van de derde deskundige worden gelijkelijk tussen partijen verdeeld.
		1.7-9.	Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.	De gemeente heeft met de in artikel 1.7 genoemde deskundigenprocedure niet bedoeld de gang naar de rechter af te sluiten. Om dit te verduidelijken is artikel 1.7 met een daartoe strekkend beding aangevuld. Teneinde zoveel mogelijk aan te sluiten bij de wettekst wordt in het nieuwe tekstvoorstel tevens de term 'geschilbeslechting' gebruikt. Daarnaast is niet alleen voor de erfpachter, maar ook voor de gemeente de keuzevrijheid opgenomen om zich in plaats van tot deskundigen direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.
Titel 2	Financiële verplichtingen van de erfpachter	2	Financiële verplichtingen van de erfpachter	De herziene algemene bepalingen waren niet van toepassing op het moment van uitgifte. Om deze reden komen de bepalingen van Titel 2.1 AB 1974 ('Vaststelling van de canon bij uitgifte') te vervallen en zijn in artikel 2.1 bepalingen opgenomen over de vaststelling van de canon bij het Einde van het Erfpachttijdvak en de indexering van die canon.
Afd. 1	Vaststelling van de canon bij uitgifte		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
2.1-1.	De canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.		[VERVALT]	
2.1-2.	De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde is die, welke geldt op de dag, waarop Burgemeester en Wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de Gemeenteraad een voorstel te doen tot uitgifte in erfpacht.		[VERVALT]	
		2.1	Vaststelling en indexering van de canon	
		2.1-1.	De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld is gebaseerd op de Grondwaarde EET en het Canonpercentage. De Grondwaarde EET, het gehanteerde Canonpercentage en de canon zullen worden vastgelegd in de Erfpachtake.	De Grondwaarde EET en de daarop gebaseerde canon worden door de gemeente vastgesteld op grond van artikel 7.1.2 AB 1974. Een toelichting op de wijze waarop de Grondwaarde EET, het Canonpercentage en de canon zijn vastgesteld en de daarvan onderdeel uitmakende parameters zijn opgenomen het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.
		2.1-2.	De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.	Tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is de canon herzien en vastgesteld (op basis van artikel 7.1.2-1. sub a AB 1974). De gemeente heeft bij de Herziene AB 1974 (2026) de keuze gemaakt om de canon niet meer elke 10 jaar te herzien, maar slechts nog jaarlijks te indexeren. De tegen het Einde van het Erfpachttijdvak herziene canon wordt daarnaast alleen nog gewijzigd in geval van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik) van de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. Zie de toelichting bij artikel 2.3.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Door dit vaste percentage te kiezen wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie. Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt afgerond 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn.
		2.1-3.	De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken.	Na het Einde van het Erfpachttijdvak wordt een termijn van minimaal 12 maanden gehanteerd voordat de canon voor het eerst zal worden geïndexeerd.
		2.1-4.	De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.	Aan het einde van het jaar ontvangt de erfpachter een kennisgeving over de hoogte van de canon voor het komende jaar. Indien de kennisgeving is vertraagd of per abuis niet is verstuurd, betekent dat niet dat de erfpachter de (geïndexeerde) canon niet hoeft te betalen, want de canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd (zie artikel 2.2-1).
Afd. 2	Betaling van de canon/boeten	2.2	Betaling van de canon/boeten	
2.2-1.	De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan door storting of overschrijving op postgirorekening nr. 6156 ten name van de Comptabele der gemeente , uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, met dien verstande, dat de betaling van de eerste en laatste termijn, voorzover geen vol kalenderhalfjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het	2.2-1.	De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op zeven januari en zeven juli van elk jaar.	In plaats van een rekeningnummer op te nemen in de algemene voorwaarden wordt voor de betaling nu verwezen naar de gegevens op de factuur. Daarnaast is er geen sprake meer van een eerste of laatste termijnbetaling, dus dit is verwijderd. Betaling moet volgens de huidige werkwijze van de gemeente geschieden vóór de 8e van de maand, daarom is opgenomen dat de betaling uiterlijk op 7 januari en juli moet geschieden.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	eerste en het laatste volle kalenderhalfjaar.			
2.2-2	Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat geschiedt , gerekend van het tijdstip af , waarop ingevolge het eerste lid , uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één ten honderd van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schaden en interessen te vorderen, indien daartoe termen aanwezig zijn, alsmede om nakoming te eisen.	2.2-2a. 2.2-2b.	Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat plaatsvindt , gerekend vanaf het tijdstip, waarop ingevolge artikel 2.2-1. , uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één procent van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen. De eerste zin van artikel 2.2-2a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval wordt de vertragingsrente berekend overeenkomstig artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.	Een boetebeding kan oneerlijk zijn ten opzichte van een consument als de boete te hoog is. Uitgangspunt is dat een hoger percentage mag worden overeengekomen dan de wettelijke rente, maar dat het percentage lager moet zijn dan de wettelijke handelsrente. Hoe hoog is toegestaan, staat niet vast. Als het boetepercentage te hoog is, is het beding oneerlijk, de consument kan het beding dan vernietigen. De gemeente kan dan geen aanspraak meer maken op een boete, ook niet op een deel daarvan en de gemeente heeft geen recht op de wettelijke rente. In de praktijk maakt de gemeente jegens consumenten vrijwel nooit aanspraak op de boeterente uit artikel 2.2-2. AB 1974. Gelet op het voorgaande is besloten bij consumenten aan te sluiten bij de wettelijke rente. Voor niet-consumenten blijft het boetebeding gehandhaafd. Als de boete in concrete gevallen onredelijk uitpakt, bestaat de mogelijkheid tot matiging (door de gemeente of de rechter). 'Interessen' was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht). ³⁹ De term 'interessen' wordt daarom vervangen door 'rente'.
2.2-3.	Wegens het niet-voldoen aan enige andere aan de erfpachter terzake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting dan het betalen van de canon, kunnen Burgemeester en Wethouders hem een boete	2.2-3a.	Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen dan het betalen van de canon, kan de gemeente hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door de gemeente gestelde	Bij artikel 2.2-2a. is toegelicht dat, als de rechter de boeterente oneerlijk acht, de gemeente vervolgens evenmin aanspraak kan maken op de wettelijke rente. Bij andere tekortkomingen dan wanbetaling, bestaat het risico dat de gemeente, als het boetebeding oneerlijk en/of onredelijk bezwarend is, ook geen aanspraak meer kan maken op het wettelijke recht op

³⁹ Artikel 1279 e.v. oud BW.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door hen gestelde termijn. De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.	2.2-3b.	termijn. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen. Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.	schadevergoeding. De (Europese) rechtspraak is op dit punt nog niet volledig uitgekristalliseerd. Aangezien de gemeente bij consumenten in de praktijk zelden aanspraak maakt op boetes komt de boeteclausule bij andere vormen van wanprestatie te vervallen. De gemeente kan dan in elk geval wel een beroep doen op haar wettelijke recht op schadevergoeding. Voor niet-consumenten blijft het oorspronkelijke beding gehandhaafd.
		2.2-4.	Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde: a. kosten; b. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3; c. boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2; d. andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft; e. de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.	Om onduidelijkheid over de toerekening van betalingen te voorkomen, wordt dit artikel toegevoegd.
2.2-4.	Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geven Burgemeester en	2.2-5.	Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geeft de gemeente binnen zes weken na het eindigen van de termijn van één	In de praktijk blijkt een termijn van veertien dagen te kort voor de gemeente. Om deze reden is de termijn verlengd naar een periode van zes weken.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	Wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.		maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.	
2.2-5.	De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook.	2.2-6.	De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2.
Afd. 3	Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon		[VERVALT]	Aangezien de erfpachttijdvakken komen te vervallen en er geen sprake meer is van (tienjaarlijkse) herziening van de canon komt de hieraan gekoppelde mogelijkheid van vooruitbetaling van de canon te vervallen.
2.3-1.	Burgemeester en Wethouders kunnen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van een lopend erfpachtstijdvak met de erfpachter overeenkomen, dat de over een volle tien-jarige periode, als bedoeld in het eerste lid van artikel 7.1.1., verschuldigde canons - behoudens een bedrag van f 15,- per jaar - door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. Het in dat geval door de erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de, op basis van het in het eerste lid van artikel 2.1. bedoelde rentepercentage te		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	berekenen, contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.			
2.3-2.	De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.		[VERVALT]	
2.3-3.	Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld in de tweede afdeling van de vijfde titel, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag, dat zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die, welke voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het eerste lid, hebben gegolden.		[VERVALT]	
		2.3	Wijziging van de canon	Titel 2.3 AB 1974 ('Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon') is komen te vervallen. De bepalingen met betrekking tot wijziging van de canon zijn gewijzigd en verplaatst van Titel 7.1 AB 1974 naar artikel 2.3. Hierdoor staan alle bepalingen met betrekking tot de canon in artikel 2.
		2.3-1.	Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke)	Dit sluit aan bij hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1. onder a, 3.1.2-3. en 4.1.1-1. De AB 1974 boden ook de mogelijkheid om de canon in deze gevallen te herzien (artikel 7.1.2-1. aanhef en onder b en c en artikel 7.1.2-2.) en/of de wijzigingen mee te nemen in de eerstvolgende tienjaarlijkse herziening van de canon.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.	
		2.3-2.	De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepeildatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.	De gemeente is bevoegd om de canon te wijzigen, maar uitsluitend voor zover het de waardeverandering van de Grond betreft die het gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De Grondwaarden worden door een externe taxateur vastgesteld per de datum waarop het verzoek tot wijzigingen en/of splitsing van het recht van erfpacht bij de gemeente wordt ingediend. Op grond van die Grondwaarden berekent de gemeente vervolgens de Economische meerwaarde. Voor objecten waarvoor bij de berekening van Grondwaarde EET een minimale grondwaarde is gehanteerd, wordt in de bijzondere voorwaarden een afwijkende regeling opgenomen, in lijn met de hiervoor genoemde gedachten. Dit is nader uitgewerkt in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.
		2.3-3.	Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.	Voor het wijzigen van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten is op grond van artikel 3.1.2-1. onder a (in combinatie met artikel 5:89 lid 2 BW) en 4.1.1-1. (in combinatie met artikel 5:106 lid 7 BW) goedkeuring van de gemeente (als erfverpachter/ grondeigenaar) nodig. Aan deze goedkeuring kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden (artikel 3.1.2-3. en 4.1.1-2.), dit komt overeen met hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1. onder a en 3.1.2-3. AB 1974. Wijzigingen in of splitsing van het recht van erfpacht zullen niet tot een verlaging van de canon leiden. In dat geval blijft

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				de canon gelijk en is zowel het bestaande als het gewijzigde gebruik toegestaan. De gemeente kan de canon niet verhogen als de erfpachter de Onroerende zaak weer aanwendt voor het oorspronkelijke gebruik.
		2.3-4.	Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).	De erfpachter en de hypotheekhouder(s) worden door de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht van het bedrag van de gewijzigde canon en de door de taxateur vastgestelde Economische meerwaarde waarop deze canon is gebaseerd.
		2.3-5.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt de erfpachter de gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.	Deze bezwaarmogelijkheid voor de erfpachters bestaat onder de AB 1974 nog niet. Onder de AB 1974 had de erfpachter wel andere bezwaarmogelijkheden, zo kon de erfpachter bezwaar maken tegen de grondwaarde die wordt vastgesteld bij elke tienjaarlijkse herziening van de canon. In de meest recente erfpachtvoorwaarden van de gemeente, de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), is een vergelijkbare bezwaarmogelijkheid opgenomen. Omdat dit aansluit bij eeuwigdurende erfpacht en er geen periodieke herziening van de grondwaarde en canon meer plaatsvindt, is ervoor gekozen deze bezwaarmogelijkheid ook in de herziene AB 1974 op te nemen.
		2.3-6.	In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.	De wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten vindt plaats door het passeren van een akte van wijziging en/of een akte van splitsing bij de notaris en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. In de akte wordt onder meer opgenomen wat het nieuwe toegestane gebruik is, wat de nieuwe (gewijzigde) canon is en wat de Economische meerwaarde is op grond waarvan de canon is vastgesteld.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
		2.3-7.	Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.	Pas op het moment dat de akte bij de notaris is getekend en de akte in de openbare registers van het Kadaster is ingeschreven, is het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de Opstallen toegestaan.
		2.3-8.	De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.	Het gewijzigde gebruik is toegestaan nadat de wijziging is vastgelegd in een notariële akte en deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster (zie artikel 2.3-7.). Vanaf dat moment is de erfpachter de gewijzigde canon aan de gemeente verschuldigd. In het geval het gebruik al is gewijzigd voordat de notariële akte is gepasseerd, wat niet zonder toestemming van de gemeente mag, dan is de erfpachter de gewijzigde canon (bij wijze van schadevergoeding) met terugwerkende kracht vanaf de datum van de wijziging van het gebruik aan de gemeente verschuldigd. Dit laat uiteraard onverlet het recht van de gemeente om nakoming en/of meer of andere schadevergoeding te vorderen.
		2.3-9.	Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.	
		2.4	Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt doorgeschoven en vernummerd naar een nieuw artikel 2.5). Artikel 2.4 wordt nu gebruikt voor de bepalingen met betrekking tot de mogelijkheid van conversie van het recht van erfpacht en volledige afkoop van de canon.
		2.4-1.	Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor	De gemeente is in 1989 overgestapt naar uitgifte in erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. De erfpachters met een recht van erfpacht waarop (onder meer) de AB 1974 van toepassing zijn, zijn door middel van diverse conversieregelingen

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.	gedurende het Erfpachttijdvak in de gelegenheid (gesteld) om de canon in één keer af te kopen. Daarbij wordt het recht van erfpacht geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting (zijnde op dit moment de AV 1989) en heeft de erfpachter in de toekomst geen canonverplichting meer. De (laatst vastgestelde) Conversieregeling Erfpacht 2017 is alleen van toepassing op erfpachtrechten met een woonbestemming, waarbij de erfpachter de woning zelf dient te bewonen. Van deze regeling kan gebruik worden gemaakt tot het Einde van het Erfpachttijdvak. Erpachters die geen gebruik kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 kunnen gebruik maken van de beleidsuitgangspunten uit 1998. Ter vervanging van deze regelingen wordt voor alle erpachters, dus ongeacht de bestemming en het gebruik van de Grond, in de herziene algemene bepalingen een afkoopregeling opgenomen waarmee erpachters hun canon eeuwigdurend kunnen afkopen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.
		2.4-2.	Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het Einde van het Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. Indien de canon is	Door betaling van een eenmalige afkoopsom wordt de canon voor altijd afgekocht. De afkoopsom is in basis gelijk aan de Grondwaarde EET die is vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak. In het geval sprake is geweest van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten, dan is de afkoopsom gelijk aan de Grondwaarde EET die door de gemeente is

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.	vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak, vermeerderd met de op grond van artikel 2.3-2. vastgestelde Economische meerwaarde. Vanaf de datum van het Einde van het Erfpachttijdvak wordt de afkoopsom geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 geldt dit eveneens voor de Economische meerwaarde, met dien verstande dat de indexering over de Economische meerwaarde ingaat op de waardepeildatum als beschreven in artikel 2.3-2. Hierna volgt een rekenvoorbeeld van hoe de afkoopsom bij conversie van het recht van erfpacht, in geval sprake is geweest van een wijziging van de canon op grond van het bepaalde in artikel 2.3, wordt bepaald: • De Grondwaarde EET per het Einde van het Erfpachttijdvak (1 januari 2025) bedraagt € 100.000. • De erfpachter verzoekt op 1 juli 2027 om het gebruik van de Grond te wijzigen. • De Grondwaarde met inachtneming van het gewijzigde gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 120.000. • De Grondwaarde met inachtneming van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 110.000. • De Economische meerwaarde bedraagt per 1 juli 2027: € 10.000. • De conversie van het recht van erfpacht (het ondertekenen van de notariële akte van conversie bij de notaris) vindt plaats op 1 juli 2028.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>										
				In dit voorbeeld: de Grondwaarde EET van € 100.000 wordt per 1 januari 2025 met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028) en de Economische meerwaarde van € 10.000 wordt vanaf de waardepeildatum (1 juli 2027) met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028). In dit voorbeeld bedraagt de afkoopsom dan: <table><tr><td>Grondwaarde EET per 1 januari 2025 =</td><td>€ 100.000,--</td></tr><tr><td>Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) =</td><td>€ 7.176,75</td></tr><tr><td>Economische meerwaarde per 1 juli 2027 =</td><td>€ 10.000,--</td></tr><tr><td>Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) =</td><td>€ 200,--</td></tr><tr><td>Afkoopsom op 1 juli 2028 =</td><td>€ 117.376,75</td></tr></table>	Grondwaarde EET per 1 januari 2025 =	€ 100.000,--	Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) =	€ 7.176,75	Economische meerwaarde per 1 juli 2027 =	€ 10.000,--	Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) =	€ 200,--	Afkoopsom op 1 juli 2028 =	€ 117.376,75
Grondwaarde EET per 1 januari 2025 =	€ 100.000,--													
Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) =	€ 7.176,75													
Economische meerwaarde per 1 juli 2027 =	€ 10.000,--													
Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) =	€ 200,--													
Afkoopsom op 1 juli 2028 =	€ 117.376,75													
		2.4-3.	a. Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 6242 nummer 19	Bij de conversie wijzigt het erfpachtrecht, maar dit heeft geen gevolgen voor de feitelijke toestand van de Onroerende zaak. De erfpachter blijft verantwoordelijk voor eventueel achterstallig onderhoud van de Opstallen en eventueel aanwezige verontreiniging van de Grond. Sub b is opgenomen omdat aanpassing van de algemene erfpachtvoorwaarden in verband met de voorbereiding daarvan veel tijd in beslag kan nemen, terwijl gewijzigde wet- en regelgeving of gewijzigde inzichten afwijking noodzakelijk kunnen maken. Bij het van toepassing verklaren van de AV 1989 worden, in afwachting van de vaststelling van nieuwe erfpachtvoorwaarden, op dit moment bijvoorbeeld de volgende wijzigingen ten opzichte van de AV 1989 opgenomen:										

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			(reeks Utrecht); (de “AV 1989”) of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging. b. Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtake tevens wijzigingen ten opzichte van de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.	• Waar in de AV 1989 wordt gesproken over ‘vervallenverklaring’ of ‘beëindigen door vervallenverklaring’ of woorden van gelijke strekking dient te worden gelezen ‘opzegging in de zin van 5:87 lid 2 BW’ of ‘opzeggen in de zin van 5:87 lid 2 BW’. • Artikel 9.1 van de AV 1989 is niet van toepassing omdat artikel 1405 oud BW met invoering van het Nieuw BW is komen te vervallen. Artikel 6:174 BW is onverkort van toepassing. • Artikel 22.4 van de AV 1989 is niet van toepassing. In plaats daarvan dient te worden gelezen: ‘Het instellen van beroep bij de gemeenteraad krachtens artikel 26 of het oproepen van een beslissing van de gewone rechter (waar in de AV 1989 wordt gesproken over deskundigen) laat onverlet de verplichting van Erfpachter tot betaling van een krachtens dit artikel opgelegde boete.’. • Artikel 27 van de AV 1989 is niet van toepassing. Waar in de AV 1989 wordt verwezen naar deskundigen, dient te worden gelezen dat de desbetreffende Partij of beide Partijen zich tot de gewone rechter kunnen wenden. • Met betrekking tot de vaststelling van het in artikel 11.3 van de AV 1989 bedoelde bedrag kunnen Partijen kunnen zich eerst tot de gewone rechter wenden in geval Partijen, de hypotheekhouders en eventuele andere belanghebbenden hierover voor het einde van het erfpachtrecht geen overeenstemming hebben bereikt.
		2.4-4.	De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de	De specifieke afspraken (bijzondere erfpachtvoorwaarden) die bij de vestiging van het erfpachtrecht zijn gemaakt, zoals met betrekking tot het toegestane gebruik van de Grond en van (het gebruik van) de Opstallen, blijven na conversie van het recht van erfpacht van toepassing, tenzij de gemeente en de erfpachter hierover andere afspraken maken.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.	Artikel 3.1 van de AV 1989 luidt: "De gemeente geeft grond uit in erfpacht met inachtneming en van toepassing verklaring van deze algemene voorwaarden en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als de gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond."
		2.4-5.	De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.	De conversie van het erfpachtrecht vindt plaats door het ondertekenen van een akte van conversie bij de notaris door zowel de gemeente als de erfpachter en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. De conversie betreft een wijziging van het erfpachtrecht. In artikel 1.4 zijn vormvoorschriften opgenomen en is bepaald dat de kosten en belastingen voor rekening van de erfpachter komen.
		2.4-6.	Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten komen eveneens voor conversie als bedoeld in artikel 2.4-1. in aanmerking. Daartoe kan een verzoek worden gedaan door alle appartementseigenaars gezamenlijk. De afkoopsom wordt overeenkomstig artikel 2.4-2. per appartementsrecht bepaald en afgerekend. De overige leden van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing.	Voor de (goederenrechtelijke) wijziging van een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht is de medewerking van alle appartementseigenaars vereist. Zij kunnen daarom gezamenlijk een verzoek tot conversie indienen. De afkoopsom wordt niet voor het gehele complex bepaald, maar per appartementsrecht, aangezien de Grondwaarde EET en de verschuldigde canon ook per appartementsrecht zijn vastgesteld.
		2.4-7.	Een appartementseigenaar kan ook individueel, dus onafhankelijk van de overige appartementseigenaars binnen het appartementencomplex, een verzoek doen tot (obligatoire) conversie met betrekking tot het appartementsrecht overeenkomstig	De gemeente wil (net zoals in voorgaande jaren) ook individuele appartementseigenaars de mogelijkheid bieden om te converteren naar de AV 1989. Goederenrechtelijk kan dat niet, omdat voor wijziging van een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht de medewerking van alle appartementseigenaars is vereist. Het is wel mogelijk om contractuele (obligatoire) afspraken

