Gemeente Utrecht

Omgevingsvergunning



BOPA Tussen de rails

13-06-2025



BOPA Tussen de rails

Utrecht

identificatie

projectnummer:
20240745

opdrachtleider:
[redacted]

planstatus

datum:	status:
25-02-2025	concept
13-06-2025	definitief

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 9

1.1 Aanleiding 9
1.2 Wat wordt aangevraagd? 10
1.3 Ligging projectgebied 11
1.4 Vergunningprocedure 12
1.5 Leeswijzer 12

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving 13

2.1 Huidige situatie 13
2.2 SPvE en uitwerking plannen 17
2.3 Activiteiten en met omgevingsplan strijdige activiteiten 29
2.4 Milieueffectrapportage 30

Hoofdstuk 3 Participatie 31

3.1 Vooroverleg, participatie en aanvraag 31

Hoofdstuk 4 Beleidskader en toetsing daaraan 33

4.1 Rijksbeleid 33
4.2 Provinciaal beleid 34
4.3 Regionaal beleid 34
4.4 Gemeentelijk beleid 35

Hoofdstuk 5 Beoordelingsregels 47

5.1 Inleiding 47
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 48
5.3 Civieltechnische werken 49
5.4 Kabels en leidingen 49
5.5 Mobiliteit en parkeren 50
5.6 Ecologie: soortenbescherming 53
5.7 Ecologie: gebiedsbescherming 57
5.8 Luchtkwaliteit 58
5.9 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen 59
5.10 Geluid door activiteiten 60
5.11 Geur 61
5.12 Activiteiten en milieuzonering 62
5.13 Omgevingsveiligheid 63
5.14 Trillingen 68
5.15 Cultureel erfgoed 69
5.16 Bodem 75
5.17 Ontplofbare oorlogsresten 77
5.18 Water 78
5.19 Gezondheid 83
5.20 Energie 84
5.21 Circulariteit 85
5.22 Kwaliteit van de leefomgeving 86

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 89

6.1 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal 89

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 91

Bijlagen - Separaat toegevoegd

Bijlage 1 Figuur bij BOPA

Bijlage 2 Stedenbouwkundig programma van Eisen

Bijlage 3 Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen Tussen de Rails

Bijlage 4 Raadsbesluit Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Bijlage 5 Impressie inrichting openbare ruimte

Bijlage 6 Bouwwegen en kabels & leidingen stroken

Bijlage 7 Structuurplannen blokken B & C

Bijlage 8 Structuurplannen blokken A &

Bijlage 9 3D visualisaties

Bijlage 10 M.e.r.-beoordeling

Bijlage 11 Bomen Effect Analyse

Bijlage 12 Bomenkaart

Bijlage 13 Tabel overzicht te vellen en nieuw te planten bomen

Bijlage 14 Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 15 Rioleringstekening

Bijlage 16 Rapportage stikstofberekeningen

Bijlage 17 Verslag Lunetten Kennismaking oktober 2023

Bijlage 18 Verslag Lunetten Bewonersavond januari 2024

Bijlage 19 Verslag Lunetten Bewonersavond maart 2024

Bijlage 20 Verslag informatieavond november 2024

Bijlage 21 Heritage Impact Assesment

Bijlage 22 Verkeer- en parkeerberekening Gemeente Utrecht

Bijlage 23 Parkeerdrukmeting

Bijlage 24 Trillingsonderzoek

Bijlage 25 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 26 Saneringsplan Paardenweide

Bijlage 27 Beschikking saneringsplan Paardenweide

Bijlage 28 Akoestisch onderzoek

Bijlage 29 Akoestisch onderzoek dierenasiel

Bijlage 30 Ecologisch onderzoek

Bijlage 31 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 32 Nader onderzoek grote modderkruiper Tussen de Rails

Bijlage 33 Quickscan ecologie Paardenweide

Bijlage 34 Nader ecologisch onderzoek Paardenweide

Bijlage 35 Activiteitenplan

Bijlage 36 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 37 Archeologisch onderzoek

Bijlage 38 Bezonningsstudie

Bijlage 39 Advies ontplofbare oorlogsresten Paardenweide

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 15 juli 2021 is de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 vastgesteld. Daarin staat Lunetten-Koningsweg aangemerkt als één van de stedelijke knooppunten in de stad (en) als onderdeel van de polycentrische stad: één van de nieuwe kernen in de stad met een mix van functies met een hoogstedelijk karakter. Echter duurt het naar verwachting zeker nog circa 15 jaar voordat de definitieve ontwikkeling van de Stedelijke Knoop wordt gerealiseerd. Dat hangt onder andere samen met keuzes die de gemeente en partners (zoals provincie, ProRail en het Rijk) op het vlak van onder andere openbaar vervoer en bereikbaarheid.