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			hetgeen in de overige leden van dit artikel is bepaald. De (obligatoire) conversie wordt (notarieel) vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting, gezekerd met een kettingbeding en boetebeding. De conversie met betrekking tot het appartementsrecht geldt door de inschrijving in de openbare registers niet alleen voor de appartementseigenaar die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). In de notariële akte wordt vastgelegd dat de (goederenrechtelijke) conversie plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementseigenaars (die gezamenlijk gerechtigd zijn tot het recht van erfpacht), danwel hun rechtsvoorgangers, hebben geconverteerd naar dezelfde erfpachtvoorwaarden en dat nadat alle appartementseigenaars, danwel hun rechtsvoorgangers, (obligatoir) hebben geconverteerd, de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE gemachtigd zijn om de goederenrechtelijke conversie/wijziging van de erfpachtvoorwaarden te constateren/bewerkstelligen. Daartoe zal in de notariële akte een volmacht worden opgenomen om de benodigde notariële akte te passeren. Rechtsopvolgers worden door middel van een kettingbeding en boetebeding eveneens verplicht een dergelijke volmacht af te geven. Voor zover	te maken en deze afspraken zo vast te leggen dat zij ook voor rechtsopvolgers gelden. Deze afspraken worden daarom vastgelegd in een kwalitatieve verplichting die inhoudt dat een appartementseigenaar zich verbindt tot het dulden dat de AV 1989 van toepassing zullen zijn op zijn appartementsrecht. Zekerheidshalve wordt deze verplichting ook nog vastgelegd door middel van een kettingbeding versterkt met een boetebeding. Als alle appartementseigenaars (of hun rechtsvoorgangers) obligatoir hebben geconverteerd, treedt de opschortende voorwaarde in werking en zijn de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE door de opgenomen volmacht gerechtigd de voor goederenrechtelijke conversie benodigde notariële herzieningsakte te passeren. Of de herzieningsakte daadwerkelijk wordt gepasseerd is voor de individuele appartementseigenaars uiteindelijk niet zo relevant, omdat voor hun appartementsrecht reeds bindende obligatoire afspraken zijn gemaakt die ook voor hun rechtsopvolgers gelden. Conversie vindt normaal gesproken plaats naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Bij een splitsing in appartementsrechten vindt conversie plaats onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementsgerechtigden van een appartementencomplex hebben geconverteerd. Die voorwaarde kan alleen in vervulling gaan als alle appartementsgerechtigden converteren naar dezelfde algemene erfpachtvoorwaarden. Om die reden wordt, als binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.	naar de erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard.
Afd. 4	Lasten	2.5	Lasten	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt met inachtneming van de gewijzigde tekstvoorstellen vernummerd naar een nieuw artikel 2.5.
2.4-1.	Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen van de datum van ingang van het recht van erfpacht af ten laste van de erfpachter.	2.5-1.	Alle lasten, welke op of in verband met de eigendom van de Onroerende zaak geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.	
2.4-2.	Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, geven Burgemeester en Wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het	2.5-2.	Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in artikel 2.5-1. heeft betaald, geeft de gemeente daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.			
Titel 3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	
Afd. 1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in TITEL 2	3.1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2	
3.1.1-1.	De erfpachter is verplicht:	3.1.1-1.	De erfpachter is verplicht:	
a.	de erfpachtsgrond en de daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te onderhouden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van opstallen) zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;	a.	de Onroerende zaak in behoorlijke staat, ten genoegen van de gemeente te onderhouden en de Opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van Opstallen) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;	
b.	de gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;		[VERVALT]	Dit beding is gebaseerd op artikel 1405 oud BW. Op grond van dat artikel was de gemeente als eigenaar van de opstallen aansprakelijk in geval van geheel of gedeeltelijke instorting van de opstallen. Sinds de invoering van het nieuw BW rust die aansprakelijkheid op grond van artikel 6:174 lid 2 op de erfpachter. Het artikel kan daarom komen te vervallen, de wettelijke regeling volstaat.
c.	te gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere	b.	te gedogen, dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, (pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen en andere voorwerpen en soortgelijke	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en instandgehouden , zolang als Burgemeester en Wethouders nodig achten dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast en voorts ervoor zorg te dragen om al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht heeft tevoren overleg met de erfpachter plaats.		voorzieningen , voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in stand gehouden , zolang als de gemeente nodig acht dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door de gemeente zal worden gelast en verder ervoor zorg te dragen om alles dat krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht vindt van tevoren overleg met de erfpachter plaats.	
3.1.1-2.	Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in het vorige lid sub. c. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.	3.1.1-2.	Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in artikel 3.1.1-1. onder b. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar keuze van de gemeente , op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.	
3.1.2-1.	Het is de erfpachter niet geoorloofd :	3.1.2-1.	Het is de erfpachter verboden :	
a.	in het gebruik van de grond en van de daarop aanwezige c.q. te stichten opstallen verandering te brengen;	a.	in het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Onroerende zaak en de Opstallen verandering te brengen;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
b.	de grond met de daarop aanwezige opstallen gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;	b.	de Onroerende zaak gedurende langer dan een jaar geheel of gedeeltelijk ongebruikt te laten;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
c.	op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders , gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;	c.	op of in de Onroerende zaak werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente , gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
d.	de grond met de daarop aanwezige opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders , gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;	d.	de Onroerende zaak (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente , gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
3.1.2-2.	Het bepaalde in het vorige lid sub a en c is niet van toepassing bij de uitgifte van industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.	3.1.2-2.	Het bepaalde in artikel 3.1.2-1.a. en c. is niet van toepassing bij Onroerende zaken die bij de uitgifte bestemd waren om te worden gebruikt als industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
3.1.2-3.	Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd van de in het eerste lid van dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.	3.1.2-3.	De gemeente kan aan de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van de in artikel 3.1.2-1. omschreven verbodsbepalingen af te wijken en aan die toestemming voorwaarden verbinden.	Het gebruik van de term 'ontheffing' kan de indruk wekken dat een publiekrechtelijke ontheffing of vergunning volstaat. De erfpachter heeft echter (eveneens) de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente nodig en die ligt niet besloten in publiekrechtelijke ontheffingen of vergunningen. De wijziging strekt derhalve ter verduidelijking. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om bij toestemmingsvereisten voor andere activiteiten dan vervreemding

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				een limitatieve opsomming van weigeringsgronden op te nemen. De weigeringsgronden zijn niet in de AB 1974 opgenomen. Er is voor gekozen om dat ook in de Herziene AB 1974 (2026) niet te doen, omdat de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet voor deze gevallen niet in een wettelijke mogelijkheid om vervangende toestemming te vragen aan de rechter (zoals bij toestemming voor overdracht). De gemeente is echter altijd gebonden aan de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een erfpachter kan zich dan ook zonder een specifieke wettelijke grondslag tot de rechter wenden als hij meent dat de gemeente haar medewerking op onredelijke gronden weigert. De gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, zoals verhoging van de canon (artikel 2.3-1 jo 3.1.2-1 onder a). De canonverhoging wordt gebaseerd op de Economische meerwaarde. Als de erfpachter het niet eens is met de Economische meerwaarde wordt deze bindend vastgesteld door deskundigen (artikel 2.3-5.). De erfpachter kan zich ook tot de rechter wenden (artikel 1.7-9.). Deze mogelijkheden bestonden onder de AB 1974 niet en dit betreft derhalve een verbetering van de rechtspositie van de erfpachter.
Afd. 2	Verzuim	3.2	Verzuim	
3.2.1-1.	Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt .	3.2.1-1.	Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is de erfpachter door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is .	
3.2.1-2.	Onverminderd het in het derde lid van artikel 2.2. bepaalde, zal, indien	3.2.1-2.	Onverminderd het in artikel 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde, zal, indien aan de eis van de	Het uitgangspunt van de wet (artikel 3:299 BW) is dat de rechter de gemeente kan machtigen om zelf te doen wat de erfpachter nalaat.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de erfpachtsakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door Burgemeester en Wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige .		gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de Erfpachtsakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of namens de gemeente kunnen plaatsvinden op kosten van de erfpachter .	Partijen kunnen echter afwijkende afspraken maken, zodat de gemeente zonder vooraf een gerechtelijke procedure te hoeven voeren zelf tot herstel, verandering of verwijdering kan overgaan. Een dergelijke afwijkende afspraak is in dit beding geregeld. Er kan vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel nalatig was, of de gemeente wel gerechtigd was zelf tot herstel, verandering of verwijdering over te gaan en over de hoogte van de kosten die de gemeente wil verhalen op de erfpachter. Om een dergelijke discussie te voorkomen staat het de gemeente altijd vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot herstel, verandering of verwijdering overgaat.
Titel 4	Overgang van het recht van erfpacht	4	Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging	
Afd. 1	Wijziging in erfpacht(er)	4.1	Wijziging in erfpacht(er)	
4.1.1-1.	Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht te splitsen of geheel of gedeeltelijk te vervreemden is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan Burgemeester en Wethouders. Ingeval van overdracht, als hiervoor bedoeld, behoeft de regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter, de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.	4.1.1-1.	Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente kan de erfpachter het recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk overdragen of toedelen, splitsen door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling, splitsen in appartementsrechten of samenvoegen met een ander recht van erfpacht. Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing en dient dit	Artikel 4.1.1-1. verplicht de erfpachter om vooraf een melding bij de gemeente te doen en beschrijft dat de gemeente de vervreemding of splitsing moest goedkeuren. Met het oog op de leesbaarheid van deze bepaling is de tekst aangepast. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de wettekst van artikel 5:91 en 5:106 lid 7 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd. Ook de splitsing in appartementsrechten viel onder de werking van artikel 4.1.1-1. AB 1974. Op grond van artikel 875a lid 6 oud BW had de erfpachter toestemming van de gemeente nodig om te kunnen splitsen in appartementsrechten. Dat is tegenwoordig geregeld in artikel 5:106 lid 7 BW. Op grond van artikel 5:91 lid 3 BW dient het toestemmingsvereiste voor overdracht opgenomen te worden in de splitsingsakte om ook van toepassing te zijn op

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			expliciet in de splitsingsakte te worden vermeld.	overdracht van het appartementsrecht. Daarom is nu toegevoegd dat dit artikel ook van toepassing is op de appartementseigenaar. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om in de erfpachtvoorwaarden geen toestemmingsvereiste voor overdracht van het erfpachtrecht op te nemen. In de AB 1974 is wel een toestemmingsvereiste voor overdracht opgenomen. De Utrechtse Ring van de KNB heeft voorgesteld dit toestemmingsvereiste te schrappen. De gemeente wenst het toestemmingsvereiste te handhaven. De algemene bepalingen zijn namelijk niet alleen van toepassing op rechten van erfpacht met een particuliere woonbestemming. Bovendien laat het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om in de erfpachtvoorwaarden een toestemmingsvereiste op te nemen uitdrukkelijk open. De gemeente wil die mogelijkheid handhaven omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. De belangen van de erfpachter zijn voldoende gewaarborgd, doordat het Burgerlijk Wetboek de erfpachter de mogelijkheid biedt om vervangende toestemming aan de rechter te vragen. Net zoals bij de andere toestemmingsvereisten is ervoor gekozen in de herziene AB 1974 geen weigeringsgronden op te nemen (zie de toelichting bij artikel 3.1.2-3.). De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht ook een regeling omtrent samenvoeging van rechten van erfpacht op te nemen. Samenvoeging van meerdere rechten van erfpacht tot één recht van erfpacht betreft een wijziging van het recht van erfpacht. Wijziging van het recht van erfpacht is op grond van de wet slechts mogelijk met medewerking van de gemeente. Ook onder de AB

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				1974 was derhalve toestemming van de gemeente vereist. Om die reden is aan het verzoek van de Utrechtse ring van de KNB gehoor gegeven en is in dit artikel toegevoegd dat voor samenvoeging eveneens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is vereist.
		4.1.1-2.	Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.	De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht om ook een regeling op te nemen over verticale splitsing en de daarbij behorende splitsing van de canon. Verdeling van de canon over de appartementsrechten vindt plaats overeenkomstig artikel 5:115 BW, tenzij anders wordt overeengekomen. Dit is vastgelegd in artikel 1.3-1.
4.1.1-2.	Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan Burgemeester en Wethouders kennis geven bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is.	4.1.1-3.	Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan de gemeente kennisgeven onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter(s).	Het hier genoemde formulier A wordt in de praktijk niet meer gebruikt. De werkwijze van de gemeente is dat zij (digitaal) een afschrift van de leveringsakte en personalia opvraagt bij de nieuwe erfpachter. De tekst is hierop aangepast. Zie voor de verwijdering van de laatste zin de toelichting bij artikel 4.1.1-4.
4.1.1-3.	Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens	4.1.1-4.	Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van	Hoofdelijke aansprakelijkheid

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het vorige lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.		een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.	Artikel 4.1.1-2 AB 1974 ziet op de reguliere overdracht van het erfpachtrecht aan een koper en bepaalt dat de koper hoofdelijk aansprakelijk is voor <u>al hetgeen</u> de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht aan de gemeente verschuldigd is. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 ziet op een overdracht bij executie door een hypotheekhouder of op basis van een gerechtelijk vonnis. In dat geval is de koper <u>slechts</u> aansprakelijk voor de <u>achterstallige canon</u> en de vorige erfpachter voor al het overige dat hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd. In artikel 5:92 lid 2 BW is sinds 1992 opgenomen dat de koper en de vorige erfpachter hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken. De bepaling is van toepassing op alle overdrachten die na 1992 plaatsvinden. Artikel 4.1.1-2 AB 1974 is in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor al hetgeen de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht verschuldigd was in plaats van (kort samengevat) de canon over de laatste vijf jaar. Het laatste deel van artikel 4.1.1-2 AB 1974 wordt om voormelde reden geschrapt in artikel 4.1.1-3. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 is eveneens in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor alle achterstallige canon, terwijl artikel 5:92 lid 2 BW dat beperkt tot de canon over de laatste vijf jaar. Artikel 4.1.1-3. wordt daarom aangepast in een algemene regeling die geldt voor alle vormen van overdracht. Daarbij wordt aangesloten bij de wettekst van artikel 5:92 lid 2 BW. Na hernummering wordt dit artikel 4.1.1-4.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
Titel 5	Einde van het recht van erfpacht	5	Einde van het recht van erfpacht	
Afd. 1	Verbod van opzegging door de erfpachter	5.1	Verbod van opzegging door de erfpachter	
5.1.1.	Het is de erfpachter niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen.	5.1.1.	Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.	Onder het oude recht had de erfpachter de mogelijkheid om eenzijdig afstand te doen van zijn erfpachtrecht, tenzij deze bevoegdheid in de akte was uitgesloten.⁴⁰ Dit laatste is in de AB 1974 het geval. In het nieuw BW is afstand een meerzijdige rechtshandeling geworden. Daardoor is eenzijdige afstand niet meer mogelijk. Om die reden is de zinsnede over het doen van afstand verwijderd uit dit artikel. Artikel 5:87 lid 1 BW staat uitdrukkelijk toe dat de bevoegdheid tot opzegging van het erfpachtrecht wordt uitgesloten. De Utrechtse ring van de KNB heeft expliciet verzocht het opzegverbod te handhaven. Dit sluit ook aan bij de bancaire richtlijn van de NVB.
Afd. 2	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	5.2	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	
5.2.1-1.	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1 is bepaald.		[VERVALT]	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
5.2.1-2.	Bij besluit van de Gemeenteraad kan het recht van erfpacht te allen tijde worden beëindigd, wanneer de gemeente naar het oordeel van de	5.2.1-1.	De gemeente kan het recht van erfpacht te allen tijde opzeggen, wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven	Dit artikel is aangepast n.a.v. de dualisering van het gemeentebestuur.

⁴⁰ [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening A3](#)

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	Gemeenteraad de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen om bij dit besluit aan te geven redenen van algemeen belang.		Onroerende zaak dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.	Artikel 5:87 BW bevat een regeling over opzegging van het recht van erfpacht. De gemeente kan in de erfpachttakte het algemeen belang als opzeggingsgrond opnemen. Het recht van erfpacht eindigt dan niet door het besluit van de gemeente om op te zeggen, maar door de daadwerkelijke opzegging door de gemeente. De tekst van artikel 5.2.1-2. is hierop aangepast.
5.2.1-3.	Indien aan de Gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven Burgemeester en Wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) kennis bij deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig voorstel neemt de Gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.		[VERVALT]	Gelet op de dualisering van het gemeentebestuur wordt er geen voorstel meer gedaan aan de gemeenteraad. Het college is bevoegd tot beëindiging op grond van het algemeen belang. De AB 1974 voorzien enkel in een mededelingsplicht jegens de hypotheekhouders. Er is geen ruimte voor de hypotheekhouders om bezwaar te maken of iets dergelijks. Om voormelde redenen wordt deze bepaling geschrapt. De hypotheekhouders worden wel overeenkomstig artikel 5.2.1-3. van de beëindiging op de hoogte gesteld.
5.2.1-4.	Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het tweede lid, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste zes maanden liggen.		[VERVALT]	Aangezien artikel 5.2.1-3. AB 1974 vervalt, vervalt ook artikel 5.2.1-4. AB 1974

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
		5.2.1-2.	Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Erfpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.	Opzegging van het recht van erfpacht op grond van het algemeen belang betreft een opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:87 lid 3 BW. De opzegging dient plaats te vinden bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een jaar. ⁴¹
5.2.1-5.	Van een besluit , als bedoeld in het tweede lid , wordt eveneens kennis gegeven aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s).	5.2.1-3.	Van een opzegging , als bedoeld in artikel 5.2.1-2. , wordt kennisgegeven aan de hypotheekhouder(s).	Het recht van erfpacht eindigt door opzegging (bij deurwaardersexploot) aan de erfpachter. De opzegging heeft de erfpachter daarmee al bereikt, dus daarvan hoeft niet nogmaals kennisgegeven te worden aan de erfpachter. Kennisgeving aan de hypotheekhouders, andere beperkt gerechtigden en beslagleggers is op grond van de wet niet vereist als wordt opgezegd op grond van artikel 5:87 lid 3 BW. De kennisgeving aan de hypotheekhouder blijft gehandhaafd, zodat de hypotheekhouder niet wordt benadeeld ten opzichte van de AB 1974. Het staat de gemeente vrij andere beperkt gerechtigden en/of beslagleggers ook van de opzegging op de hoogte te brengen. Daartoe bestaat op grond van de Herziene AB 1974 (2026) en/of de wet echter geen verplichting.
5.2.1-6.	Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.	5.2.1-4.	Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.	Het recht van erfpacht eindigt door de opzegging en pas op de datum waartegen opzegging plaatsvindt. Dat neemt niet weg dat de gemeente er belang bij kan hebben de opzeggingsbrief in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster, zodat derden daarvan kennis kunnen nemen.

⁴¹ [Artikel 5:88 BW.](#)

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
5.2.2-1.	Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in het tweede lid van artikel 5.2.1. zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van dit recht , met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht , is gesticht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade , geleden ter zake van een bedrijf, dat in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.	5.2.2-1.	Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel 5.2.1-1. vindt schadeloosstelling van de erfpachter plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in afdeling 15.3.1 (Schadeloosstelling bij onteigening) van de Omgevingswet , met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de Erfpachtakte , is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een activiteit , die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de Erfpachtakte op of in de Onroerende zaak wordt uitgeoefend.	Deze regeling blijft in stand omdat deze voordeliger is voor de erfpachter dan de wettelijke regeling in (het later opgestelde) artikel 5:99 BW. Op grond van artikel 5:99 BW heeft de erfpachter 'slechts' recht op vergoeding van de waarde van de opstallen en wordt niet aangesloten bij (voorheen de Onteigeningswet, thans afdeling 15.3.1 van) de Omgevingswet zoals in dit artikel 5.2.2-1. wel het geval is. De formulering van het artikel is aangepast en meer in lijn gebracht met de formulering in de AV 1989, zodat duidelijk is dat bedoeld is aan te sluiten bij de schadeloosstelling zoals die zou worden vergoed bij een onteigening. In de oude en de nieuwe erfpachtvoorwaarden is geen peildatum opgenomen omdat voldoende duidelijk zal zijn dat het moment waarop het erfpachtrecht eindigt ook het moment is waarop de schade wordt geleden. Dit sluit ook aan bij het huidige artikel 15.20 Omgevingswet over de peildatum.
5.2.2-2.	Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel , tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.	5.2.2-2.	Indien en zodra ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1. , tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.	