In de tussentijd is het voornemen het gebied Tussen de Rails te benutten voor een tijdelijke ontwikkeling met wonen, werken en een culturele broedplaats.

In Utrecht is er een grote behoefte aan extra (jongeren)woningen en in het 'convenant studentenhuisvesting' is de ambitie opgenomen om de wachttijd te laten afnemen. Al eerder heeft de raad bij de vaststelling van het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd een motie over tijdelijke (jongeren)huisvesting Tussen de Rails aangenomen. Daarin is aangedragen de mogelijkheden te onderzoeken voor tijdelijke (jongeren)huisvesting in het gebied 'Tussen de Rails' (onderdeel van SKLK) samen met SSH en andere partijen.

De inzet is om beschikbare terreinen binnen de gemeentegrenzen zo veel mogelijk in te zetten voor de realisatie van tijdelijke woningen boven op de geplande permanente woningbouwplannen. Deze inzet wordt gedaan op onder andere de schaarse locaties die nog niet geschikt zijn voor permanente plannen. Het gebied Tussen de Rails is gemeentelijk eigendom en valt binnen het gebied van de beoogde toekomstige stedelijke knoop.

Om in te spelen op de urgente woningvraag van een brede groep spoedzoekers (regulier woningzoekenden, kwetsbare doelgroepen en statushouders) worden sinds begin 2020 de mogelijkheden verkend van flexwonen (verplaatsbare en stapelbare woningen). In 2022 is de locatie Tussen de Rails toegevoegd aan de lijst van mogelijke locaties die geschikt lijken voor tijdelijk wonen.

De ontwikkeling bestaat uit een gemengd programma van maximaal 460 woningen van 25 tot 50 m^2 en een aanvullend werk- en cultureel programma. Het gebruik van de woningen wordt voor maximaal 10 jaar toegestaan en het aanvullend programma voor maximaal 15 jaar. Daarnaast worden nabijgelegen gronden ingezet voor natuurcompensatie.

De gebruikswijziging naar wonen (BOPA) wordt aangevraagd voor een termijn van 13 jaar. Die termijn begint op de dag na vergunningverlening. Binnen deze termijn is het mogelijk dat gedurende 10 jaar lang gebouwen kunnen staan en gebruikt kunnen worden voor woondoeleinden. De termijn van 10 jaar begint op de dag van gereedmelding van het betreffende gebouw (gereedmelding als bedoeld in artikel 2.21 Bbl). De einddatum van het gebouw is de termijn die als eerste wordt bereikt: 10 jaar na gereedmelding of 13 jaar na vergunningverlening.

Met deze bopa worden de maximaal 460 tijdelijke woningen, het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte van het projectgebied Tussen de Rails mogelijk gemaakt, alsmede het gebruik van gronden (nabijgelegen) ten behoeve van natuurcompensatie . Op basis van het geldende tijdelijke omgevingsplan geldt ter plaatse van het projectgebied Tussen de Rails de bestemming 'Groen' en hebben de gronden ter plaatse van de natuurcompensatie de bestemming 'Agrarisch'. De beoogde ontwikkeling is daarom in strijd met het omgevingsplan.

Om het project mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) aangevraagd om zo te kunnen afwijken van het omgevingsplan. Deze aanvraag moet getoetst worden aan het vigerende beleid en de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl), waaronder een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende onderbouwing voorziet daarin en is onderdeel van het besluit.

Op basis van de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) kan een vergunning enkel worden verleend als de ontwikkeling niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Artikel 8.0a, tweede lid Bkl). Ook mag een ontwikkeling niet in strijd zijn met de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl en het vigerend beleid. De voorliggende onderbouwing voorziet daarin en is onderdeel van het besluit.

1.2 Wat wordt aangevraagd?

Wat vragen we aan?

a. Bouwrijp maken gehele projectgebied Tussen de Rails.
b. Aanleggen kabels, leidingen en riool voor een onbepaalde termijn. Het is nog niet zeker wat de definitieve situatie wordt, dus mogelijk kan de ondergrondse infrastructuur in de toekomst worden hergebruikt. Dit geldt voor het gehele projectgebied Tussen de Rails.
c. Afwijken gebruik gronden (locatie aangeven op kaart) voor wonen en het bouwen ten behoeve van wonen.
d. Het gebruik van de openbare ruimte
e. Afwijken gebruik gronden agrarisch voor natuur voor een onbepaalde termijn voor de gronden Paardenweide

In aanvulling op de punten onder c en d gelden de kaders zoals aangegeven in paragraaf 2.2.7.