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
5.2.2-3.	Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel , wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmede is aangevangen , nadat overeenkomstig het bepaalde in het derde lid van artikel 5.2.1 het voornemen ter kennis van de erfpachter is gebracht, dat aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld om een besluit te nemen, als bedoeld in het tweede lid van artikel 5.2.1.	5.2.2-3.	Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1. , wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is gestart, nadat de gemeente overeenkomstig het bepaalde in van artikel 5.2.1-1. tot opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan.	
5.2.2-4.	De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.	5.2.2-4.	De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.	De zinsnede ' <i>en eventueel uit anderen hoofde</i> ' is expliciet toegevoegd bij de wijziging van de AB 1961/1967 naar de AB 1974. Aangezien het recht van erfpacht voor 1992 is gevestigd is artikel 5:99 BW niet van toepassing. Dit betekent dat de verrekeningsbevoegdheid uit dit artikel 5.2.2-4. toegestaan is als aan de wettelijke vereisten voor verrekening ⁴² is voldaan. Dat is het geval. Er is ook geen sprake van strijd met het consumentenrecht of van een onredelijk bezwarend beding. Deze bepaling is daarmee toegestaan en blijft ongewijzigd in stand. ⁴³
5.2.2-5.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van het bepaalde in het vierde lid van dit artikel het bedrag van de schadevergoeding, na	5.2.2-5.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht , wordt in afwijking van het	Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen

⁴² [Artikel 6:127 BW](#).

⁴³ Vgl. Gerechtshof Den Haag 12 maart 2019, [ECLI:NL:GHDHA:2019:453](#).

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	afrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag der schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.		bepaalde in artikel 5.2.2-4. het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers uitgekeerd tot een door de gemeente vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat aan hen zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag van de schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.	en de diverse reches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.2.2-6.
		5.2.2-6.	De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.	
5.2.2-6.	Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.		[VERVALT]	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op rechten van erfpacht die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
Afd. 3	Vervallenverklaring door de rechter	5.3	Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten	In het BW bestaat de vervallenverklaring niet meer. Daarvoor is de opzegging in de plaats gekomen. Dit artikel is aangepast aan deze nieuwe wetgeving.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
5.3.1-1.	Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, hem terzake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd , kan de gemeente, onverminderd het in het tweede en derde lid van artikel 2.2. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren.	5.3.1-1.	Als de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in artikel 2.2-2a., 2.2-2b., 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.	Met het oog op de leesbaarheid wordt er één zinsnede verwijderd. Dit sluit aan bij de tekst van artikel 5:87 lid 2 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.
5.3.1-2.	Alvorens de gemeente overgaat tot het doen uitbrengen van de dagvaarding worden de erfpachter en de hypotheekhouder(s) in de gelegenheid gesteld om binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen, met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en interessen , wanneer daartoe termen aanwezig zijn.	5.3.1-2.	Voordat de gemeente overgaat tot opzegging worden de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij in de gelegenheid gesteld om binnen een door de gemeente te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de opzegging weg te nemen, onder gelijktijdige vergoeding van de toegebrachte schade, kosten, rente en boeten , wanneer daartoe termen aanwezig zijn.	'Interessen' was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht).⁴⁴ Dit is aangepast naar huidig taalgebruik. Daarnaast is de tekst aangepast en is toegevoegd dat ook andere beperkt gerechtigden en beslagleggers over (het voornemen tot) de opzegging worden geïnformeerd, alvorens het daadwerkelijke besluit tot opzegging wordt genomen. Zo kunnen zij allemaal de opzegging nog voorkomen door de oorzaak van de opzegging tijdig weg te nemen. Dit is van belang omdat een opzegging van het erfpachtrecht ook leidt tot het einde van bijvoorbeeld een hypotheekrecht of beslag.⁴⁵

⁴⁴ Artikel 1279 e.v. oud BW.

⁴⁵ Dit is in lijn met het wetgevingsinitiatief uit 2018 wat op voorstel van het notariaat is opgesteld door diverse toonaangevende juridische auteurs en betrekking heeft op een verbeterde regeling van opzegging bij erfpacht. Het betreft geen wetsvoorstel vanuit de wetgever.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				Omdat de mogelijkheid is opgenomen om de oorzaak van de opzegging weg te nemen en de opzegging daarmee te voorkomen, voldoet deze bepaling op dit punt ook aan de bancaire richtlijnen.
5.3.1-3.	Indien de oorzaak voor de vervallenverklaring niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid , zal de dagvaarding binnen acht dagen na het verstrijken van de overeenkomstig het vorige lid van dit artikel bepaalde termijn aan de hypotheekhouder(s) worden betekend.	5.3.1-3.	Indien de oorzaak voor de opzegging niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1-2. , kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploit en moet binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.	
5.3.1-4.	Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interessen.		[VERVALT]	Artikel 5.3.1-4 en 5.3.1-5 AB 1974 komen te vervallen omdat dit niet meer aan de orde is. Voor het wegnemen van de oorzaak en daarmee het voorkomen van de opzegging is in artikel 5.3.1-2. een regeling opgenomen op grond waarvan opzegging kan worden voorkomen.
5.3.1-5.	Indien de erfpachter gebruik maakt van de hem ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter de op grond van het		[VERVALT]	Zie toelichting bij artikel 5.3.1-4.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld hiervan door de gemeente bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s).			
5.3.2-1.	Indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen opstallen wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.	5.3.2-1.	Als het recht van erfpacht eindigt door opzegging op de in artikel 5.3.1. lid 1 tot en met 3 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen Opstallen wegnemen en kan de erfpachter van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.	Het oud BW kende alleen een wegneemrecht voor de onverplicht aangebrachte zaken in artikel 772. Hiervan kon in de akte worden afgeweken (artikel 782 oud BW). Dat heeft de gemeente in dit artikel gedaan. Op grond van de huidige wet (artikel 5:99 BW) heeft de erfpachter recht op vergoeding van de opstallen die hij zelf heeft aangebracht of tegen betaling heeft overgenomen. Hiervan kan in het geval van woningen niet worden afgeweken (lid 2 onder a), tenzij de opstallen onverplicht zijn aangebracht en de erfpachter deze mag wegnemen (lid 2 onder d), maar daarvan is in de AB 1974 geen sprake.⁴⁶ De verplichting tot vergoeding van de waarde van de opstallen (artikel 5:99 BW) bestond nog niet onder het oud BW (artikel 773 oud BW). Het overgangsrecht (artikel 170) verklaart artikel 5:99 BW niet van toepassing voor erfpachtrechten ontstaan vóór 1 januari 1992. Hier is dus geen wijziging nodig.
5.3.2-2.	De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente	5.3.2-2.	De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping ten overstaan van een bevoegde notaris,	Dit artikel is aangepast aan het nieuwe BW en de nieuwe spelling. Daarnaast is ook hier de notaris toegevoegd, omdat veilingen altijd ten overstaan van een notaris moeten plaatsvinden.⁴⁷ Hoe de hoogte van de dwingendrechtelijk voorgeschreven vergoeding (5:87 lid 2 BW) moet worden bepaald is niet wettelijk

⁴⁶ Meer over de verhouding tussen de vergoeding op grond van 5:99 en 5:87 lid 2 > [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening 4](#) en F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, [p. 275-277](#) onder 5.4.

⁴⁷ Wet ambtelijk toezicht bij openbare verkopen.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingsvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond met de opstallen , welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht gelden .		volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de Onroerende zaak , welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht golden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.	bepaald. In de literatuur wordt betoogd dat mag worden uitgegaan van de executiewaarde. ⁴⁸ Deze regeling kan daarom gehandhaafd blijven.
5.3.2-2A.	De in het vorige lid van dit artikel genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip van gemeld rechterlijk vonnis aan de Gemeenteraad een voorstel is gedaan om het recht van erfpacht te beëindigen om redenen van algemeen belang, als bedoeld in het derde lid van artikel 5.2.1.	5.3.2-2A.	De in artikel 5.3.2-2. genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd om redenen van het algemeen belang, als bedoeld in artikel 5.2.1-1.	
5.3.2-3.	De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is, van de te haren laste komende kosten der verkoping en voorts, nadat op het dan	5.3.2-3.	De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de voor rekening van de erfpachter komende kosten van de verkoping.	Op grond van artikel 5:87 lid 2 BW is niet toegestaan om vorderingen 'uit anderen hoofde' te verrekenen met de opbrengst. Dit artikel is dwingend recht en heeft onmiddellijke werking (artikel 68 Ow), zodat dit ook op rechten van erfpacht van toepassing is die voor 1992 zijn gevestigd. Het artikel is hierop aangepast. De kosten van de veiling kunnen wel worden verrekend. ⁴⁹

⁴⁸ F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274 en [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening 4.](#)

⁴⁹ [De rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter \(R&P nr. VG10\), 6.7.4 Waarde erfpachtrecht ex artikel 5:87 lid 2 BW | Navigator en](#) F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	overblijvende gedeelte van de opbrengst eerst nog in mindering is gebracht, hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.			
5.3.2-4.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel , na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard , uitgekeerd nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel	5.3.2-4.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, een ander beperkt recht en/of beslag was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel 5.3.2-2. , na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s) uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd , uitgekeerd.	Zie de toelichting bij artikel 5.3.2-3. met betrekking tot 'uit anderen hoofde'. Dit is ook in dit artikel verwerkt. Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen en de diverse recherches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.3.2.5.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.			
5.3.2-5.	Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.		[VERVALT]	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op erfpachtrechten die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
		5.3.2-5	Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.	
5.3.2-6.	Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.	5.3.2-6.	Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstallen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.	Dit artikel is in strijd met de dwingendrechtelijke bepaling van artikel 5:87 lid 2 BW. Op grond van deze bepaling is de gemeente verplicht om de waarde van het recht van erfpacht aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Het artikel is hierop aangepast.
5.3.3-1.	Indien het zesde lid van artikel 5.3.2 toepassing vindt, gaat de erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.		[VERVALT]	Dit artikel kan worden verwijderd. Het niet betalen van een vergoeding op grond van artikel 5.3.2-6. AB 1974 is niet toegestaan. In dat geval wordt de vergoeding door deskundigen vastgesteld en vindt de betaling plaats conform de overige leden. De opzegging zelf kan worden ingeschreven op grond van artikel 5.3.1-3. Het recht van erfpacht eindigt door de opzegging op de datum waartegen is opgezegd. Daarvoor is (anders dan onder het oud BW) geen vonnis en inschrijving daarvan in de openbare registers nodig.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
5.3.3-2.	Binnen 14 dagen na de dag, waarop ingevolge het vorige lid van dit artikel het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven Burgemeester en Wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s).		[VERVALT]	Aangezien artikel 5.3.3-1. AB 1974 vervalt, vervalt ook artikel 5.3.3-2. AB 1974.
		5.4	Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente	
5.2.1-1.	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1 is bepaald.	5.4-1.	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan in artikel 5.2 (algemeen belang) en 5.3 (wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten) is bepaald, behoudens voor zover in de Erfpachtaakte anders is bepaald.	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 AB 1974 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
Afd. 4	Ontruiming	5.5	Ontruiming	
5.4.1.	Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de grond en het daarop gestichte niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 1.4.	5.5-1.	Indien na het eindigen van het recht van erfpacht de Onroerende zaak niet vrijwillig wordt ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de Erfpachtaakte, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.	Ontruiming van onroerende zaken vindt plaats door de deurwaarder. Deze bepaling sluit daarbij aan door te spreken over 'doen bewerkstelligen'. Op grond van deze bepaling kan de gemeente in beginsel zonder voorafgaande gerechtelijke procedure tot ontruiming (door de deurwaarder) overgaan. Uiteraard kan er vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel verplicht was om te ontruimen. Het staat de gemeente vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot ontruiming overgaat.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
				Sinds de invoering van het BW heeft de erfpachter een retentierecht ⁵⁰ zolang hij de vergoeding voor de waarde van het erfpachtrecht ⁵¹ of de gebouwen, werken en beplantingen ⁵² nog niet heeft ontvangen. De tekst van het artikel is hierop aangepast.
Titel 6	Hypotheekhouders	6	Hypotheekhouder(s)	
Afd. 1	Positie hypotheekhouder(s)	6.1	Positie hypotheekhouder(s)	
6.1.1-1.	Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel 2.2., het derde lid van artikel 4.1.1., artikel 6.2.1. en de TITELS 5 en 7 voorzoveel deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder – onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van het borderel – een verklaring bij Burgemeester en Wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat	6.1-1.	Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel 2.2-5., artikel 2.3-4. en artikel 5.2 en 5.3 voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen, ingevolge voormelde voorschriften, vinden plaats aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.	Deze voorwaarden gelden op grond van de AB 1974 alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1. AB 1974 gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking via het formulier B en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente handelt jegens alle hypotheekhouders die met betrekking tot het erfpachtrecht in de openbare registers van het Kadaster staan ingeschreven overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende voorwaarden. De tekst is hierop aangepast. Artikel 6.2.1 AB 1974 vervalt, daarom vervalt ook deze verwijzing.

⁵⁰ [Artikel 5:100 BW.](#)

⁵¹ [Artikel 5:87 lid 2 BW.](#)

⁵² [Artikel 5:99 BW.](#)

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.			
6.1.1-2.	Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door Burgemeester en Wethouders afgegeven bewijsstuk.		[VERVALT]	Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Dit lid wordt daarom verwijderd.
6.1.1-3.	De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van het tenietgaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.		[VERVALT]	Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Omdat de bank de vestiging van de hypotheek niet meer hoeft te melden, zou het vreemd zijn als ze de doorhaling of het tenietgaan hiervan wel zou moeten melden. Het artikel is daarom verwijderd.
Afd. 2	Bescherming hypotheekhouder(s)			
6.2.1	De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch, de grond aan de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen		[VERVALT]	De hypotheekhouder wordt in het huidige recht beschermd door artikel 3:81 lid 3 BW. Als het recht van erfpacht tenietgaat door afstand of vermenging werkt dit niet ten nadele van de hypotheekhouder. De hypotheekhouder kan het hypotheekrecht uitoefenen alsof het recht van erfpacht nog steeds bestaat. Bovendien heeft de hypotheekhouder van rechtswege een pandrecht op de vergoeding die voor het recht van erfpacht in de plaats komt. ⁵³

⁵³ [Artikel 3:229 BW](#). Zie ook P.A. Stein, [GS Vermogensrecht, artikel 229 Boek 3 BW, aantekening 3.2.3.1](#); [Van Mierlo & Krzeminski, Asser/Van Mierlo & Krzeminski 3-VI 2024/58](#).

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	anders dan bij onteigening ten algemenen nutte.			Als de erfpachter het recht van erfpacht overdraagt aan de gemeente, zal de erfpachter vrij van hypotheek aan de gemeente moeten leveren. De vordering van de hypotheekhouder is dan voldaan, zodat de hypotheekhouder geen belang heeft bij het behoud van deze bepaling. Gelet op het voorgaande is deze bepaling overbodig geworden en verwijderd.
Titel 7	Wijziging van de canon en van de bepalingen, waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven		[VERVALT]	Zie de opmerking hieronder bij Titel 7.1 AB 1974. De bevoegdheid voor zowel de gemeente als de erfpachter om de (algemene) bepalingen van het erfpachtrecht te wijzigen dan wel een verzoek hiertoe in te dienen komt te vervallen. Titel 7 AB 1974 komt daarom in zijn geheel te vervallen.
Afd. 1	Wijziging van de canon		[VERVALT]	De hoofdregel is dat de canon niet meer 10-jaarlijks zal worden herzien, maar alleen jaarlijks zal worden geïndexeerd. Van deze hoofdregel wordt afgeweken in het geval van wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen dan wel een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. In dat geval kan de gemeente de op dat moment geldende canon wel wijzigen. De regels die hierbij gelden zijn ondergebracht in artikel 2.3, zodat alle bepalingen met betrekking tot de canon in hetzelfde artikel staan opgenomen (artikel 2). Titel 7.1 AB 1974 kan daarom vervallen.
7.1.1-1.	Burgemeester en Wethouders zullen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachtstijdvak de canon, welke zal gelden voor de volgende tien-jarige periode, bepalen op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	eerste lid van artikel 2.1., verminderd met de helft van het percentage, waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen, echter minimaal 5% van de dan geldende werkelijke grondwaarde dan wel, als dit hoger uitkomt, op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1. van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte, met dien verstande, dat de canon nimmer op een lager bedrag zal worden gesteld dan op het bedrag, waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld en dat de canon telkenmale niet hoger zal worden vastgesteld dan op tweemaal het bedrag van de laatstelijk geldende canon.			
7.1.1-1A.	Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel geldt, zolang er een wettelijke beheersing van de huurprijzen voor woningen van kracht is, voor de berekening van de herziening van de canon voor in erfpacht uitgegeven gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor de oprichting en/of instandhouding van woningen, dat, wanneer de grondwaarde met een hoger		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	percentage is gestegen dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde in de aan het in het vorige lid van dit artikel bedoelde jaar voorafgaande tienjarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage; bij stijging van de grondwaarde en gelijkblijven of dalen van de huurprijs in genoemde tienjarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tienjarige periode.			
7.1.1-2.	Tenminste zes maanden vóór de aanvang van elke tien-jarige periode moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-2A.	Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan, dan blijft de tot dusver geldende canon ook voor de nieuwe tienjarige periode van een erfpachtstijdvak van kracht tot de eerstvolgende maand januari of juli, als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.2, is verschenen,		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	nadat, te rekenen vanaf het tijdstip, waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht, één jaar is verstreken. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.			
7.1.1-3.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, dan geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van Burgemeester en Wethouders hiervan kennis aan dit College bij aangetekende brief.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-4.	Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de nieuwe grondwaarde, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid casu quo lid 1A van dit artikel worden vastgesteld door deskundigen.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-5.	Het bedrag van de herziene canon wordt naar boven afgerond op hele guldens en zo spoedig mogelijk bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
7.1.1-6.	De nieuwe canon is voor de eerste maal verschuldigd bij de aanvang van een tienjarige periode, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van de omstandigheden als omschreven in artikel 7.1.2., eerste lid, in welke gevallen de gewijzigde canon zal gelden vanaf het tijdstip, waarop de gewijzigde erfpachtsbepalingen en -voorwaarden in werking zijn getreden.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.2-1.	Onverminderd het bepaalde in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grond, ook plaatsvinden in de volgende gevallen:		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
a.	indien tegen het einde van een volledig erfpachtstijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste tien jaren van een nieuw erfpachtstijdvak;		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
b.	wanneer de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
c.	indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	veranderd gebruik van de grond en of de opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in het gebruik.			
7.1.2-2.	Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, gelden de in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel aangegeven begrenzings van de herziening van de canon niet en kan tevens, het percentage van de canon worden aangepast.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974 .
7.1.2-3.	Onverminderd het bepaalde in het vorige lid van dit artikel zijn de leden 3 en 4 van artikel 7.1.1. op de herziening als bedoeld sub a in het eerste lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing; lid 5 van artikel 7.1.1. is van gelijke toepassing op al de herzieningen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
Afd. 2	Wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden		[VERVALT]	Door erfpachters en belangenbehartigers is aangedrongen op een voorspelbare en transparante set van algemene voorwaarden. De gemeente heeft (onder meer om die reden) besloten afstand te doen van haar recht om de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden in de toekomst te wijzigen. Als gevolg hiervan komt artikel 7.2 AB 1974 te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
7.2.1-1.	Indien en voorzover de Gemeenteraad besluit tot wijziging van deze algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen, onverminderd hetgeen in artikel 7.1.2. is gesteld, telkenmale in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachtstijdvak na zulk een Raadsbesluit aanvangt.		[VERVALT]	
7.2.1-2.	Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het geval dat wel bijzondere voorwaarden gelden kunnen deze worden gewijzigd. Deze alsnog gestelde of gewijzigde bijzondere voorwaarden treden in werking op de dag, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.		[VERVALT]	
7.2.1-3.	Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachtstijdvak, wordt de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachtstijdvak van kracht zullen zijn.		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
7.2.1-4.	Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachtstijdvak dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachtstijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.		[VERVALT]	
7.2.1-5.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel zijn de leden drie en vier van artikel 7.1.1. van overeenkomstige toepassing.		[VERVALT]	
7.2.2-1.	In afwijking van het bepaalde in het vorige artikel kunnen overeenkomstig het eerste lid van dat artikel gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	is voorzien van toepassing worden verklaard, indien:			
a.	de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;		[VERVALT]	
b.	indien een - met toestemming van Burgemeester en Wethouders - veranderd gebruik van de grond en de opstallen, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.		[VERVALT]	
7.2.2-2.	Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval sub b. de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.		[VERVALT]	
7.2.3-1.	De erfpachter kan, nadat drie jaren van enig erfpachtstijdvak zijn verstreken, doch uiterlijk twee jaren vóór het verstrijken daarvan om een tussentijdse wijziging verzoeken van de canon en/of van in de erfpachtsakte gestelde bepalingen en voorwaarden. Hij richt daartoe een met redenen omkleed verzoekschrift tot Burgemeester en Wethouders,		[VERVALT] ⁵⁴	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	onder overlegging van een schriftelijk bewijs van instemming van de hypotheekhouder(s).			
7.2.3-2.	Binnen zes maanden nadat een verzoekschrift, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen berichten Burgemeester en Wethouders de erfpachter en hypotheekhouder(s), welk voorstel zij voornemens zijn terzake bij de Gemeenteraad aanhangig te maken. Indien dat voorstel strekt tot gehele of gedeeltelijke inwilliging van het verzoek tot wijziging, doen Burgemeester en Wethouders daarbij mededeling van het tijdstip, waarop het nieuwe erfpachtstijdvak een aanvang neemt, van het bedrag, dat zij met toepassing van het eerste lid van artikel 7. 1 .2. per jaar als canon zullen voorstellen voor de eerste tien jaren van gemeld erfpachtstijdvak en van de voorgestelde wijziging van bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.		[VERVALT]	
7.2.3-3.	Indien de erfpachter niet binnen zes maanden na ontvangst van het in het voorgaande lid bedoelde bericht in een aan Burgemeester en Wethouders gericht schrijven		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	verklaart, zich met het door Burgemeester en Wethouders bij de Gemeenteraad in te dienen voorstel te kunnen verenigen, wordt zijn verzoek geacht te zijn vervallen.			
7.2.3-4.	<i>Een Raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtsakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in deze afdeling bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en hypotheekhouder(s). Evenzo wordt, op zo kort mogelijke termijn, ter kennis van de hier bedoelde beperkt zakelijk gerechtigden gebracht het feit, dat het verzoek van de erfpachter ingevolge het derde lid van artikel 7.2.3 geacht wordt te zijn vervallen.</i>		[VERVALT]	
Titel 8	Slotbepalingen	7	Slotbepalingen	
Afd. 1	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente	7.1	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente	
8.1.	Voorzover in deze algemene bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke	7.1-1.	Voor zover in deze algemene bepalingen of in de bijzondere voorwaarden aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke de gemeente ten dienste staan of toekomen	Deze bepaling is nog actueel en behoeft geen aanpassing, alleen een kleine verduidelijking.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.		op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.	
Afd. 2	Termijnen voor inlevering van stukken	7.2	Termijnen en vormvoorschriften	
8.2.	Burgemeester en Wethouders kunnen verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen voor het inleveren van stukken en afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.	7.2-1.	De gemeente kan verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen voorgeschreven vormvoorschriften , toestaan.	Formulier A en B worden niet (meer) gebruikt of gevraagd door de gemeente, zie toelichting bij de artikelen 4.1.1-3. en 6.1.1-1. De tekst is hierop aangepast.
Afd. 3	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	7.3	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	
8.3.	Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974".	7.3-1.	Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) " of verkort worden aangehaald als " Herziene AB 1974 (2026) " of " HAB 1974 (2026) ".	
	Bijlage I en II		[VERVALLEN]	

III. BIJLAGEN

1. Toetsing aan de Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen'.

CONCEPT MEI 2026

Toetsing aan de Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen'

1. Inleiding

In april 2024 is de ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (hierna: '[de Ministeriële handreiking](#)') verschenen. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden opstellen of erfpacht willen invoeren. De Ministeriële handreiking moet bevorderen dat bij het opstellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen beter rekening wordt gehouden met de belangen van erfpachters. Gemeenten zijn niet verplicht om de Ministeriële handreiking te volgen. De Ministeriële handreiking biedt wel procesmatig houvast en bruikbare bouwstenen voor het opstellen van erfpachtvoorwaarden. De Ministeriële handreiking gaat in op de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen is in de Ministeriële handreiking een afwegingskader opgenomen dat kan worden gebruikt voor het opstellen van nieuwe erfpachtvoorwaarden. Daarnaast bevat de Ministeriële handreiking een stappenplan dat gemeenten kunnen gebruiken bij het uitgeven van gronden in erfpacht. Een deel van dat stappenplan is ook bruikbaar wanneer gemeenten besluiten tot actualisering algemene erfpachtvoorwaarden over te gaan. Tot slot is in de Ministeriële handreiking een aantal 'best practices' opgenomen die kan dienen als handvat bij het opstellen van erfpachtbepalingen.

Bij het opstellen van de 'Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)' (hierna: 'Herziene AB 1974 (2026)') heeft de gemeente rekening gehouden met de Ministeriële handreiking en de daarin opgenomen suggesties. De Herziene AB 1974 (2026) zijn grotendeels in overeenstemming met de suggesties en bouwstenen uit de Ministeriële handreiking. Op sommige onderdelen heeft de gemeente ervoor gekozen om de aanbevelingen niet één-op-één over te nemen of is gekozen voor een alternatief. De achterliggende gedachte en strekking van de in de Ministeriële handreiking opgenomen suggesties zijn daarbij zo veel mogelijk in acht genomen. Waar de gemeente afwijkt van de suggesties uit de Ministeriële handreiking is dat in onderdeel II van het 'Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak' zoveel mogelijk benoemd.

Door een belangenvereniging die optreedt namens erfpachters in de gemeente Utrecht (SEBU) is tijdens de inspraakperiode aangegeven dat de gemeente niet zou hebben getoetst aan de KNVB-criteria zoals vermeld in de Ministeriële handreiking.⁵⁵ Erfpacht is geen financieel product als bedoeld in de Wet financieel toezicht, dus de KNVB-criteria van de AFM zijn daarop niet van toepassing. In de Ministeriële handreiking wordt echter wel aangegeven dat daarbij mogelijk aansluiting kan worden gezocht. Vervolgens wordt beschreven op welke wijze de KNVB-criteria bij erfpacht zouden kunnen worden toegepast. De gemeente heeft hier bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) rekening mee gehouden. In deze bijlage zal de gemeente inzichtelijk maken op welke wijze zij de suggesties uit de Ministeriële handreiking heeft verwerkt in de Herziene AB 1974 (2026).

In deze bijlage zal achtereenvolgens worden ingegaan op de volgende onderdelen van de Ministeriële handreiking: het stappenplan (hoofdstuk 2), het afwegingskader (hoofdstuk 3) en de best practices (hoofdstuk 4). Telkens worden de suggesties uit de Ministeriële handreiking geschetst en wordt in de kolom daarnaast aangegeven hoe de gemeente met die suggesties is omgegaan bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026).

2. Het Stappenplan⁵⁶

Het stappenplan zoals opgenomen in de Ministeriële handreiking is bedoeld voor gemeenten die gronden willen uitgeven in erfpacht. Een deel van het stappenplan is ook bruikbaar wanneer

⁵⁵ Zie het '[Reactieverslag](#)' van 12 februari 2025, pagina 78, 88 en 99.

⁵⁶ [Ministeriële handreiking](#), pagina 15.

gemeenten besluiten tot actualisatie van de algemene erfpachtbepalingen. De handreiking lijkt niet te zien op de eenzijdige wijziging van erfpachtvoorwaarden bij bestaande erfpachtrechten. Dat neemt niet weg dat de gemeente wel heeft onderzocht op welke punten het stappenplan ook in die situatie kan worden toegepast.

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
Stap 1: Keuze grondinstrument	
De gemeente bepaalt haar beleidsdoelen en maakt een afweging of zij erfpacht inzet om die doelen te bereiken. Bij de keuze voor gronduitgifte in erfpacht neemt de gemeente de volgende vragen in overweging: - Welk doel wil de gemeente bereiken? - Is erfpacht het juiste middel om dat doel te bereiken? Welke alternatieven heeft de gemeente? - Is de gemeente zich bewust van de consequenties voor belanghebbenden van het gekozen middel? Is de gemeente in staat om haar verplichtingen als erfverpachter op de lange termijn uit te voeren?	Deze keuze is in de jaren '70 al gemaakt door de desbetreffende grond in erfpacht uit te geven. Ook binnen het huidige grondbeleid is erfpacht nog steeds het uitgangspunt. Met erfpacht als uitgiftelvorm houdt de gemeente meer grip op (toekomstige) gebiedsontwikkelingen, geldt één lijn in het uitgiftebeleid en komt de waardestijging die voortvloeit uit gewijzigd gebruik aan de gemeente toe.
Stap 2: Keuze voor erfpachtvorm	
De gemeente heeft haar doelen bepaald en besloten dat erfpacht het middel is om dit doel te bereiken. De gemeente kiest hiervoor de meest geschikte erfpachtvorm. Bij de keuze voor de juiste erfpachtvorm neemt de gemeente de volgende vragen in overweging: - Welke erfpachtvorm is het meest geschikt voor het doel dat de gemeente wil bereiken? - Wil de gemeente het erfpachtrecht vestigen voor bepaalde of onbepaalde tijd? - Welke effecten heeft deze keuze voor de toekomstige erfpachter? Staan deze effecten in evenredige verhouding tot de voordelen voor de gemeenten?	Ook deze keuze is in de jaren '70 al gemaakt. Er is destijds gekozen voor voortdurende erfpacht, met tijdvakken van vijftig jaar. Elke vijftig jaar kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden en canon opnieuw vaststellen. In de Herziene AB 1974 (2026) komt de bevoegdheid van de gemeente om de erfpachtvoorwaarden en de canon eenzijdig te wijzigen te vervallen. Per saldo ontstaan daardoor eeuwigdurende erfpachtrechten. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de behoefte van erfpachters aan meer zekerheid en voorspelbaarheid.
Stap 3: Keuze voor algemene bepalingen	
De gemeente heeft een erfpachtvorm gekozen. Vervolgens onderzoekt zij of bestaande algemene bepalingen die van toepassing zijn, kunnen het erfpachtrecht verklaren bij de uitgifte van de gronden. Voordat de gemeente overgaat tot het opstellen van nieuwe algemene bepalingen neemt zij eerst de volgende vragen in overweging: - Zijn er andere gemeenten die recent nieuwe algemene erfpachtbepalingen hebben uitgegeven voor dezelfde erfpachtvorm? - Wat kan de gemeente leren van die andere gemeente? - Zijn die algemene erfpachtbepalingen (met ondergeschikte aanpassingen) bruikbaar voor de gemeente?	De gemeente heeft zorgvuldig geïnventariseerd of het wenselijk of noodzakelijk is om de AB 1974 aan te passen en heeft geconcludeerd dat dit het geval is. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 1.1.2 van het 'Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak'. Het betreft een eenzijdige wijziging door de gemeente van bestaande erfpachtrechten. Om die reden is ervoor gekozen om de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt. Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) is tevens gekeken naar de algemene erfpachtvoorwaarden van andere gemeenten, zoals de 'Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam'.
Stap 4: Keuze voor het opstellen nieuwe algemene erfpachtbepalingen	

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
De gemeente heeft besloten om nieuwe algemene erfpachtbepalingen te schrijven en betreft verschillende partners. In het schrijfproces participeren onder meer notarissen, banken, erfpachtdeskundigen en bestaande erfpachters en/ of burgers. Ook zou de gemeente in gesprek kunnen gaan met andere gemeenten die recent soortgelijke algemene erfpachtbepalingen hebben opgesteld.	Bij het participatietraject zijn notarissen, banken, erfpachtdeskundigen, erfpachters en belangenbehartigers betrokken. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de andere G4-gemeenten.
Na het verzamelen van alle informatie weegt de gemeente de belangen van haarzelf en die van de erfpachter af. Zo komt zij tot een evenwichtige set van algemene erfpachtbepalingen, die passen bij het gestelde doel. Tot slot kan de gemeente de concept algemene erfpachtbepalingen laten tegenlezen door een leespanel bestaande uit (huidige en/of mogelijk toekomstige) erfpachters.	De gemeente heeft alle reacties uit het participatietraject meegewogen bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026). Het resultaat daarvan is een zorgvuldig opgestelde herziene set van erfpachtvoorwaarden die recht doet aan de belangen van de erfpachter en de gemeente.
Bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen neemt de gemeente de volgende vragen in overweging:	
I. Welke onderwerpen moeten worden geregeld in de algemene erfpachtbepalingen?	De gemeente is uitgegaan van bestaande AB 1974 en heeft die slechts waar nodig herzien.
II. Is er een andere gemeente die recent soortgelijke algemene erfpachtbepalingen heeft opgesteld?	De gemeente heeft onder andere gekeken naar de 'Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam'.
III. Hoe kan de gemeente de erfpachter betrekken bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen?	Erfpachters hebben in diverse stadia van de herziening van de AB 1974 wensen kunnen doorgeven en mogen reageren op concepten.
IV. Welke belangen heeft de gemeente en welke belangen heeft de erfpachter en hoe verhouden deze zich tot elkaar?	Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Zo heeft de erfpachter bijvoorbeeld belang bij duidelijkheid en voorspelbaarheid. In dat kader is gekozen voor eeuwigdurende erfpacht zonder eenzijdige wijzigingsbevoegdheid voor de gemeente en een heldere en transparante canonontwikkeling, zodat de erfpachter na wijziging van de AB 1974 al kan berekenen wat zijn canon op elk moment in de toekomst zal zijn. Anderzijds heeft de gemeente belang bij het behoud van erfpacht als uitgangspunt zodat zij grip behoudt en waar nodig kan sturen op grondgebruik.
V. Welke afwegingen dienen te worden gemaakt rekening houdende met de waarborging van de transparantie, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, rechtsbescherming en participatie?	Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze bijlage.
VI. Zijn de concept algemene erfpachtbepalingen duidelijk en begrijpelijk voor de erfpachter?	Waar nodig is de tekst van de AB 1974 in de Herziene AB 1974 (2026) verduidelijkt. Daarnaast is een toelichting opgesteld.
Stap 5: Vaststelling nieuwe algemene erfpachtbepalingen	
De concept algemene bepalingen worden aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd. Het college van burgemeester en wethouders geeft de gemeenteraad de kans om een verklaring van wensen en bedenkingen af te geven. Wanneer er geen wensen of	

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
bedenkingen meer zijn, worden de algemene bepalingen door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld in een vaststellingsbesluit. De gemeente informeert de erfpachter en ketenpartners over de vaststelling van de algemene erfpachtbepalingen en biedt erfpachters de mogelijkheid om te converteren naar de nieuwe algemene bepalingen. Ook maakt de gemeente de verschillen tussen de bestaande algemene bepalingen en de nieuw vastgestelde algemene bepalingen inzichtelijk en publiceert die op de website. Bij het vaststellen van de algemene erfpachtbepalingen doorloopt de gemeente de volgende stappen:	
I. Het college van burgemeester en wethouders geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om wensen en bedenkingen uit te spreken over het concept algemene erfpachtbepalingen.	De besluitvorming vindt op voormelde wijze plaats. Aangezien de AB 1974 dateren van voor de dualisering van het gemeentebestuur, wordt daarin voor wijziging van de erfpachtvoorwaarden nog altijd verwezen naar de gemeenteraad. Dit zou ertoe kunnen leiden dat erfpachters de rechtsgeldigheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden ter discussie stellen omdat deze worden vastgesteld door het college in plaats van de raad. Om deze discussie en eventueel daaruit voortvloeiende geschillen dan wel andere juridische risico's zoveel mogelijk te beperken, wordt na de besluitvorming door het college, ook nog aan de raad verzocht om de erfpachtvoorwaarden vast te stellen.
II. De gemeente informeert de erfpachter en ketenpartners over de vaststelling van de algemene erfpachtbepalingen.	Ook hieraan zal de gemeente voldoen.
III. De gemeente biedt erfpachters de mogelijkheid om te converteren naar deze nieuwe algemene bepalingen.	Erfpachters van wie het eerste erfpachttijdvak nog niet is verstreken, krijgen de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden desgewenst op een eerder moment te wijzigen naar de Herziene AB 1974 (2026). De gemeente zal ook erfpachters waarop de AB 1983 van toepassing zijn de mogelijkheid bieden om vrijwillig eerder over te stappen.
IV. De gemeente maakt inzichtelijk wat de verschillen zijn tussen bestaande algemene bepalingen en de nieuw vastgestelde algemene bepalingen en publiceert dit op de website.	Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) is een document opgesteld met daarin een tabel. In die tabel is de tekst van de huidige AB 1974 opgenomen en daarnaast de tekst van de Herziene AB 1974 (2026). De wijzigingen zijn daarin vetgedrukt weergegeven. Daarnaast is toegelicht waarom bepaalde wijzigingen zijn doorgevoerd. In de communicatie met erfpachters (brieven, website, enzovoorts) worden de belangrijkste verschillen eveneens toegelicht.
Stap 6: Uitgifte van grond in erfpacht en contractbeheer	

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
De gemeente gaat over tot de uitgifte van gronden in erfpacht en houdt er rekening mee dat zij, in beginsel (afhankelijk van de erfpachtvorm en de daarbij opgenomen bepalingen) een (lange termijn) verbintenis aangaat. Hiermee zijn zij verantwoordelijk voor het beheer van contracten en zijn ook bereikbaar voor erfpachters voor administratieve ondersteuning. Na de uitgifte in erfpacht staat de gemeente voor de erfpachter klaar:	Van uitgifte in erfpacht onder de Herziene AB 1974 (2026) is geen sprake. Het betreft gronden die in de jaren '70 al in erfpacht zijn uitgegeven. De erfpachtvoorwaarden worden eenzijdig door de gemeente gewijzigd bij het einde van het eerste erfpachttijdvak van vijftig jaar. De erfpachtafdeling van de gemeente zal het beheer van de contracten voortzetten.
I. De gemeente informeert bij uitgifte van gronden in erfpacht de erfpachter en ketenpartners over het erfpachtrecht en de algemene erfpachtbepalingen.	Er vindt geen uitgifte van gronden plaats op basis van de Herziene AB 1974 (2026). Het betreft een eenzijdige wijziging door de gemeente van bestaande erfpachtrechten. De desbetreffende erfpachters zijn en zullen hierover zorgvuldig worden geïnformeerd. Ook belangenorganisaties en ketenpartners zijn en worden geïnformeerd.
II. De gemeente houdt zich aan de rechten en verplichtingen uit het erfpachtrecht, waaronder het tijdig informeren van de erfpachter over bijvoorbeeld canonherzieningen.	De gemeente dient zich altijd te houden aan alle rechten en verplichtingen die zij overeenkomt.
III. De gemeente zorgt dat de erfpachter met vragen terecht kan bij de gemeente, bijvoorbeeld door een toegankelijk en begrijpelijk (digitaal) loket voor de erfpachter aan te bieden.	Er is een afdeling voor het erfpachtbeheer. Erfpachters kunnen daar telefonisch, schriftelijk of per e-mail terecht met vragen. Daarnaast bevat de gemeentelijke website veel informatie. Die informatie zal waar nodig (nu en in de toekomst) worden geüpdatet.

3. Het afwegingskader⁵⁷

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
Begrip	Normering van de begrippen; wanneer biedt de gemeente voldoende transparantie, rechtszekerheid, rechtsbescherming, rechtsgelijkheid en participatie?	
Transparantie gaat over de duidelijkheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van informatie over de wijze waarop de gemeente als contractspartij omgaat met (specifieke) erfpachtsituaties.	Alle door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtbepalingen zijn online en openbaar raadpleegbaar.	De gemeente zal ervoor zorgen dat alle sets van algemene erfpachtvoorwaarden in de gemeente worden gepubliceerd op de website van de gemeente.
	De algemene erfpachtbepalingen zijn voor de erfpachter leesbaar en begrijpelijk.	De oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden zijn opgesteld in 1974. De Herziene AB 1974 (2026) zijn geen volledig nieuwe set van algemene erfpachtvoorwaarden. De gemeente heeft er bewust voor

⁵⁷ [Ministeriële handreiking](#), pagina 18.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		gekozen zo min mogelijk aan te passen ten opzichte van de oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden en de voorwaarden dus niet volledig te herschrijven. Wel is de tekst op onderdelen in eenvoudigere bewoordingen weergegeven. Daarnaast wordt een toelichting opgesteld in begrijpelijke taal waarin de belangrijkste verplichtingen van de erfpachter worden samengevat.
	Het erfpachtrecht moet duidelijk aan de erfpachter worden uitgelegd, onder andere door de gemeente en ketenpartners.	De Herziene AB 1974 (2026) worden niet van toepassing op nieuwe erfpachtrechten. Het gaat derhalve om bestaande erfpachtrechten die worden gewijzigd. Bij de herziening van de AB 1974 heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Erfpachters hebben gedurende dat gehele traject informatie ontvangen en vragen kunnen stellen. Na vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) zullen de erfpachters duidelijk worden geïnformeerd over wat er met de Herziene AB 1974 (2026) verandert en hoe dat proces in zijn werk gaat. Daarbij wordt ook het notariaat betrokken. Voor erfpachters zijn informatiebijeenkomsten en spreekuren georganiseerd. Daarnaast kunnen erfpachters hun vragen telefonisch of per e-mail stellen.
Rechtszekerheid betreft de duidelijkheid over de rechten en verplichtingen die een erfpachter heeft en de voorzienbaarheid van de toepassing daarvan door de gemeente als contractspartij.	De algemene erfpachtbepalingen zijn volledig en limitatief.	Alle verplichtingen van de erfpachter en de gemeente zijn vastgelegd in de algemene erfpachtbepalingen en de bijzondere erfpachtvoorwaarden zoals opgenomen in de akte van vestiging en de akte(n) van wijziging. Daarnaast gelden uiteraard alle wettelijke rechten en verplichtingen van de erfpachter en de gemeente.
	De algemene erfpachtbepalingen vertegenwoordigen een goed evenwicht tussen de flexibiliteit van het recht en de (lange) looptijd en voorspelbaarheid voor de erfpachter en diens rechtsopvolgers.	Deze aspecten zijn zorgvuldig meegewogen en tegen elkaar afgewogen, waardoor een set van algemene erfpachtvoorwaarden is ontstaan die recht doet aan de belangen van zowel de erfpachter als de gemeente. Zo is de flexibiliteit voor de gemeente behouden door bijvoorbeeld de