Figuur 1.2.1: Ligging projectgebied met onderscheid in 'Tussen de rails' en de 'Paardenweide'

1.3 Ligging projectgebied

Het projectgebied bevindt zich in de sporendriehoek Lunetten-Koningsweg, is onderdeel van de wijk Oost en ligt tegen de wijk Zuid aan. De locatie ligt ten westen van de A27 en het fietspad Maarschalkerweerdpad, dat Lunetten verbindt met Maarschalkerweerd en Utrecht Science Park. Het wordt aan de andere twee zijdes begrensd door de spoorlijnen naar Arnhem en 's-Hertogenbosch. Kadastraal betreft dit een deel van perceel UTT00-O-1483.

Daarnaast is het perceel ten behoeve van de natuurcompensatie onderdeel van deze bopa. Dit gebied is weergegeven in figuur 1.3.2. Kadastraal betreft dit perceel UTT00-O-1584.



Figuur 1.3.1: Ligging projectgebied (bron: Arcgis luchtfoto 2024)



Figuur 1.3.2: Ligging deel projectgebied ten behoeve van natuurcompensatie

1.4 Vergunningprocedure

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit, inhoudende:

a. een activiteit waarvoor het in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan;
b. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (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 gelden.

In beginsel is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing op een aanvraag omgevingsvergunning. Dit betekent dat op een aanvraag omgevingsvergunning binnen 8 weken moet worden beslist.

Adviesrecht raad

De gemeente Utrecht heeft een lijst met gevallen waarvoor de gemeenteraad een bindend advies wenst te geven (*Besluit delegatie wijziging omgevingsplan en bindend advies bij afwijkvergunningen gemeente Utrecht*). Hierin is opgenomen dat bij de bouw van meer dan 100 woningen de gemeenteraad bindend advies kan geven. De beoogde ontwikkeling valt met de realisatie van maximaal 460 woningen hierbinnen. Gelet hierop is dit project een geval waarvoor de gemeenteraad een bindend advies kan geven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van het bestaande gebruik en aanwezige bebouwing in het projectgebied. De aanwezige bebouwing in het projectgebied en de functie van deze gebouwen en de onbebouwde gronden worden beschreven. Het projectgebied is de locatie waarop de ontwikkeling wordt gerealiseerd.

De toekomstige situatie beschrijft de ontwikkeling op de locatie, de omgeving van de locatie, de invloed van ontwikkeling op de omgeving en de invloed van de omgeving op de ontwikkeling. Dit is relevant voor het toetsen van de activiteiten aan de beoordelingsregels. Daarbij komen aan de orde: de activiteiten die nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken, welke van deze activiteiten vergund worden met de bopa en welke van de niet via de bopa te vergunnen activiteiten relevant zijn.

Hoofdstuk 3 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe deze heeft bijgedragen aan het ontwerp van het project op de locatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het project getoetst aan relevant beleidskader. In hoofdstuk 5 wordt het project getoetst aan de relevante beoordelingsregels. Hoofdstuk 6 bevat de financiële aspecten van het project. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Feitelijk situatie

2.1.1.1 Projectgebied Tussen de Rails

Het projectgebied betreft een grotendeels groen terrein ingeklemd tussen de spoorlijnen Utrecht – Den Bosch en Utrecht Arnhem. Het maakt deel uit van de stedelijke groenstructuur, een uitgemaaid wandelpad zorgt voor recreatie toegankelijkheid en beleefbaarheid. Er is één woonboerderij aanwezig in het midden van het projectgebied.

Het projectgebied is bereikbaar via de fietsroute vanaf Lunetten richting Maarschalkerweerd en via het viaduct Tussen de Rails over de A27. Door het projectgebied loopt een waterloop, de Oud Wulverbroekerwetering. Deze waterloop wordt begeleid door jonge knotwilgen.

De locatie is gelegen op circa 600 meter afstand van het Winkelcentrum Lunetten. Het winkelcentrum biedt voorzieningen voor de wijk, zoals een supermarkt, drogisterij, boekwinkel, diverse restaurants en een tandartspraktijk. Het projectgebied ligt direct naast station Lunetten. Aan de oostzijde van het oostelijk gelegen fietspad is een depot voor grond en puin aanwezig. Ten noorden van het beoogde projectgebied ligt bos- en recreatiegebied Amelisweerd.