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		bepalingen over wijziging van gebruik te handhaven. Anderzijds is de voorspelbaarheid voor de erfpachter en diens rechtsopvolgers vergroot, door de tijdvakken af te schaffen en de canonontwikkeling voorspelbaar en inzichtelijk te maken.
	De gemeente treft de organisatorische en administratieve voorzieningen die nodig zijn bij het uitgeven van grond in erfpacht, vanwege de (lange) looptijd van het recht en het contractbeheer dat daarmee gemoeid zal zijn.	De gemeente werkt al sinds de jaren '60 met erfpacht. De organisatie en administratie is hier al volledig op ingericht.
	Om de rechtszekerheid van de erfpachter in de algemene erfpachtbepalingen te waarborgen, kan gebruik gemaakt worden van de KNVB-criteria (kostenefficiëntie, nut, veilig en begrijpelijk).	
	- <u>Kostenefficiëntie</u>: de prijs die de erfpachter voor het erfpachtrecht betaalt, staat op het moment van uitgifte in verhouding tot de waarde van het erfpachtrecht bij uitgifte van het erfpachtrecht en is, tenzij anders overeengekomen, gelijk aan de grondwaarde. De erfpachter koopt immers een beperkt recht.	Bij de Herziene AB 1974 (2026) is geen sprake van een nieuwe uitgifte. Er is sprake van bestaande erfpacht met een periodieke canon. De oorspronkelijke canon is gebaseerd op de grondwaarde op het moment van uitgifte. De nieuwe canon is, conform de AB 1974, gebaseerd op de actuele grondwaarde bij het einde van het erfpachttijdvak. Voor de berekeningsmethodiek van de grondwaarde en de canon wordt verwezen naar het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.
	- <u>Nut</u>: het erfpachtrecht geeft op evenwichtige wijze invulling aan de behoeften van de gemeente en de erfpachter. De algemene bepalingen sluiten aan op het doel dat de gemeente nastreeft met erfpacht en het gebruiksrecht van de erfpachter.	Met erfpacht als uitgiftevorm houdt de gemeente meer grip op (toekomstige) gebiedsontwikkelingen, geldt één lijn in het uitgiftebeleid en komt de waardestijging die voortvloeit uit gewijzigd gebruik aan de gemeente toe. ⁵⁸ De erfpachter van een woning heeft behoefte aan zekerheid en voorspelbaarheid. Daarin wordt voorzien doordat sprake is van eeuwigdurende erfpacht, de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente vervalst en de canon zich in de toekomst in een

⁵⁸ [Beleidsnota Grondbeleid 2024](#), pagina 11 en 19.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		vaste lijn ontwikkelt. Daarnaast krijgen erfpachters de mogelijkheid de canon op elk gewenst moment eeuwigdurend af te kopen.
	- <u>Veilig</u>: het erfpachtrecht is veilig als de gemiddelde erfpachter begrijpt wat de (financiële) consequenties zijn die het erfpachtrecht heeft en de uitkomsten daarvan evenwichtig en redelijk zijn voor de erfpachter.	In de Herziene AB 1974 (2026) is ervoor gekozen bij het einde van het lopende erfpachtijdvak nog één keer de grondwaarde en canon opnieuw vast te stellen. Daarna worden de grondwaarde en de canon niet meer herzien, tenzij de erfpacht wijzigt of wordt gesplitst. De canon wordt wel jaarlijks geïndexeerd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een vast indexeringspercentage per jaar dat gelijk is aan het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland. Door deze gekozen uitgangspunten kan de erfpachter zelf exact uitrekenen wat zijn canon in de toekomst zal zijn. Voor wijziging of splitsing van de erfpacht is in de Herziene AB 1974 (2026) vastgelegd dat en hoe de canon op dat moment zal worden aangepast.
	- <u>Begrijpelijk</u>: zie begrip <i>Transparantie</i>	
Rechtsbescherming ziet op de (juridische) mogelijkheden die een erfpachter heeft om op te komen tegen rechtshandelingen van de gemeente als contractspartij.	De gemeente biedt de erfpachter een laagdrempelige en betaalbare geschillenbeslechting aan om de toegankelijkheid daarvan te waarborgen.	In de Herziene AB 1974 (2026) is voor bepaalde gevallen voorzien in een deskundigenprocedure. Uitgangspunt van de deskundigenprocedure is dat de erfpachter en de gemeente beiden een deskundigen benoemen die gezamenlijk een derde deskundige benoemen. De erfpachter en de gemeente dragen beiden de kosten van de door hen aangewezen deskundige en de helft van de kosten van de derde deskundige. Het staat de erfpachter en de gemeente altijd vrij om, in plaats van de deskundigenprocedure, te kiezen voor de volgens de wet bevoegde rechter.
	De geschillenbeslechting is binnen een redelijke termijn afgehandeld.	De Herziene AB 1974 (2026) gaan uit van een afwikkeling binnen 7 maanden bij de deskundigenprocedure. Bij een gerechtelijke procedure heeft de gemeente geen invloed op de duur van de procedure.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	De gemeente stelt de erfpachter tijdig op de hoogte indien er wijzigingen en gevolgen van het erfpachtrecht plaatsvinden, en wat de mogelijke toekomstige consequenties daarvan kunnen zijn.	Na herziening kunnen de Herziene AB 1974 (2026) niet meer eenzijdig door de gemeente worden gewijzigd. Voor wat betreft de huidige herziening van de AB 1974 zijn de erfpachters tussentijds herhaaldelijk geïnformeerd over het feit dat er een wijziging aankomt en welke plannen daarvoor zijn gemaakt. De erfpachters hebben daar ook op mogen reageren. Na vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) worden de erfpachters geïnformeerd over die vaststelling. Zij horen dan ook wanneer de Herziene AB 1974 (2026) voor hen gaan gelden. Daarnaast worden zij minimaal twee jaar voordat de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden daarover (nogmaals) geïnformeerd.
Rechtsgelijkheid ziet op de gelijke behandeling van gelijke erfpachtsituaties door de gemeente als contractspartij, opdat er geen situaties van willekeur ontstaan.	De gemeente houdt zich als contractspartij aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb's).	De gemeente is bij al haar handelen gebonden aan de abbb's.
	Erfpachters hebben de mogelijkheid de nieuwste algemene erfpachtbepalingen van toepassing te laten verklaren voor (materieel inhoudelijke) gelijke erfpachtrechten. Dit voorkomt onwenselijke verschillen tussen erfpachters onderling.	De AB 1974 worden door de gemeente gewijzigd bij het einde van het eerste erfpachttydvak. Erfpachters van wie het eerste erfpachttydvak nog niet is verstreken, krijgen de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden desgewenst op een eerder moment te wijzigen naar de Herziene AB 1974 (2026).
	Gemeenten maken voor de erfpachter inzichtelijk waarin de nieuwe algemene erfpachtbepalingen afwijken van de huidige algemene erfpachtbepalingen.	Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) is een document opgesteld met daarin een tabel. In die tabel is de tekst van de huidige AB 1974 opgenomen en daarnaast de tekst van de Herziene AB 1974 (2026). De wijzigingen zijn daarin vetgedrukt weergegeven. Daarnaast is toegelicht waarom bepaalde wijzigingen zijn doorgevoerd. In de communicatie met erfpachters (brieven, website, enzovoorts) worden de belangrijkste verschillen eveneens toegelicht.
	De algemene erfpachtbepalingen mogen de positie van erfpachters niet onredelijk bezwaren	De gemeente heeft bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) telkens de belangen

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	(Bijvoorbeeld: <i>'Is het redelijk dat de erfpachter toestemming moet vragen voor de overdracht van het erfpachtrecht?'</i>). De bezwaring staat in redelijke verhouding tot het doel dat de gemeente daarmee nastreeft.	van de erfpachter en de belangen van de gemeente tegen elkaar afgewogen. Daarbij is veel aandacht geweest voor consumentenbescherming, zoals het voorkomen van onredelijke bezwarende of oneerlijke bedingen. De gemeente heeft ervoor gekozen de toestemming voor overdracht van het erfpachtrecht te handhaven. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 4.1.1-1. van het 'Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak'.
Participatie gaat over actieve deelname door belanghebbenden aan het publieke beleidsvormingsproces omtrent gemeentelijke erfpacht.	Bij de totstandkoming van de algemene erfpachtbepalingen neemt de gemeente ook de belangen van de erfpachter mee (evenwichtige belangenafweging).	Zie de toelichting hiervoor. De gemeente heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen. De erfpachters en belangenbehartigers hebben aan de voorkant kunnen aangeven welke wijzigingen zij wensen. De gemeente heeft vervolgens conceptvoorwaarden opgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Daarna worden de definitieve voorwaarden vastgesteld. In het kader van voormelde participatie zijn er ook diverse informatiebijeenkomsten en spreekuren georganiseerd. Daarnaast hebben erfpachters en belangenbehartigers schriftelijk, per e-mail en telefonisch vragen kunnen stellen en opmerkingen kunnen maken. Alle input die in het kader van voormelde participatie is opgehaald is door de gemeente meegenomen en afgewogen, hetgeen heeft geresulteerd in de Herziene AB 1974 (2026) die nu ter besluitvorming voorliggen.

4. Best practices

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
Transparantie		
Vormgeving	De algemene erfpachtbepalingen beginnen met een genummerde inhoudsopgave.	Hieraan is voldaan.
	De inhoudsopgave is gebaseerd op de paragraaftitels.	Hieraan is voldaan.
Leesbaarheid	De algemene erfpachtbepalingen zijn op een begrijpelijk niveau geformuleerd.	Hieraan is voldaan, met dien verstande dat ervoor is gekozen om de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt, omdat het hier geen nieuwe uitgften betreft, maar een eenzijdige wijziging van bestaande erfpachtrechten.
	Een definitielijst kan worden gebruikt om de begrijpelijkheid te vergroten.	Hieraan is voldaan.
	Na elke erfpachtbepaling is een tekstuele toelichting opgenomen op Taalniveau B1.	In plaats hiervan is gekozen voor het opstellen van een toelichting met een samenvatting van de belangrijkste bepalingen. Dit document wordt met de Herziene AB 1974 (2026) ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
	Indien mogelijk kunnen alternatieve leesvormen worden aangeboden voor blinde en/of slechtziende erfpachters, zoals braille of audio.	De gemeente onderzoekt welke alternatieve leesvormen mogelijk zijn en op de website van de gemeente kunnen worden geplaatst.
Vindbaarheid	Gemeenten hebben een webpagina over erfpacht.	Hieraan is voldaan.
	Op deze webpagina is informatie te vinden over de verschillende erfpachtvormen binnen de gemeente en de bijbehorende algemene erfpachtbepalingen.	Hieraan is voldaan.
	Het gemeentelijk erfpachtbeleid is openbaar en (online) raadpleegbaar.	Het gemeentelijk grondbeleid ⁵⁹ /erfpachtbeleid is openbaar en online raadpleegbaar.
Rechtszekerheid		
Canonrekensystematiek	De canonrekensystematiek is beschreven in de algemene erfpachtbepalingen.	Dit is vastgelegd in artikel 2.1 van de Herziene AB 1974 (2026).
	De vindplaats van de benodigde parameters is benoemd.	Hieraan is voldaan.
	De rekensystematiek is leesbaar en begrijpelijk voor een gemiddelde erfpachter..	Hieraan is voldaan
	Een voorbeeldberekening kan als bijlage bij de algemene erfpachtbepalingen worden toegevoegd of gepubliceerd worden op de gemeentewebsite.	Hieraan wordt voldaan.
	De algemene erfpachtbepalingen beschrijven op welk moment de canon betaald moet worden (bijvoorbeeld een vaste datum).	Hieraan is voldaan.
	De algemene erfpachtbepalingen beschrijven de manier van indexering van de canon, bij voorkeur door aansluiting te zoeken bij een in de vrije economische markt gangbare index, zoals de consumentenprijsindex.	In de herziene AB 1974 (2026) is beschreven hoe de canon wordt geïndexeerd. Gekozen is voor het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland, zodat de canon elk jaar met een vast percentage stijgt. Die biedt optimale zekerheid en

⁵⁹ [Beleidsnota Grondbeleid 2024](#).

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		voorspelbaarheid van de canonontwikkeling.
Canonherziening	In de algemene erfpachtbepalingen is opgenomen op welke momenten de canon kan worden herzien. De manier waarop de herziene canon wordt berekend is duidelijk.	Hieraan is voldaan.
	Er is een voorbeeldberekening opgenomen om erfpachters inzicht te geven in de berekeningswijze bij herziening.	Er vindt geen periodieke herziening van de canon plaats. Om die reden is geen voorbeeldberekening opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). Bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht vindt wel een herziening van de canon plaats. Daarvoor is geen voorbeeldberekening opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026), maar wel in de toelichting die hiervoor in de tabel is opgenomen. In gevallen waarin bij het Einde van het Erfpachttijdvak een minimale grondwaarde is toegepast, wordt in de bijzondere erfpachtvoorwaarden wel een rekenvoorbeeld opgenomen.
	Gemeenten informeren de erfpachter tijdig over verwachte canonherzieningen.	Van een canonherziening zal na wijziging van de AB 1974 alleen nog sprake zijn indien het erfpachtrecht wijzigt of wordt gesplitst. Dat gebeurt enkel op verzoek van de erfpachter. Aan de toestemming voor wijziging of splitsing is als voorwaarde verbonden dat de canon wijzigt.
	De canonherziening vindt met periodieke regelmaat plaats.	De Herziene AB 1974 (2026) kennen geen periodieke herziening van de canon, maar slechts een jaarlijkse indexering.
Afkoop van canonverplichting	Gemeenten bieden erfpachters de mogelijkheid om de canonverplichting af te kopen, tenzij dit niet past bij de politieke (beleids)opvattingen.	Hieraan is voldaan.
Toestemmingen	In de algemene erfpachtbepalingen is geen toestemmingsvereiste voor vervreemding van het erfpachtrecht opgenomen, tenzij er specifieke redenen zijn (bijvoorbeeld vanuit politieke beleidskeuzes).	De gemeente wenst het toestemmingsvereiste uit de AB 1974 te handhaven. De algemene bepalingen zijn namelijk niet alleen van toepassing op rechten van erfpacht met een particuliere woonbestemming. Bovendien laat het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om in de erfpachtvoorwaarden een toestemmingsvereiste op te nemen uitdrukkelijk open. De gemeente wil die mogelijkheid handhaven omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. De belangen van de erfpachter zijn voldoende gewaarborgd, doordat het Burgerlijk Wetboek de erfpachter de mogelijkheid biedt om vervangende toestemming aan de rechter te vragen. Gelet op het volgende onderdeel van de handreiking, laat de handreiking deze mogelijkheid ook open.
	Indien een toestemmingsvereiste voor vervreemding van het erfpachtrecht is opgenomen past het binnen de organisatorische en administratieve kaders van de gemeente.	Hieraan is voldaan.
	Voor andere toestemmingsvereisten is een limitatieve opsomming van weigeringsgronden opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen die overeenstemmen met het gemeentelijk beleid.	De weigeringsgronden zijn niet in de AB 1974 opgenomen. Er is voor gekozen om dat ook in de Herziene AB 1974 (2026) niet te doen, omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet voor deze gevallen niet in een wettelijke mogelijkheid om vervangende toestemming te vragen aan de rechter (zoals bij toestemming voor overdracht). De gemeente is echter altijd gebonden aan de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een erfpachter kan zich dan ook zonder een specifieke wettelijke grondslag tot de rechter wenden als de erfpachter meent dat de gemeente haar medewerking op onredelijke gronden weigert.
	Toestemmingsverzoeken worden binnen een redelijke termijn behandeld.	De gemeente streeft ernaar toestemmingsverzoeken zo spoedig mogelijk af te wikkelen, maar is daarvoor, bijvoorbeeld in het geval van een Bibob-onderzoek soms ook afhankelijk van derden. Om die reden is geen vaste termijn opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). Indien de erfpachter vindt dat de afwikkeling teveel tijd in beslag neemt, kan de erfpachter altijd een (kort geding) procedure starten.
Conversie	Erfpachters hebben de mogelijkheid om te converteren	Hieraan is voldaan.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	naar andere vormen van erfpacht, tenzij dit niet past bij de politieke (beleids)opvattingen.	
	De mogelijkheid tot conversie is opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen. De gemeente informeert de erfpachter over de mogelijkheid tot conversie en de eventuele gevolgen hiervan, bijvoorbeeld via de gemeentewebsite.	Hieraan is voldaan.
Rechtsbescherming		
Boetebepaling	Het is duidelijk welke boetes erfpachters kunnen verwachten als zij de verplichtingen uit het erfpachtrecht niet nakomen.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
	De boete staat in verhouding tot de ernst van de niet-nakoming.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
	Er kan een apart boetenoverzicht worden opgesteld met de gedragingen en bijbehorende boetebedragen.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
	Voordat een erfpachter wordt beboet is de gemeente wettelijk verplicht om een ingebrekestelling te sturen. De erfpachter krijgt een redelijke termijn om de verplichting alsnog na te komen.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
Geschillenbeslechting	In de algemene erfpachtbepalingen is een vorm van geschillenbeslechting opgenomen die: – Rekening houdt met de uitvoeringsverplichtingen; – Laagdrempelig en betaalbaar is voor de erfpachter; – Onpartijdig en onafhankelijk is; – Een redelijke termijn bevat waarbinnen het geschil is beslecht.	Hieraan is voldaan.
Bibob-bepalingen	De Bibob-bepaling is niet onredelijk bezwarend voor de gemiddelde erfpachter.	Er is geen opzegmogelijkheid op grond van de Wet Bibob opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). De toestemming voor overdracht is wel gehandhaafd. De gemeente kan in dat geval een Bibob-onderzoek uitvoeren. Deze bevoegdheid volgt uit de Wet Bibob en is daarom niet expliciet opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026).
	Het is duidelijk opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen in welke gevallen de gemeente een Bibob-onderzoek kan uitvoeren.	Deze aanbeveling is niet overgenomen. De gemeente heeft een openbaar <u>Bibob-beleid</u> waarin wordt geregeld in welke gevallen de gemeente een Bibob-onderzoek kan/zal uitvoeren.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	Gemeenten nemen een redelijke termijn op waarbinnen erfpachters de resultaten van het Bibob-onderzoek ontvangen.	Deze aanbeveling is niet overgenomen, omdat geen Bibob-bepaling is opgenomen in de Herzene AB 1974 (2026). Bovendien is de gemeente voor de uitvoering van het Bibob-onderzoek afhankelijk van derden, zoals Politie, OM en het Landelijk Bureau Bibob, maar ook van de aanlevering van stukken en gegevens door de erfpachter zelf. De gemeente heeft de termijn van de afwikkeling van een Bibob-onderzoek dus niet volledig in eigen hand.
Rechtsgelijkheid		
Conversie naar nieuwe algemene bepalingen	Erfpachters hebben de mogelijkheid om te converteren naar de nieuwste algemene bepalingen voor materieel gelijke rechten.	Hieraan is voldaan.
	De mogelijkheid tot conversie is opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen.	Hieraan is voldaan.
	De gemeente informeert erfpachters over de mogelijkheid tot conversie en de mogelijke gevolgen hiervan, bijvoorbeeld via de gemeentewebsite.	Hieraan is voldaan.
Toestemmingsvereiste	De toestemmingsvereiste geldt voor alle erfpachters in de betreffende gemeente.	De gemeente heeft in de loop der jaren verschillende sets van algemene erfpachtvoorwaarden gehanteerd. Niet in alle sets wordt toestemming voorgeschreven.
	De weigeringsgronden voor toestemming zijn voor alle erfpachters in de betreffende gemeente gelijk.	De gemeente hanteert bij de afwikkeling van verzoeken om toestemming standaardbrieven voor alle erfpachters. Daarnaast zijn er diverse beleidsstukken, zoals bijvoorbeeld het Bibob-beleid.
Participatie		
Pre-participatie		Hieraan is voldaan.
Post-participatie		De gemeente heeft ervoor gekozen de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt, omdat het hier geen nieuwe uitgften betreft, maar een eenzijdige wijziging van bestaande erfpachtrechten. Om die reden heeft geen post-participatie plaatsgevonden.

Bijlage 2

Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde
erfpachttijdvak gemeente Utrecht d.d. 13 mei 2026

Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- zij op grond van artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet bevoegd zijn te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder het uitgeven van grond in erfpacht en het verlenen van kwijtschelding van canonverhoging;
- deze beleidsregel als doel heeft inzichtelijk te maken hoe burgemeester en wethouders omgaan met de bevoegdheid tot verlening van kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak, indien erfpachter in zodanige omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat hij niet over de middelen kan beschikken om de canon te voldoen en een verzoek om kwijtschelding doet;

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Definities

Deze beleidsregel verstaat onder:

- AB 1974: Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974;
- afkoopsom: betaling van een eenmalige geldbedrag (afkoopsom), op een datum gelegen na vestiging van het erfpachtrecht, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht;
- akte van verkrijging: de notariële akte waarbij de huidige erfpachter het erfpachtrecht heeft verkregen;
- bankinstelling: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht;
- canon: het bedrag dat de erfpachter jaarlijks aan de gemeente Utrecht is verschuldigd, als vergoeding voor het gebruik van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak;
 - canon AB 1974: de verschuldigde canon in het jaar voorafgaand aan de canonherziening einde erfpachttijdvak;
 - canon herziene AB 1974: de canon zoals die is vastgesteld bij canonherziening einde erfpachttijdvak;
- canonherziening einde erfpachttijdvak: aanpassing van de canon bij het einde van het erfpachttijdvak. Hierbij wordt de canon herzien conform de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting";
- canonverhoging:
 - het verschil tussen de verschuldigde canon AB 1974 vermeerderd met 30% en de canon herziene AB 1974; of
 - voor de erfpachter die de canonverplichting tijdelijk of tot het einde van het erfpachttijdvak heeft afgekocht, en nu een niet herzienbare canon van € 6,81 respectievelijk € 11,34 per jaar is verschuldigd, is de canonverhoging 50 procent van de canon herziene AB 1974;
- echtgeno(o)t(e): echtgenoot als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek of als zodanig gelijkgesteld of aangemerkt als bedoeld in artikel 3 van de Participatiewet;
- erfpachtake: de akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het erfpachtrecht;
- erfpachter: alle gerechtigden tezamen die op grond van de akte van verkrijging gerechtigd zijn tot het gebruik van de onroerende zaak of het appartementsrecht en voor het gebruik van die onroerende zaak of appartementsrecht canon zijn verschuldigd. Daaronder wordt tevens verstaan degenen die het erfpachtrecht of appartementsrecht onder andere titel hebben verkregen;
- erfpachtrecht: het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtake (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

- erfpachttijdvak: de periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het erfpachtrecht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de erfpachtake opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.
- financiële onmacht: zodanige omstandigheden waarin erfpachter terecht komt of dreigt te komen dat erfpachter niet over de middelen kan beschikken om de canonverhoging te voldoen;
- grond: het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het erfpachtrecht is gevestigd;
- grondwaarde EET: de waarde van de grond zoals vastgesteld bij het einde van het erfpachttijdvak.
- herziene AB 1974: Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie 2024 én 2026;
- huishouden:
 - eenpersoonshuishouden; het huishouden van één erfpachter, welke erfpachter als enige de woning / het appartement alleen bewoont;
 - meerpersoonshuishouden; één erfpachter en echtgeno(o)t(e) of twee of meer erfpachters die tezamen de woning / het appartement bewonen;
- inkomen: het gezamenlijk belastbaar inkomen van de erfpachter en de echtgeno(o)t(e) op grond van de Wet inkomstenbelasting 2001, berekend over het peiljaar, waarbij de aftrek van hypotheekrente en de aftrek van canon buiten beschouwing worden gelaten. Ieder persoonlijk inkomen dat negatief is wordt op nul gesteld. Indien erfpachter en/of zijn echtgeno(o)t(e) huurinkomsten ontvangen uit hoofde van verhuur van (delen van) de onroerende zaak, wordt het inkomen met deze huurinkomsten vermeerderd, voor zover deze niet reeds zijn verdisconteerd in de berekening van het inkomen;
- kosten- & risico-opslag: het bedrag dat gelijk is aan het (vaste) opslagpercentage van 1,1% van de grondwaarde EET ter dekking van zowel kosten als risico. De vaststelling van het canonpercentage vindt plaats op basis van verschillende onderdelen, waaronder een opslag voor kosten en risico;
- kwijtscheldingsverzoek: een door of namens erfpachter ingediend schriftelijk verzoek waarin wordt verzocht om kwijtschelding van de canonverhoging. Het verzoek dient via een formulier van de gemeente Utrecht te worden ingediend;
- onroerende zaak: de grond en de opstallen gezamenlijk;
- opstallen: de op enig moment met de grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken;
- peiljaar: twee jaar voorafgaand aan het jaar waarover de kwijtschelding wordt toegekend;
- vermogen: het gezamenlijk vermogen van erfpachter en zijn echtgeno(o)t(e) als bedoeld in box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 berekend over het peiljaar. Het volledige vermogen conform de belastingaangifte wordt meegerekend. Er geldt dus géén heffingsvrij vermogen dat in het kader van deze regeling wordt meegenomen.

Artikel 2 Doel

Deze beleidsregel heeft als doel het inzichtelijk maken hoe burgemeester en wethouders omgaan met de bevoegdheid tot verlening van kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak, indien erfpachter in zodanige omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat hij niet over de middelen kan beschikken om de canonverhoging te voldoen en een verzoek om kwijtschelding doet.

Artikel 3 Afbakening

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op erfpachtrechten uitgegeven door de gemeente Utrecht, waarop de AB 1974 van toepassing zijn vóór het einde erfpachttijdvak van 50 jaar en welke na het einde erfpachttijdvak zijn of worden herzien conform de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting". Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op de erfpachter die op het moment dat de canon herziene AB 1974 bekend is gemaakt erfpachter is van de woning of het appartement. De beleidsregel is niet van toepassing op diens rechtsopvolgers. Deze beleidsregel geldt niet voor de erfpachter die op eigen verzoek voor het einde van erfpachttijdvak van 50 jaar is overgestapt naar de herziene AB 1974.

HOOFDSTUK 2 KWIJTSCHELDING CANONVERHOOGING

Artikel 4 Verlening kwijtschelding

1. De gemeente verleent kwijtschelding van de canonverhoging, als erfpachter in financiële onmacht verkeert om de canonverhoging te kunnen betalen en erfpachter voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. de in de erfpachtaakte opgenomen bestemming is 'wonen';
- b. erfpachter volgens de Basisregistratie Personen als bewoner op het adres van de woning of het appartement staat ingeschreven én de woning of het appartement daadwerkelijk door erfpachter zelf wordt bewoond;
- c. het gezamenlijk inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) bedraagt niet meer dan de inkomensgrens zoals die op 1 januari van ieder jaar bij ministeriele regeling op grond van artikel 16, tweede lid, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is vastgesteld;
- d. het gezamenlijk vermogen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) bedraagt niet meer dan de vermogensgrens zoals die op 1 januari van ieder jaar op grond van de Participatiewet artikel 34 lid 3 is vastgesteld;
- e. erfpachter kan middels twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen, waaronder ook een afwijzing van de huidige hypotheekverstrekker van de woning of het appartement, aantonen dat hij niet conform de thans geldende gebruikelijke voorwaarden en bepalingen van de grote geldverstrekkende instellingen kan bijlenen om de afkoopsom te voldoen;
- f. het verschil tussen de canon AB 1974 en canon herziene AB 1974 bedraagt meer dan dertig procent;
- g. erfpachter heeft meegewerkt of zal meewerken aan wijziging van de toepasselijke erfpachtvoorwaarden door vastlegging daarvan in de een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers (het Kadaster) een en ander conform een door de gemeente opgestelde modelakte;
- h. erfpachter heeft aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot het erfpachtrecht voldaan;
- i. de herziene canon AB 1974 is hoger dan 1.1 procent van de grondwaarde EET ; en
- j. erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) moeten tijdens een bezoek op het Stadskantoor in ieder geval de volgende documenten laten inzien:
 - een inkomensverklaring van de Belastingdienst over het peiljaar;
 - de belastingaangifte (en indien beschikbaar de definitieve aanslag) over het peiljaar;
 - een financieel jaaroverzicht van de bank(en) waar erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) rekening(en) heeft/hebben over het peiljaar; en
 - twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen terzake bijlenen.

2. Gemeente verleent geen kwijtschelding indien de financiële onmacht om de canonverhoging te kunnen betalen, wordt veroorzaakt door een extra hypotheek anders dan een hypotheekschuld voor of ten behoeve van de eigen woning of het appartement. Erfpachter komt dan niet in aanmerking voor een kwijtschelding. Erfpachter dient bij het hebben van een extra hypotheek, op de woning of het appartement waar de canonverhoging betrekking op heeft, aan te tonen dat de daarmee verband houdende geldlening is aangegaan ten behoeve van de eigen woning of het appartement.

Artikel 5 De hoogte van de kwijtschelding canonverhoging

1. De gemeente berekent de hoogte van de kwijtschelding canonverhoging aan de hand van de canonverhoging en het gezamenlijk inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e). De kwijtschelding canonverhoging wordt verleend voor één kalenderjaar.

2. Het bedrag van de kwijtschelding canonverhoging in een kalenderjaar bedraagt een percentage van de canonverhoging en wordt vastgesteld op basis van de volgende tabel:

Eenpersoonshuishoudens	Meerpersoonshuishoudens	kwijschelding als percentage van de canonverhoging
Inkomen tot en met 125% wettelijk sociaal minimum voor alleenstaande	Inkomen tot en met 125% wettelijk sociaal minimum voor meerpersoonshuishoudens	100%
Inkomen boven 125% wettelijk sociaal minimum voor alleenstaande	Inkomen boven 125% wettelijk sociaal minimum voor meerpersoonshuishoudens	50%

3. De gemeente verleent slechts kwijschelding van de canonverhoging voor zover de daarna jaarlijks nog te betalen canon ten minste gelijk is aan de kosten- & risico-opslag. Indien de resterende jaarlijkse canon lager is dan het percentage van kosten- & risico-opslag, zal de kosten- & risico-opslag als ondergrens gelden. De kwijschelding wordt daardoor minder dan het bedrag waarop de erfpachter op grond van lid 2 recht zou hebben.

4. Wanneer erfpachter het erfpachtrecht in het jaar dat de kwijschelding canonverhoging is verleend, overdraagt, wordt de kwijschelding canonverhoging berekend naar rato over het gedeelte van het jaar waarvoor de erfpachter voor de kwijschelding canonverhoging in aanmerking komt. Erfpachter is in dat geval verplicht om de te veel ontvangen kwijschelding te betalen aan de gemeente.

5. De inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum wordt door de gemeente Utrecht jaarlijks op **1 juli** vastgesteld en gepubliceerd. De inkomensgrens geldend op 1 juli van het peiljaar, wordt voor het gehele kalenderjaar gehanteerd.

Artikel 6 Kwijscheldingsverzoek

De gemeente neemt een kwijscheldingsverzoek in behandeling als het kwijscheldingsverzoek tijdig via een door de gemeente vastgesteld formulier is ingediend. Een kwijscheldingsverzoek is tijdig ingediend als;

- het eerste verzoek is ingediend binnen vier maanden na dagtekening van de brief aan de erfpachter waarin de grondwaarde EET en canon herziene AB 1974 is vastgesteld; en
- een vervolgvraagstuk uiterlijk op 1 oktober van het jaar waarover de kwijschelding onder het eerste verzoek of voorafgaand vervolgvraagstuk is verleend is ingediend. Een vervolgvraagstuk ziet altijd op een kalenderjaar (januari tot en met december).

Een vervolgvraagstuk neemt de gemeente alleen in behandeling, nadat een eerste verzoek is ingediend en toegekend. Daarna geldt dat een opvolgend vervolgvraagstuk in behandeling wordt genomen door de gemeente, indien in het voorafgaande jaar een vervolgvraagstuk is ingediend en toegekend.

Artikel 7 Herziening kwijschelding

1. Als de kwijschelding ten onrechte is verleend, kan de kwijschelding door de gemeente geheel of gedeeltelijk worden herzien.

2. De gemeente kan in het geval als bedoeld in lid 1 alsnog de kwijtschelden canonverhoging geheel of gedeeltelijk in rekening brengen én een boete opleggen van maximaal eenmaal het bedrag dat gelijk staat aan de kwijtschelden canonverhoging.

HOOFDSTUK 3 SLOTBEPALINGEN

Artikel 8 Hardheidsclausule

Als naar het oordeel van de gemeente de toepassing van deze beleidsregel onevenredig bezwarend is voor de erfpachter, kan de gemeente, ten gunste van de erfpachter, afwijken van deze beleidsregel.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op <datum>. **Of:** Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht'.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van [DATUM].

De burgemeester

Sharon A.M. Dijksma

De secretaris,

Michiel J. Ruis

CONCEPT

TOELICHTING BIJ BELEIDSREGEL KWIJTSCHELDING CANONVERHOOGING BIJ CANONHERZIENING EINDE ERFPACHTTIJDVAK

Algemeen

De gemeente Utrecht heeft bij de vaststelling van de herziene AB 1974 de erfpachtvoorwaarden en de bijzondere erfpachtvoorwaarden nog eenmaal veranderd (herzien). Daarbij zijn de erfpachtvoorwaarden in lijn gebracht met onder andere gewijzigde wetgeving, opvattingen en inzichten.

Bij het einde van het erfpachttijdvak stelt de gemeente Utrecht nog eenmaal de grondwaarde en de canon vast. De canon wordt hierna niet meer herzien (behalve in het geval van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht). De nieuwe canon wordt vanaf dat moment enkel nog jaarlijks met 2% geïndexeerd (verhoogd).

De gemeente Utrecht heeft bij de vaststelling van de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting", de grondwaarde en de canon alle belangen zorgvuldig afgewogen en is van mening dat zij tot een redelijke en marktconforme grondwaarde en canon is gekomen. Toch kan het gebeuren dat een erfpachter als gevolg van de canonverhoging in zodanige financiële omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat de erfpachter de canonverhoging niet kan betalen.

Binnen de gemeente Utrecht bestaan hiervoor diverse algemene regelingen en faciliteiten waarop inwoners van de gemeente Utrecht een beroep kunnen doen. Daarnaast is deze beleidsregel vastgesteld. De canonverhoging van erfpachter kan hiermee (gedeeltelijk) worden kwijtgescholden, mits de erfpachter aan bepaalde voorwaarden voldoet. Deze regeling is een individuele regeling, mede afhankelijk van de financiële omstandigheden van de betreffende erfpachter. De uiteindelijke hoogte van de kwijtschelding is daarom mede afhankelijk gesteld van het inkomen en vermogen van de erfpachter.

Door een kwijtscheldingsverzoek in te dienen zal de gemeente door de erfpachter aangeleverde (persoons)gegevens verwerken. Dit gebeurt uitsluitend voor de beoordeling van het kwijtscheldingsverzoek. Alleen de (persoons)gegevens op het formulier waarmee om kwijtschelding wordt verzocht worden door de gemeente opgeslagen. De overige gegevens ziet de gemeente slechts in (zie ook het onderdeel 'Inzage op het Stadkantoor' hierna).

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen die nadere toelichting nodig hebben, behandeld.

Artikel 1

Bij het opstellen van deze beleidsregel is aangesloten bij de terminologie zoals gehanteerd in de herziene AB 1974. Enkele definities worden hieronder nader toegelicht.

Canonverhoging

De erfpachter had rekening moeten houden met een minimale verhoging van de canon met dertig procent. Ook op grond van de AB 1974 kon de canon immers elke tien jaar worden herzien. In 2000 heeft de raad besloten dat de canon, onder de AB 1974 voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen', niet verder verhoogd zal worden dan (het percentage van) de totale, gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. Dat komt neer op een percentage van afgerond dertig procent. Indien en voor zover de erfpachtbepalingen bij het einde van het eerste erfpachttijdvak derhalve niet zouden zijn herzien, zou bij het einde erfpachttijdvak een reguliere canonherziening plaatsvinden. In dat geval zou de canonverhoging gemiddeld 30 procent zijn. De canonverhoging is daarom het verschil tussen de verschuldigde canon AB 1974 vermeerderd met dertig procent en de canon herziene AB 1974. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

Erfpachter had in ieder geval rekening moeten houden met een stijging van 30%. Dat zou neerkomen op een canon van € 3.900. Het verschil tussen € 4.500 (canon herziene AB 1974) en € 3.900 (canon AB 1974 vermeerderd met 30 procent) wordt gezien als de canonverhoging. De canonverhoging is in dit geval: € 600

Erfpachter

De term 'erfpachter' verwijst naar alle personen die gezamenlijk in de akte van verkrijging als erfpachter (of koper) zijn aangeduid. Als er meerdere erfpachters (kopers) per erfpachtrecht zijn, dan moeten dus alle erfpachters gezamenlijk voldoen aan de voorwaarden die in deze beleidsregels zijn opgenomen om in aanmerking te komen voor een kwijtschelding van de canonverhoging.

Daar waar wordt gesproken over de erfpachter zoals vermeld in de akte van verkrijging, wordt tevens verstaan degenen die het erfpachtrecht of appartementsrecht onder andere titel hebben verkregen, bijvoorbeeld bij overlijden, fusie of splitsing. Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, dan gaat het om alle personen die in de akte van verkrijging gezamenlijk als appartementseigenaar (of koper) zijn aangeduid.

Inkomen en vermogen

De termen 'inkomen' en 'vermogen' verwijzen naar het gezamenlijke inkomen / vermogen van alle erfpachters en/of echtgeno(o)t(e). Zijn er meerdere erfpachters, dan moeten de inkomens van alle erfpachters bij elkaar worden opgeteld. Dat geldt ook voor het vermogen. Bij de staffel dient in zo'n geval gekeken te worden naar een meerpersoonshuishouden.

Peiljaar

Het peiljaar is twee jaar vóór het jaar waarover de kwijtschelding wordt toegekend.

Voorbeeld: Verzoekt de erfpachter kwijtschelding van de canonverhoging over het jaar 2030, dan is 2028 het peiljaar. Het inkomen en vermogen over het jaar 2028 is bepalend.

Artikel 4

In dit artikel worden de voorwaarden opgesomd waaronder (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging wordt verleend. Erfpachter moet aan alle voorwaarden voldoen.

Bestemming 'wonen'

Het erfpachtrecht moet in de erfpachtake zijn bestemd voor 'wonen'. Erfpachters die een erfpachtrecht hebben met de bestemming 'wonen' én de bestemming 'garage' vallen hier ook onder.

Erfpachtrechten met (alleen) de bestemming 'garage' of 'tuin' vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregel. De beleidsregel is gericht op het tegemoetkomen van erfpachters met een woning of appartement.

Andere bestemmingen dan 'wonen', bijvoorbeeld de bestemming 'kantoorruimte' of 'winkelruimte', vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregel. Ook gemengd gebruik valt hier niet onder.

Voorbeeld: onder gemengde bestemming wordt onder andere de volgende situatie verstaan: de begane grond is bestemd als 'winkelruimte' en de eerste en tweede verdieping zijn bestemd voor 'wonen'.

Inschrijving Basisregistratie Personen

Alle erfpachters moeten volgens de Basisregistratie Personen op het adres van de woning of het appartement staan ingeschreven én deze zelf bewonen.

Voorbeeld: Zijn er twee of meer erfpachters vermeld in de akte van verkrijging, dan moeten alle erfpachters op het adres zijn ingeschreven en daar daadwerkelijk wonen.

Inkomensgrens

Het gezamenlijke inkomen van erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) mag niet hoger zijn dan de jaarlijks vastgestelde inkomensgrens op grond van artikel 16, tweede lid, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het gezamenlijk inkomen wordt berekend over het peiljaar.

Voor 2026 bedraagt de inkomensgrens € 51.537, voor een eenpersoonshuishouden en € 56.910 voor een meerpersoonshuishouden.

Tijdens het bezoek aan het Stads kantoor moet het inkomen worden aangetoond.

Vermogensgrens

Het gezamenlijke vermogen van erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) mag niet hoger zijn dan de jaarlijks vastgestelde vermogensgrens op grond van artikel 34 lid 3 van de Participatiewet. Het gezamenlijk vermogen wordt berekend over het peiljaar.

De Participatiewet maakt onderscheid tussen drie categorieën (artikel 34 lid 3 Participatiewet). In deze beleidsregel wordt hierbij aangesloten.

- a. voor een alleenstaande: € 8.000 (2026);
- b. voor een alleenstaande ouder: € 16.000 (2026);
- c. voor de gehuwden tezamen: € 16.000 (2026).

Voor de definitie 'alleenstaande' wordt aangesloten bij het begrip zoals gedefinieerd onder artikel 1 van de beleidsregel 'eenpersoonshuishouden'.

Onder 'alleenstaande ouder' wordt volgens artikel 4 lid 1 sub b van de Participatiewet verstaan: de ongehuwde die de volledige zorg heeft voor een of meer tot zijn last komende kinderen en geen gezamenlijke huishouding voert met een ander, tenzij het betreft een bloedverwant in de eerste graad of een bloedverwant in de tweede graad indien er bij één van de bloedverwanten in de tweede graad sprake is van zorgbehoefte.

Onder 'ten laste komend kind' wordt volgens artikel 4 lid 1 sub e van de Participatiewet verstaan: het kind jonger dan 18 jaar voor wie aan de alleenstaande ouder of de gehuwde op grond van [artikel 18 van de Algemene Kinderbijslagwet](#) kinderbijslag wordt betaald, zal worden betaald of zou worden betaald indien [artikel 7, tweede lid, van die wet](#) niet van toepassing zou zijn.

Voorbeeld: als erfpachter een alleenstaande ouder is van een kind van 15 jaar heeft, waarvoor aan die ouder kinderbijslag wordt betaald, wordt de vermogensgrens voor een alleenstaande ouder gehanteerd. Dat komt neer op een vermogensgrens van € 16.000.

De erfpachter moet middels schriftelijk bewijs aantonen dat hiervan sprake is. Bij gebrek aan bewijs, wordt uitgegaan van de laagste vermogensgrens.

Voor de definitie 'gehuwden tezamen' wordt aangesloten bij het begrip zoals gedefinieerd onder artikel 1 van de beleidsregel 'meerpersoonshuishouden'.

Tijdens het bezoek aan het Stads kantoor moet het vermogen worden aangetoond.

Afwijzing bijlenen

Als de erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) kan bijlenen om de afkoopsom te betalen, wordt het verzoek tot kwijtschelding afgewezen. Onder bijlenen wordt ook verstaan leningen zoals een opeethypotheek/verzilverhypotheek.

De erfpachter moet aantonen dat bijlenen niet mogelijk is door twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen te overleggen, waarvan één afkomstig moet zijn van de huidige hypotheekverstrekker indien er een hypotheek op het erfpachtrecht rust.

Indien bijlenen alleen mogelijk is onder voorwaarden die afwijken van de gebruikelijke bepalingen van grote geldverstrekkende instellingen, wordt dit eveneens als afwijzing beschouwd.

Minimale canonverhoging

Als de canon bij einde erfpachttijdvak met minder dan dertig procent stijgt, wordt een verzoek tot kwijtschelding afgewezen.

Inzage op het Stadskantoor

Onderdeel van de procedure is een afspraak op het Stadskantoor. Tijdens deze afspraak worden de door de erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) verstrekte (persoons)gegevens ter plekke gecontroleerd. De documenten worden niet ingenomen. De erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) moeten tijdens het bezoek in ieder geval de volgende documenten laten inzien:

- Een inkomensverklaring van de Belastingdienst over het peiljaar;
- Een kopie van de belastingaangifte en (indien beschikbaar) de definitieve aanslag over het peiljaar;
- Een financieel jaaroverzicht van de bank(en) waar erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) rekening(en) heeft/ hebben over het peiljaar;
- Tweetal schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen terzake bijlenen.

Onder financieel jaaroverzicht wordt verstaan: een overzicht van alle betaal- en spaarrekeningen, beleggingen, leningen en/of hypotheeken die een erfpachter heeft met de daarbij corresponderende bedragen.

De Belastingdienst heeft vaak veel gegevens voorafgaand ingevuld voor de belastingaangifte. Deze gegevens kunnen via 'mijn belastingdienst' online worden ingezien en maken onderdeel uit van de belastingaangifte. Deze vooraf ingevulde gegevens, waaronder het inkomen en vermogen, dienen eveneens meegenomen te worden naar de afspraak op het Stadskantoor.

Extra hypotheek

Op het moment dat een erfpachter een extra hypotheek heeft, moet de erfpachter aantonen dat de geldlening die hiermee verband houdt is aangegaan ten behoeve van de woning of het appartement. Dat kan door een verklaring van de hypotheekhouder aan te leveren waaruit blijkt dat de hypotheek valt binnen box 1 in de zin van de Wet inkomstenbelasting.

Artikel 5

Als is voldaan aan alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor de kwijtschelding, wordt de hoogte van de kwijtschelding bepaald. De hoogte van de uiteindelijke kwijtschelding hangt af van (1) de hoogte van de canonverhoging én (2) het gezamenlijke inkomen van de erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e).

De canonverhoging wordt eerst berekend. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

Erfpachter had in ieder geval rekening moeten houden met een stijging van 30%. Dat zou neerkomen op een canon van € 3.900. Het verschil tussen € 4.500 (canon herziene AB 1974) en € 3.900 (canon AB 1974 vermeerderd met 30 procent) wordt gezien als de canonverhoging.

De canonverhoging is: € 600

Aan de hand van het gezamenlijke inkomen van erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) wordt vervolgens bepaald of een gedeelte van de canonverhoging wordt kwijtescholden of de gehele canonverhoging wordt kwijtescholden. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

<i>Is het gezamenlijke inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) lager of gelijk aan 125 % wettelijk sociaal minimum dan wordt 100% van de Canonverhoging kwijtescholden.</i>	<i>Is het gezamenlijke inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) hoger dan 125 % wettelijk sociaal minimum dan wordt 50 % van de Canonverhoging kwijtescholden.</i>
<i>Kwijtescholding canonverhoging van € 600</i>	<i>Kwijtescholding canonverhoging van € 300</i>
<i>Totaal te betalen canon over het jaar 2030: € 3.900</i>	<i>Totaal te betalen canon over het jaar 2030: € 4.200</i>

Op grond van de herziene AB 1974 wordt de canon die tegen het einde van het erfpachttijdvak is vastgesteld, jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met twee procent (2%), zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3 van de herziene AB 1974. De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het einde van het erfpachttijdvak zijn verstreken. Deze indexering valt niet onder de regeling voor kwijtescholding van de canonverhoging en is en blijft volledig verschuldigd. Dit houdt in dat de canonverhoging bij vervolgzoeeken niet wijzigt.

Ieder jaar wordt op 1 juli de nieuwe inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum gepubliceerd.

Voorbeeld: als een erfpachter een kwijtescholdingsverzoek indient waarbij het erfpachttijdvak eindigt op 1 juli 2030, wordt het inkomen en vermogen berekend over het peiljaar 2028. De inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum die op 1 juli 2028 geldt wordt in dit geval gehanteerd.

Fictief rekenvoorbeeld bij vervolgzoeeken.

Voorbeeld:

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

De canonverhoging is in dit geval: € 600 (zie eerder fictief rekenvoorbeeld).

Als erfpachter 100 procent van de canonverhoging over het jaar 2030 (te weten € 600) kwijtescholden krijgt, dan betaalt erfpachter over het jaar 2030 € 3.900 aan canon (zie eerder fictief rekenvoorbeeld).

De jaarlijkse canon voor het jaar 2031 is de canon herziene AB 1974 geïndexeerd met 2 procent. Dat komt neer op een jaarlijkse canon van € 4.590 (zijnde € 4.500 maal 1,02). De canonverhoging blijft € 600. Indien de erfpachter wederom 100 procent van de canonverhoging kwijtescholden krijgt, dan dient de erfpachter over het jaar 2031 (€ 4.590 minus € 600 =) € 3990 te betalen.

Artikel 6

Het kwijtescholdingsverzoek moet door de erfpachter binnen vier maanden zijn ingediend, na dagtekening van de brief aan de erfpachter over de vaststelling van de grondwaarde en canon. De

datum van dagtekening van die brief is daarbij leidend. Als dit eerste verzoek is toegekend, kan jaarlijks een vervolgvraag worden ingediend.

Voorbeeld: als het erfpachttijdvak eindigt op 1 juli 2030, ontvangt de erfpachter uiterlijk 6 maanden voorafgaand per brief de definitieve canon en grondwaarde EET. Erfpachter heeft vier maanden de tijd na dagtekening van deze brief om het kwijtscheldingsverzoek in te dienen. Het kwijtscheldingsverzoek ziet in dit voorbeeld op de periode 1 juli 2030 tot en met 31 december 2030.

Als een erfpachter het daaropvolgende jaar, 2031, ook een verzoek tot kwijtschelding wenst in te dienen, zal dat verzoek tijdig moeten worden ingediend.

Voorbeeld: in voorkomend geval zal dat verzoek tussen 1 juli 2030 en 1 oktober 2030 moeten worden ingediend. Dat verzoek ziet vervolgens op de periode 1 januari 2031 tot en met 31 december 2031.

Op het moment dat het eerste verzoek is ingediend en toegekend kan een vervolgvraag worden ingediend. Op het moment dat het eerste verzoek is afgewezen, bijvoorbeeld omdat de erfpachter een te hoog inkomen heeft, wordt een vervolgvraag niet in behandeling genomen. Een erfpachter kan dan in de toekomst ook geen gebruik meer maken van deze regeling. Op het moment dat een vervolgvraag wordt ingediend en toegekend, kan het jaar daarop weer een nieuw vervolgvraag worden ingediend. Voor een fictief rekenvoorbeeld vervolgvraag wordt verwezen naar de toelichting op artikel 5.

Artikel 7

De gemeente kan de kwijtgescholden canonverhoging geheel of gedeeltelijk herzien. Van deze mogelijkheid kan de gemeente onder meer gebruik maken indien erfpachter onjuiste en/of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de kwijtschelding bij een verstrekking van juiste en/of volledige gegevens tot een lagere kwijtschelding of geen kwijtschelding zou leiden. In dat geval dient erfpachter het bedrag van de eerder kwijtgescholden canonverhoging op eerste verzoek van de gemeente alsnog en volledig aan de gemeente te betalen. Dit geldt ook als erfpachter bij een juiste en volledige gegevensverstrekking wel recht zou hebben gehad op een (lagere) kwijtschelding.

Naast het alsnog en volledig betalen van de kwijtgescholden canonverhoging kan de gemeente ook een boete opleggen van maximaal eenmaal het bedrag dat gelijk staat aan de kwijtgescholden canonverhoging.

Voorbeeld: erfpachter heeft € 600 kwijtgescholden gekregen. Achteraf blijkt dat erfpachter onjuiste informatie heeft opgegeven. Als de erfpachter de juiste informatie had opgegeven zou hij niet in aanmerking zijn gekomen voor een (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging.

In dat geval zal de gemeente alsnog de volledige canon (canon herziene AB 1974) in rekening brengen en kan de gemeente ook een boete van maximaal € 600 opleggen.

Overzicht ingekomen wensen en bedenkingen voorhangprocedure herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)

Voorhangprocedure

7 juli 2026

De gemeenteraad is middels de [raadsbrief](#) herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026) op 10 juni 2026 overeenkomstig artikel 160 lid 2 en artikel 169 lid 1 van de Gemeentewet in de gelegenheid gesteld reacties en bedenkingen uit te brengen over de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), hierna: Herziene AB 1974 (2026).

Er zijn reacties en bedenkingen binnen gekomen van:

- | | |
|-------------------------|-----------|
| • D66 | pagina 2 |
| • Partij voor de Dieren | pagina 4 |
| • GroenLinks - PvdA | pagina 7 |
| • VVD | pagina 8 |
| • ChristenUnie | pagina 11 |
| • CDA | pagina 13 |

Beste stafbureau,

Bij deze stuur ik jullie onze wensen & bedenkingen:

"Dank voor de raadsbrief over de start van de voorhangprocedure voor de herziening van de Algemene Bepalingen Erfpacht 1974. Wij van D66 zien dat het college met dit voorstel stappen zet om het erfpachtstelsel voorspelbaarder en beter uitlegbaar te maken. Ook vinden wij dat de moties die eerder door de raad zijn aangenomen zorgvuldig en herkenbaar zijn verwerkt in het voorstel. Het is positief dat er dempende elementen in de berekening zijn opgenomen en dat de canon na herziening niet meer periodiek wordt herzien, maar jaarlijks met een vast percentage wordt geïndexeerd. Tegelijkertijd willen wij in deze fase enkele wensen en bedenkingen meegeven.

Wij van D66 hebben vooral zorgen over de financiële impact die dit voorstel op individuele huishoudens kan hebben. Het is voor ons nog onvoldoende duidelijk welke gevolgen dit voorstel in concrete gevallen heeft. Gemiddelden geven daarbij maar beperkt houvast. Voor huishoudens kan het gaan om forse stijgingen van de jaarlijkse canon of om zeer hoge afkoopsommen. Een voorbeeldberekening vanuit SEBU laat zien dat een huidige canon van € 3.900 per jaar kan stijgen naar € 7.324 per jaar, terwijl de afkoopsom uitkomt op ruim € 287.000. Dit terwijl de voorbeeldberekeningen bij de technische sessie een veel minder schokkend beeld gaven. Daarom vragen wij ons af wat nu de werkelijke situatie is. Want ook als een deel van de stijging via kwijtschelding kan worden opgevangen, zou er volgens SEBU nog steeds sprake zijn van een aanzienlijke lastenverzwaring.

Voor D66 is het uitgangspunt dat gemeentelijk beleid inwoners niet financieel klem mag zetten. Zeker bij bewoners die al lang in hun woning wonen, ouderen met een beperkt pensioen, huishoudens met weinig liquide middelen of mensen met overwaarde maar beperkte leencapaciteit, moet worden voorkomen dat zij door erfpachtbeleid in ernstige financiële problemen komen en dit lijkt nu niet geborgd of we hebben niet voldoende inzicht in hoe dit geborgd is. Wij vragen het college daarom om vóór definitieve besluitvorming inzichtelijk te maken op huishoudenniveau hoe huishoudens door dit voorstel financieel geraakt kunnen worden, welke stijgingen in de praktijk kunnen optreden en in welke gevallen de huidige kwijtscheldingsregeling voldoende bescherming biedt.

Onze wens is dat het college het voorstel op dit punt verder aanvult. Dat kan bijvoorbeeld door een impactanalyse met verschillende voorbeeldhuishoudens, een ruimere maatwerkregeling die niet alleen kijkt naar minima maar ook naar huishoudens boven die grens maar die toch risico hebben in grote financiële problemen te komen. En ook met een ingroeimodel bij forse stijgingen en een mogelijke aanvullende oplossing voor bewoners die vastlopen op de afkoopsom zodat we als raad kunnen oordelen of dat wenselijk is of niet. Daarbij vragen wij ook om jaarlijkse monitoring van de gevolgen, zodat de raad kan volgen of bewoners daadwerkelijk voldoende beschermd worden. Wij vragen het college om bij de definitieve vaststelling niet alleen te kijken naar juridische houdbaarheid en voorspelbaarheid van het stelsel, maar vooral ook naar betaalbaarheid, evenredigheid en de zekerheid dat huishoudens niet financieel in de knel komen.

Tot slot, kan het college toelichten hoe de uitvoering van Motie 461 over het bevriezen van de Conversieregeling Erfpacht 2017 in de praktijk uitpakt voor verschillende groepen erfpachters: bewoners die al eerder hebben afgekocht, bewoners die nu nog onder de overgangsregeling kunnen afkopen en bewoners die straks alleen nog onder de nieuwe afkoopregeling vallen? En kan het college daarbij aangeven of deze groepen door het moment van afkoop of door eerdere keuzes onevenredig verschillend worden behandeld?"

Dank voor het verwerken.

Vriendelijke groeten,

Dirk-Jan van Vliet
Raadslid D66 Utrecht

Cultuur | Sekswerk | Ruimtelijke Ordening Algemeen | Vastgoed | Grondbeleid

M: +31 (0) 6 34 97 07 33

Gemeenteraadsfractie D66 Utrecht
Stadhuisbrug 1

3511 JK Utrecht

Kijk voor meer informatie op onze [website](#) of op een van mijn sociale media kanalen.



Voor meer informatie over onze privacyverklaring en gegevensbescherming, kunt u [hier klikken](#).

Datum: 29 juni 2026

Onderwerp: Zienswijze herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)

Geacht college,

Hierbij willen we reageren op uw uitnodiging onze wensen en bedenkingen te delen met betrekking tot de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026).

De Partij voor de Dieren is voorstander van het toepassen van actief grondbeleid en ook voor het zoveel mogelijk uitgeven van grond in erfpacht. Het is een middel dat aan de ene kant huizen betaalbaarder kan maken, als de grondprijs over een langere periode afgekocht wordt. En tegelijkertijd zorgt het ervoor dat een meerwaarde die ontstaat als bijvoorbeeld de bestemming wijzigt, ook deels ten goede kan komen aan de gemeenschap. We vinden het niet onredelijk dat de gemeenschap meedeelt in de waardeverhoging van grond in die gemeenschap. Bovendien houdt de gemeente met erfpacht meer grip op wat er op onze grond gebeurt. Daarbij is het echter wel van groot belang dat de te betalen canon redelijk, betaalbaar en voorspelbaar is. Een erfpachtregeling met een eeuwigdurend afgekochte canon of een canon die alleen jaarlijks geïndexeerd wordt draagt voldoet daaraan, maar dat zijn de regelingen die we nu erven uit 1974 en 83 niet.

Redelijkheid en betaalbaarheid

Decennia geleden toen deze erfpachtcontracten werden afgesloten kon niemand zien aankomen dat de woningmarkt zó zou veranderen en de woz- en grondwaarden zo hard zouden stijgen. Door Rijksbeleid is huisvesting veel meer vermarkt, is er schaarste en is wonen ineens een gigantisch aandeel van de maandelijkse lasten geworden.

Dat heeft tot gevolg dat niet iedereen die in het verleden een huis kocht op basis van diens toenmalige inkomen, ook nu een inkomen heeft dat in verhouding is tot de huidige woz-waarde en grondprijs. Deze erfpachters bezitten een huis dat met de tijd veel meer waard geworden is en zijn dus zonder er iets voor te hoeven doen (veel) rijker geworden. Maar dit geld zit vast in stenen en zolang ze in het huis wonen kunnen ze er niet over beschikken.

De bepaling van de nieuwe canon waarbij woz- en grondwaarde een grote invloed hebben op de canon, leidt tot canonbedragen die niet redelijk passen bij veel levenssituaties en inkomens van erfpachters. We vinden dat de enkele erfpachters die nu nog in deze contracten zitten niet de dupe moeten worden van deze ontwikkelingen en dat de herziening vooral ruimhartig moet zijn naar deze kleine groep.

We maken ons grote zorgen over de betaalbaarheid en hebben nog steeds het gevoel dat het college met deze regeling doorschiet in het willen maximaliseren van toekomstige erfpacht inkomsten. In deze zienswijze gaan we in op die betaalbaarheid, de kwijtscheldingsregeling en de communicatie.

Betaalbaarheid

Erfpacht was nooit bedoeld als een geldmachine. Onze oproep aan het college is dan ook om dat er ook niet nu van te gaan maken. Zorg dat het betaalbaar blijft en dat mensen niet uit hun huis worden gejaagd en de armoede in. De Partij voor de Dieren roept het college met deze zienswijze opnieuw op om meer te doen om te zorgen dat de nieuwe canonbedragen betaalbaar blijven. Alle knopen

waaraan gedraaid kan worden, zoals de kosten voor risico en opslag, het depreciatie percentage en de gegevens waarmee de grondwaarde bepaald wordt kunnen daarbij ingezet worden.

We willen het college vragen om de **woz-waarde** van minder grote invloed te laten zijn in de canon bepaling. Door de raad is al vastgesteld dat de woz-waarde van 2024 het uitgangspunt wordt, in plaats van de actuele woz-waarde. Als het aan de Partij voor de Dieren had gelegen zou niet voor de woz van 2024 gekozen zijn maar een historische woz-waarde uit bijvoorbeeld 2015 (gelijk aan de gehanteerde waarde bij de conversieregeling 2017).

Door motie 460 is het nu weliswaar transparant en voorspelbaar, maar nog niet betaalbaar.

Dat vinden we nog steeds, maar als er dan toch voor de woz-waarde uit 2024 gekozen wordt, dan roepen we op om bij het bepalen van de grondwaarde geen indexatie meer op deze woz waarde toe te passen (in plaats van jaarlijks 3% komt er dan jaarlijks 0% bij) en alleen de indexatie van 2% of inflatie op het canonbedrag.

Ook roepen we op een hoger **depreciatiepercentage** toe te passen. Daar kan meer ruimte gezocht worden omdat te verantwoorden is dat grond echt minder waard is omdat er erfpacht op zit.

Daarnaast vinden we het oneerlijk om de **kosten voor opslag en risico** door te berekenen aan de erfpachter. Het is immers de gemeente die uit eigen principes kiest voor dit systeem. En dan zouden we als gemeente ook zelf de kosten daarvoor moeten dragen. Dat kunnen we als gemeente wél zelf verrekenen met de erfpachtinkomsten.

Kwijtscheldingsregeling:

De invulling die het college voorstelt voor de uitvoering van onze motie 454 over de kwijtscheldingsregeling biedt alleen een oplossing voor erfpachters met een inkomen onder 125% van het wettelijk sociaal minimum.

Hierbij wordt eraan voorbij gegaan dat er ook erfpachters zijn die een hoger inkomen hebben dan dat, maar die toch in verhouding tot de erfpacht die ze moeten gaan betalen beperkte draagkracht hebben.

Juist doordat erfpachters zo verschillen in hun leefsituaties, levensfases, inkomsten, vaste lasten, kapitaal en hoe lang zij al erfpachter zijn, kan het ook voorkomen dat bij erfpachters die boven die 125% inkomsten hebben, er ook schrijnende situaties optreden waarbij zij stress ervaren over het niet in hun huis kunnen blijven wonen.

We willen het college vragen om de kwijtscheldingsregeling zo aan te passen dat in principe alle erfpachters er aanspraak op kunnen maken. Daarbij moet per individueel geval beoordeeld kunnen worden hoe inkomsten en lasten zich tot elkaar verhouden en welke mate van kwijtschelding daarbij past.

Daarnaast komt de eerste 30% canonverhoging niet voor kwijtschelding in aanmerking, terwijl ook dit tot financiële problemen kan leiden, en daarmee nu al tot ongezonde stress en onzekerheid leidt bij sommige erfpachters. Wij vinden het redelijk om voor erfpachters die door hun persoonlijke situatie in aanmerking komen voor kwijtschelding, de volledige verhoging daarvoor in aanmerking te laten komen, dus ook die eerste 30%. Ons verzoek aan het college is dan ook om op dit punt de kwijtscheldingsregeling te versoepelen.

Communicatie

We roepen het college op om pro-actief met alle erfpachters die onder deze regelingen vallen te blijven communiceren.

Het ombudskloket signaleerde vorig jaar dat de communicatie van de gemeente richting erfpachters ondermaats was. Mensen moeten zo snel mogelijk weten wat de nieuwe regeling inhoudt en wat dat voor hun persoonlijke situatie gaat betekenen.

Erfpacht blijft technisch en complex, maar we zien op de gemeentelijke website een goede poging om erfpachters zo goed als mogelijk te informeren. Ook het exelbestand waarmee erfpachters zelf hun toekomstige canon kunnen berekenen vinden we daarvoor een goede handreiking. We hopen dat met een pro-actieve benadering, heldere uitleg op de website, goede bereikbaarheid en individuele begeleiding voor elke erfpachter die daarom vraagt, gaan helpen om in elk geval de onzekerheid weg te nemen.

Tegelijk hebben erfpachters er ook niets aan als er wel zekerheid is, maar als die zekerheid is dat ze met een voor hen onmogelijke canonverhoging geconfronteerd gaan worden. Afsluitend willen we daarom nogmaals onze oproep herhalen om aan meer knoppen te draaien om tot betaalbaardere en redelijkere canonbedragen te komen.

Met vriendelijke groet,

Partij voor de Dieren Utrecht
Anne Sasbrink

Voorhangprocedure ontwerpbesluit herziene Algemene Bepalingen Erfpacht 1974

Rick van der Zweth, GroenLinks-PvdA

30-06-2026

De voorliggende concept beleidsregel is wat GroenLinks-PvdA betreft een logische uitwerking van de eerder aangenomen moties in juli 2025. De opbrengsten worden niet opgenomen in de begroting (M451), de erfpachtberekening is beschikbaar gesteld (M456), er is een globale planning gedeeld om verdere vertraging te voorkomen (M458), de erfpachtwaarden zijn voorspelbaar en uit te rekenen o.b.v. de peildatum 2024 (1974 + 50 jaar) en een vaste indexatie van $(2\% + 1\% =) 3\%$ (M460) en de conversieregeling stijgt met een vast percentage van 5% (M461). Op de laatste na zijn al deze moties unaniem aangenomen en alle moties zijn goed verwerkt in de concept beleidsregel. De motie 461 over de conversieregeling had niet onze steun. Dat is nog steeds niet zo. Wij snappen echter dat de gemeenteraad dit heeft besloten en dan is dus ook op dit onderwerp de uitwerking in de concept beleidsregel logisch.

De voorstellen over kwijtschelding (M454) en het voorkomen van financiële problemen (M456) vroegen nadere uitwerking. Het voorstel dat het college doet om een kwijtschelding van 100% mogelijk te maken tot 125% van het wettelijk sociaal minimum en van 50% voor mensen met een inkomen tot €51.500 (alleenstaand) of €56.900 (meerpersoons), conform de toewijzingsgrens van sociale huur, vinden wij goed te volgen. De inkomensgrenzen die hier worden voorgesteld zijn aanzienlijk ruimer dan ons armoedebeleid en sluiten aan bij de erfpachtregelingen elders in het land.

Het resultaat van het eerder voorgenomen voorstel en de aangenomen moties is dat de erfpachters ruim tegemoet zijn gekomen. De WOZ-peildatum is bevroren op 2024, wordt slechts geïndexeerd met een inflatie van 2% (wat veel lager is de woningwaardeontwikkeling en zelfs dan de inflatieverwachting) + 1%, er vindt een depreciatie van 10% plaats en er wordt altijd uitgegaan van de laagste waarden in het geval van twee berekeningen. Elke keer als afgelopen periode een tijdvak van tien jaar af liep, steeg de canon met ca. 30%. De voorbeeldberekeningen van het einde tijdvak laten zien dat iemand in een appartement (waarde €390k) zelfs minder dan 30% stijging heeft. Iemand in een grote eengezinswoning (waarde €800k) heeft een hogere stijging maar met een inflatie van ruim 30% van afgelopen tien jaar blijft ook dit redelijk.

Wat GroenLinks-PvdA betreft is dit voorstel dan ook een goede uitwerking van eerdere besluitvorming, is het voorstel redelijk en mag het zonder wijzigingen aan de gemeenteraad als raadsvoorstel worden voorgelegd.



Aan het College van Burgemeester en Wethouders van
de Gemeente Utrecht

p/a sg@utrecht.nl

Plaats en datum: Utrecht, 29 juni 2026
Onderwerp : Wensen en bedenkingen VVD bij de herziening Algemene
Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)

Geacht college,

Het is noodzakelijk om de erfpachtvoorwaarden gezien het verlopen van de looptijd te herzien. De Utrechtse VVD-fractie heeft eerder in debatten aangegeven dat wij de wijze waarop het college dit wil doen, niet de onze is. Wij zijn van mening dat te weinig aandacht is voor de enorme financiële consequenties die dit voor een kleine groep inwoners kan hebben. Wij merken dat een groep inwoners dit diep raakt en leidt tot onzekerheid en stress.

Het is dan ook goed dat het concrete voorstel er eindelijk ligt. Bij de eerdere behandeling in de raad is onze motie met een alternatief voorstel niet aangenomen. De raad heeft diverse moties wel aangenomen waarvan velen met onze steun. In de raadsbrief gaat u in op de verwerking daarvan op grote lijnen kunnen wij deze verwerking volgen. Het is grotendeels in lijn met wat de raad heeft besloten. Op sommige punten hebben wij eerder uitgedragen dat wij verdergaande voorstellen hebben en zouden willen doorvoeren. Wij zijn deze mening nog steeds toegedaan. Het gaat dan om de volgende aspecten:

- De VVD is van mening dat bij het vaststellen van de Grondwaarde EET onvoldoende rekening wordt gehouden met het dynamische karakter van de woningmarkt in Nederland en in Utrecht in het bijzonder. Door uit te gaan van WOZ-waarde aan het einde van het tijdvak en een (beleidsmatig vastgestelde) grondquote te hanteren, bestaat het risico dat ten onrechte een hoge Grondwaarde EET en daarmee afkoopsom of canon ontstaat. Dit terwijl het voorstel wel het belang van het gebruik van langdurige gemiddelden erkent en toepast bij inflatie en rentepercentages. Wij hebben onze bedenkingen bij de zo

ontstane grondwaardes en verzoeken het college met verdere voorstellen te komen om dit te dempen.

- De grondquotes vinden hun oorsprong in het grondbeleid dat voor nieuwbouw ontwikkelingen wordt gemaakt en gebruikt. Het is maar zeer de vraag in hoeverre de grondquotes ook werkelijk gehaald worden. Ons inziens zou een verlaging van de grondquote omdat het bestaande woningen betreffen aan de orde zijn. Dit kan ook door uit te gaan van een hogere depreciatie.
- Ook is de VVD van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met het feit dat stijgende WOZ-waarden niet leiden tot stijgend beschikbaar inkomen bij bewoners. Huizenprijzen kunnen (extreem) stijgen terwijl daarmee geen extra euro in de portemonnee komt die ook daadwerkelijk in het nu uitgegeven kan worden. Een sterk stijgende canon of de hypotheeklast voor de afkoopsom komt daarmee bij andere toenemende lasten als gevolg van die zelfde WOZ-waarde (zoals de OZB). Wij zouden dit graag beter in de regelingen verwerkt zien.
- Het college voorziet in een kwijtscheldingsregeling, maar deze is begrensd op het inkomen waarop de toegang tot sociale huur is begrensd. Wij vragen specifiek aandacht voor de groep die beperkt boven die inkomensgrens zit en ook financieel klem kan komen te zitten, maar dus ook geen toegang heeft tot de (sociale) huursector. In hoeverre is in de regelingen voor deze groep middeninkomens voorzien anders dan met de hardheidsclausule? De aangenomen motie spreekt ons inziens uit dat voor alle inkomensgroepen een regeling beschikbaar moet zijn.
- Een lagere afkoopsom wordt onder andere niet acceptabel geacht omdat dit mogelijk tot bezwaar kan leiden van eerdere afkopers, wordt gesteld. Dit argument komt meerdere malen naar voren. Wij missen de redenering de andere kant op. Is gezien de sterke stijging van 1 variabele (de woz-waarde) de afkoopsom die ontstaat wel redelijk voor de mensen die nog niet hebben afgekocht? Ook dit is ons inziens een argument om de grondwaarde en daarmee de canon en eventuele afkoopsom verder te matigen

Daarnaast hebben we de volgende aandachtspunten bij de aangeleverde documenten:

Algemene bepalingen

- In artikel 1.1 b wordt gekozen voor het rentepercentage voor lineaire leningen, waar dit eerder annuïtair was. Waaruit volgt deze wijziging. Ons inziens mag deze niet ten nadele van de erfpachter uitpakken.
- Artikel 2.2-4 geeft een volgorde aan de ontvangen betalingen. Hierbij worden betalingen pas in laatste instantie toegerekend aan de canon of afkoopsom. Hiermee lijkt het risico van oplopende kosten, boeten en daarmee schulden te ontstaan. Dit lijkt ons in strijd met het gemeentelijke beleid op het gebied van tegengaan van schulden.
- Gaat Artikel 2.2-6 botsen met de kwijtscheldingsregeling die is opgesteld?

- Meerdere artikelen verwijzen naar de Grondwaarde EET. De Grondwaarde EET komt ook voor in de definitielijst maar in de nieuwe Algemene Voorwaarde zelf is geen artikel opgenomen waarin de wijze van vaststelling van de Grondwaarde EET is vastgelegd. Is het een bewuste keuze dat de Grondwaarde EET en de wijze van vaststelling niet in de voorwaarden zelf worden vastgelegd? Hoe is de door de raad meegegeven berekeningswijze daarmee geborgd in bindende bepalingen? Is het mogelijk deze te borgen.

Kwijtscheldingsregeling

- De kwijtscheldingsregeling richt zich, zoals wij begrepen tijdens de technische sessie, alleen op het gedeelte dat boven de canon van het laatste tijdvak +30% uitstijgt. In hoeverre zijn er nog hardheidsclausules van toepassing voor erfpachters die met een canonverhoging tot die grens van 30% in de problemen komen?

Wij kijken uit naar een aangepaste versie ter besluitvorming waarover wij onze definitieve mening zullen vormen.

Namens de Utrechtse VVD-fractie,

Met vriendelijke groet,

Gertjan te Hoonte

VVD Utrecht

Met belangstelling heeft de fractie van de ChristenUnie kennisgenomen van de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026). We waarderen de uitwerking van de verschillende moties die vorig jaar zijn aangenomen en zien dat die hebben bijgedragen aan een voorspelbaarder, transparanter en beter uitlegbare herziene versie.

De fractie van de ChristenUnie hecht veel waarde aan het uitgangspunt dat niemand zijn woning zou mogen verliezen door deze herziening. Dat uitgangspunt is bekrachtigd in *M455 Voorkom financiële problemen voor erfpachtcanon*.¹ De fractie van de ChristenUnie is van mening dat de voorgestelde regeling nog niet volledig aansluit op de opdracht die de raad heeft meegegeven en heeft een aantal wensen en bedenkingen bij dit conceptvoorstel.

Bereik regeling kwijtschelding

De voorgestelde regeling voor (gedeeltelijke) kwijtschelding richt zich uitsluitend op erfpachters die voldoen aan strikte armoedecriteria. Daarmee wordt slechts een beperkte groep bereikt, terwijl de canonstijging ook voor middeninkomens, ouderen met beperkte liquiditeit, huishoudens met hoge vaste lasten of recente inkomensdaling tot onevenredige druk kan leiden.

De fractie van de ChristenUnie zou graag zien dat het college dit uitgangspunt alsnog expliciet vertaalt naar een regeling die verkoopdruk voorkomt, bijvoorbeeld door een woonlastentoets te onderzoeken. De fractie van de ChristenUnie ziet daarnaast graag dat betaalbaarheid meer vooraf wordt geborgd, zodat erfpachters niet eerst in financiële problemen hoeven te komen voordat zij in aanmerking komen voor ondersteuning.

- Hoe borgt het college dat erfpachters die niet binnen de armoedecriteria vallen, maar wel in financiële knel komen, niet alsnog hun woning moeten verkopen en hoe kijkt het college naar de invoering van een woonlastentoets?

Striktheid uitsluitingsgronden

De harde vermogensgrens sluit erfpachters uit die een bescheiden vermogen hebben van boven de 8000 – 16.000 euro. Dat betekent dat iedereen met een beperkte hoeveelheid spaargeld, een kleine erfenis, of een bescheiden buffer buiten de regeling valt. Daarnaast worden erfpachters met een recente inkomensdaling uitgesloten door het peiljaar van twee jaar terug. De fractie van de ChristenUnie vindt dat deze uitsluitingsgronden het risico dat erfpachters toch moeten overgaan tot gedwongen verkoop vergroot. De fractie van de ChristenUnie ziet graag dat het college deze uitsluitingsgronden heroverweegt en toetst aan het uitgangspunt van bestaanszekerheid.

- Is het college bereid om de vermogensgrens realistischer te maken (bijvoorbeeld € 50.000) en de uitsluitingsgronden minder strikt te formuleren?

Aansluiting bij armoedebeleid en schuldhulpverlening

De regeling sluit nu alleen aan bij inkomens- en vermogensgrenzen uit de Participatiewet en DAEB-normering. In het Utrechtse armoedebeleid wordt echter breder gekeken. Bijvoorbeeld ook naar woonlasten, schulden, life-events, liquiditeitsproblemen en maatwerk. De fractie van de ChristenUnie hoopt dat het college nadrukkelijk ook deze uitgangspunten meeneemt bij de verder uitwerking van het conceptvoorstel.

- Is het college bereid om deze bredere factoren alsnog te betrekken, zodat de regeling beter aansluit bij de praktijk van schuldhulpverlening en de werkelijke financiële draagkracht van huishoudens?

Jaarlijkse aanvraag kwijtschelding

De regeling moet jaarlijks opnieuw worden aangevraagd en kan vervallen bij een kleine inkomensstijging of een te late aanvraag. Dit creëert onzekerheid en kan alsnog leiden tot verkoopdruk. De fractie van de ChristenUnie ziet graag dat het college onderzoekt of er ook een

¹ <https://ureka.utrecht.nl/app/instrument/28fdf592-0894-4a61-acc6-3bfc99e04587>

meerjarige beschikking afgegeven kan worden of dat automatische toekenning tot de mogelijkheden behoort.

- Welke mogelijkheden ziet het college om de jaarlijkse onzekerheid voor erfpachters te verminderen, bijvoorbeeld door een meerjarige beschikking of automatische verlenging van kwijtschelding?

Invulling hardheidsclausule

De fractie van de ChristenUnie is van mening dat de hardheidsclausule te algemeen is en erfpachters onvoldoende rechtszekerheid biedt. Wij zien graag een concreet toetsingskader en een maatwerkroute voor situaties die buiten de standaardcriteria vallen. In dit kader is het voor de fractie van de ChristenUnie relevant hoe het college heeft getoetst dat de regeling voldoet aan de KNVB-criteria uit de ministeriële handreiking.

- Is het college bereid om de hardheidsclausule en een maatwerkroute met toetsingskader nader uit te werken?
- Hoe heeft het college concreet getoetst dat de regeling kostenefficiënt, veilig en begrijpelijk is voor erfpachters?

Hoogte structurele lasten

Tot slot maakt de fractie van de ChristenUnie zich zorgen over de structurele lasten die voortvloeien uit de herziene AB 1974 (2026). De canon stijgt jaarlijks met twee procent, ongeacht inflatie of rente, terwijl de compensatieregeling uitsluitend ziet op de canonverhoging bij het einde van het erfpachttijdvak. Daardoor kan de betaalbaarheid voor erfpachters op termijn onder druk komen te staan, ook wanneer zij de verhoging nu nog net kunnen betalen. Dit raakt een relatief kleine groep, die hierdoor structureel zwaarder wordt belast dan andere inwoners. Daarnaast biedt conversie naar eeuwigdurende erfpacht voor veel erfpachters geen realistische uitweg. De afkoopsom is gebaseerd op de grondwaarde en wordt jaarlijks met 2% geïndexeerd, waardoor afkoop financieel nauwelijks haalbaar is voor huishoudens met beperkte liquiditeit.

- Hoe voorkomt het college dat erfpachters door de jaarlijkse canonstijging alsnog in financiële problemen komen?
- Hoe borgt het college dat deze relatief kleine groep erfpachters niet structureel onevenredig zwaar wordt belast?

De fractie van de ChristenUnie waardeert de inzet van het college om erfpachters te ondersteunen en hoopt dat het college de wensen en bedenkingen zal betrekken bij de verdere uitwerking van het voorstel.

Lenno van Straalen, mede namens Derk van Bergen
ChristenUnie Utrecht

Wensen en bedenkingen CDA Utrecht tav concept voorstel “Herziening AB 1974”

CDA Utrecht staat voor gemeentelijk grondbeleid waarin het instrument “erfpacht” GEEN plaats heeft. We moeten echter constateren dat het meest recent vastgestelde grondbeleid toch de inzet van het instrument erfpacht blijft hanteren.

Zo ook t.a.v. de erfpachters die vallen onder de regeling AB 1974. Voor het CDA is het van belang dat het voor de erfpachters transparant is: de regeling zelf, de opbouw van de canon en het proces van besluitvorming. Daarnaast is het van belang dat de regeling voor erfpachters betaalbaar is zodat geen enkele erfpachter in de financiële problemen komt waardoor deze zijn huis moeten verlaten of gedwongen moet verkopen.

Hierbij de wensen en bedenkingen van CDA Utrecht t.a.v. “Herziening AB 1974”

Wensen:

- 1 – de nieuwe erfpachtregeling leidt niet tot onoverkomelijke lasten voor de huidige erfpachters.
- 2 – de uitleg van de erfpachtvoorwaarden verwoord op B1-niveau, voorafgaande aan publicatie worden getoetst door ervaringsdeskundigen met B1-taalniveau
- 3 – de concept berekeningen en uitleg daarvan op B1-niveau worden toegelicht en voorafgaande aan publicatie worden getoetst door een ervaringsdeskundige met B1-taalniveau
- 4 – de erfpachters nog steeds kunnen kiezen tussen afkoop dan wel voortzetting onder nieuwe vastgestelde voorwaarden
- 5 – dat er maatwerk mogelijk blijft voor bijzondere situaties, met speciale aandacht voor mensen die binnen nu en 5 jaar met pensioen gaan of af met pensioen zijn en ook kijken naar huidige en toekomstige het inkomen dat ze hebben i.p.v. het vermogen
- 6 – de kwijtscheldingsregeling en hardheidsclausule ruimhartig worden ingezet wanneer de situatie erom vraagt.
- 7 – Beter vertalen van de toepassing van de KNVB-criteria voor de herziening van erfpachtvoorwaarden in het licht van de ontwikkeling van erfpacht voorwaarden zoals worden gehanteerd in Rotterdam en Den Haag, die hebben geleid tot ruimhartiger en consumentvriendelijkere regelingen (i.p.v. regelingen zoals in Amsterdam).
8. CDA Utrecht wil een rechtsfilosofische onderbouwing / verhandeling over de vraag, waarom het verdedigbaar is dat mensen die een huis bezitten op erfpachtgrond door de gemeente ongelijk behandeld worden ten opzichte van mensen die een huis bezitten op

eigen grond. Van erfpachters wordt een aanzienlijk grotere bijdrage aan de publieke middelen gevraagd dan van niet-erfpachters. Dit verschil in behandeling is gebaseerd op een civielrechtelijk recht dat de gemeente ten opzichte van de ene groep wel en ten opzichte van de andere groep niet bezit. De gemeente is een overheid die in principe iedereen gelijk moet behandelen. Het CDA wil graag weten hoe het college dit voor zichzelf rechtvaardigt.

9. De koppeling van de erfpachtcanon en de afkoopsom aan de ontwikkeling van de WOZ-waarde van de woningen wordt naar de toekomst toe geheel, althans gedeeltelijk losgelaten.

10. Er is een nieuw college dat deze week aantreedt en ook een nieuwe wethouder erfpacht. Het CDA ziet hierin aanleiding om het college te verzoeken het voorstel dat er nu ligt integraal opnieuw tegen het licht te houden en het daarna op een later tijdstip gewijzigd opnieuw aan de raad voor te leggen.

Bedenkingen

1 – Het CDA heeft bedenkingen bij situaties waarin de erfpachters voor sterk stijgende kosten worden geplaagd door de herziening van de voorwaarden

2 – het CDA heeft bedenkingen bij situaties waarin erfpachters feitelijk gedwongen worden hun woning te verkopen vanwege de sterk stijgende kosten voor erfpacht. Dit mag niet voorkomen.

3 – Het CDA heeft bedenkingen bij de kwijscheldingsregeling omdat deze alleen van toepassing is op lagere inkomens en het vermogen van deze groep. Juist de middeninkomens komen hierdoor in de knel.

4- Het CDA heeft bedenkingen bij de gehanteerde hoge grondquote omdat de grond niet los kan worden verkocht, maar altijd in samenhang met de opstallen.

5- Het CDA heeft bedenkingen bij de transparantie van de regeling omdat voor veel mensen de uiteindelijke lasten pas later in de tijd duidelijker worden.

Daarnaast wil het CDA dat ingegaan wordt op alle vragen die gesteld zijn door de Stichting Erfpachters Belang Utrecht. Voor de volledigheid worden die in het onderstaande ingevoegd:

1. Waarom wordt de canon niet structureel gekoppeld aan inflatie in plaats van aan WOZ-ontwikkeling?

2. Waarom kiest Utrecht voor een hoge grondquote, terwijl de grond onder een bestaande erfpachtwoning niet los verkoopbaar is?

3. Waarom kiest Utrecht niet voor een harde maximale grondwaarde die meer reëel is, zoals Den Haag nu onderzoekt?

4. Waarom is de kwijtscheldingsregeling alleen een vangnet achteraf en geen correctie op de berekening vooraf?
5. Hoe heeft het college concreet getoetst of het voorstel voldoet aan de KNVB-criteria: Kostenefficiënt, Nuttig, Veilig en Begrijpelijk? Zie ook de “SEBU reactie op toetsing door de gemeente aan KNVB-criteria” die apart is verstuurd.
6. Waarom vindt het college deze regeling veilig voor bewoners, terwijl de uiteindelijke lasten voor veel huishoudens pas laat volledig duidelijk worden?
7. Waarom vindt het college deze regeling begrijpelijk voor een gemiddelde consument, terwijl de uitkomst afhankelijk is van meerdere technische parameters?
8. Waarom kijkt Utrecht vooral naar oudere erfpachtmodellen, terwijl andere gemeenten inmiddels bewegen richting mildere en beter uitlegbare regelingen?
9. Welke juridische onderbouwing is er voor de stelling dat een gunstigere regeling niet mogelijk zou zijn vanwege eerdere afkopers?
10. Waarom zou mogelijke reactie van eerdere afkopers zwaarder wegen dan het verbeteren van beleid dat juist ook eerdere afkopers mogelijk onder druk heeft gezet?
11. Hoe voorkomt de raad dat bewoners niet later alsnog financieel klem komen te zitten?
12. Waarom stelt Utrecht niet een deskundigencommissie aan die, net als in den Haag en Rotterdam, kijkt naar een redelijkere herziening en die rekening houdt met de afwijkende situatie van deze groep erfpachters