Figuur 2.1.1: Projectgebied gezien vanaf de zuidzijde

2.1.1.2 Gronden compensatiegebied

Het projectgebied bestaat verder uit het perceel ten noorden van het spoor. Dit perceel, de paardenweide, zal worden ingericht als natuur ten behoeve van de compensatie die nodig is voor beschermde diersoorten in het kader van de Omgevingswet en in het kader van het gemeentelijk groenbeleid. Dit wordt toegelicht in paragraaf 5.6.

Het perceel betreft kadastraal perceel UTT00-O-1584 (Utrecht).



Figuur 2.1.2: Gronden compensatiegebied

2.1.2 Relevante regels omgevingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt, vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, het zogenoemde omgevingsplan van rechtswege (tijdelijke deel van het omgevingsplan). Dit zijn een aantal voormalige besluiten, plannen en regelgeving die door de gemeenten in een gebiedsdekkend omgevingsplan moeten worden verwerkt en vastgesteld. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit:

Vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen:

- 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' (vastgesteld 02 februari 2023)
- 'Chw Algemene regels over bouwen en gebruik' (vastgesteld 30 november 2017)
- 'Rijnsweerd, maarschalkerweerd' (vastgesteld 26 september 2013)

Lokale verordeningen:

- Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan behoren een gemeentelijke geurverordening, verordening afvoer regen- en grondwater of erfgoedverordening (archeologische monumentenzorg) en bodemkwaliteitskaarten, mits de gemeente een dergelijke verordening heeft vastgesteld. In dit geval is van toepassing:
  - Verordening erfgoed gemeente Utrecht (2023)
  - Nota bodembeheer 2017 - 2027

Bruidsschat:

- voorrangsbepalingen en overgangsrecht;
- regels over activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen;
- regels over milieubelastende activiteiten;
- regels over vergunningsplichten en beoordelingsregels voor activiteiten in het tijdelijk deel en voor gemeentelijke omgevingsvergunningen.

Hierna wordt kort ingegaan op deze onderdelen uit het omgevingsplan die van belang zijn voor het voorliggende project. In paragraaf 2.3 wordt getoetst aan dit toetsingskader en ingegaan op de strijdigheden die ontstaan met het omgevingsplan.

Bestemmingsplan

Voor deze locatie gelden binnen het Omgevingsplan de regels van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' (vastgesteld 2 februari 2023). Hierin zijn de regels van toepassing verklaard zoals in het bestemmingsplan 'Rijnsweerd, maarschalkerweerd' (vastgesteld 26 september 2013). Figuur 2.1.3 geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan weer.



Figuur 2.1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Rijnsweerd, maarschalkerweerd' (bron: ruimtelijkeplannen.nl) met gronden van Tussen de Rails in rood aangegeven

Het projectgebied heeft de bestemming 'Groen'. De aanwezige watergangen in het gebied hebben de bestemming 'Water'. De woonboerderij in het gebied heeft de aanduiding 'bedrijfswoning'.

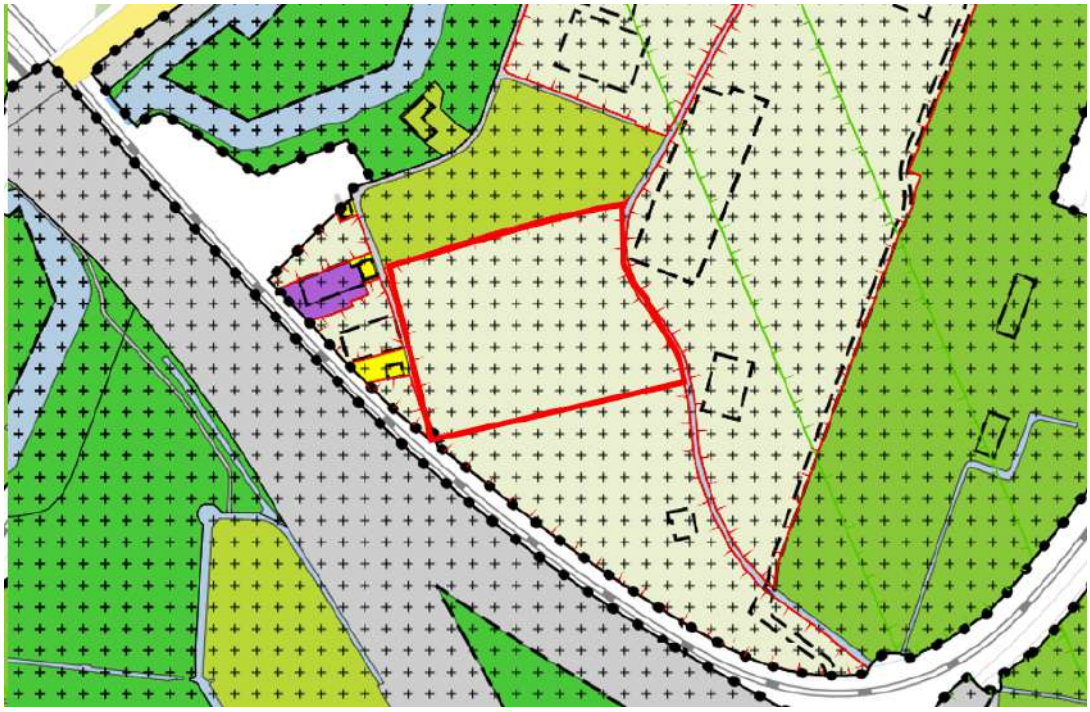
In het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' zijn regels ten aanzien van archeologie opgenomen. Binnen het pfrojectgebied gelden drie regimes. Dit betreft:

- overige zone - archeologie 3 (onderzoek bij een oppervlakte van meer dan 30 m^2 en dieper dan 30 cm onder maaiveld);
- overige zone - archeologie 4 (onderzoek bij een oppervlakte van meer dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm onder maaiveld);
- overige zone - archeologie 5 (onderzoek bij een oppervlakte van meer dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm onder maaiveld).

Gronden gebied natuurcompensatie

Ter plaatse van dit deel van het projectgebied geldt de bestemming 'Agrarisch'.

Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor water, waterbeheer en waterberging, wandelpaden en bij de bestemming behorende tuinen en erven.



Figuur 2.1.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Rijnsweerd, maarschalkerweerd' (bron: ruimtelijkeplannen.nl) met de gronden van het compensatiegebied in rood aangegeven

In het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' zijn regels ten aanzien van archeologie opgenomen. Binnen het projectgebied gelden twee regimes. Dit betreft:

- overige zone - archeologie 4 (onderzoek bij een oppervlakte van meer dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm onder maaiveld);
- overige zone - archeologie 5 (onderzoek bij een oppervlakte van meer dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm onder maaiveld).

Lokale verordeningen

De Verordening erfgoed gemeente Utrecht bevat regels omtrent erfgoed. In paragraaf 5.15 is hierop nader ingegaan. Er is geen sprake van een strijdigheid met de Verordening erfgoed.

Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart

De bodemkwaliteitskaart is een door de gemeente vastgestelde kaart met daarop de bodemkwaliteit per gebied. De gemeente Utrecht heeft een bodemfunctieklassenkaart, deze is opgenomen als bijlage 6 in de Nota Bodembeheer.

Op deze kaarten is de locatie aangewezen voor de klasse 'overig (landbouw/natuur)'.

Bruidsschat

In de bruidsschat zijn verschillende regels opgenomen die relevant kunnen zijn voor een nieuwe ontwikkeling. Deze regels waren onder het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening Rijksregels en zijn onder de Omgevingswet decentraal gemaakt en belegd bij de gemeenten. Het Rijk zorgt er met het Invoeringsbesluit Omgevingswet voor dat de regels voor gemeenten automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan komen. De bruidsschat bevat regels over voorrangsbepalingen en overgangsrecht, regels over activiteiten met betrekking bouwwerken, open erven en terreinen, regels over milieubelastende activiteiten, regels over aanleggen of wijzigen van wegen of spoorwegen zonder geluidproductieplafond en regels over vergunningsplichten en beoordelingsregels voor activiteiten in het tijdelijk deel en voor overige gemeentelijke omgevingsvergunningen. De gemeente heeft tot 1 januari 2032 om bruidsschatsregels te laten doen vervallen of (aangepast) over te nemen in het definitieve deel van het omgevingsplan.

In de eerste wijziging van het omgevingsplan zijn de regels over het vergunningvrij bouwen uit de bruidsschat nagenoeg zonder inhoudelijke wijzigingen overgenomen. Het artikel over overbewoning is eveneens overgenomen in het definitieve deel van het omgevingsplan. Voor de milieudeel zijn de regels over water en riolering en regels over geluid overgenomen. De regels van het milieudeel zijn in het omgevingsplan nader uitgewerkt en aangevuld. Tot slot zijn enkele regels geschrapt, namelijk de bruidsschatregels die al overeenkwamen met regels die stonden in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, regels over grondwerk en archeologische waarden en regels over de uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid.

In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkeling, naast aan het omgevingsplan en aan de instructieregels van het Rijk en de provincie Utrecht, getoetst aan de relevante aspecten uit de bruidsschat.

2.2 SPvE en uitwerking plannen

2.2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten SPvE

In het SPvE zijn enkele belangrijke principes opgesteld die van belang zijn voor de uitwerking van de plannen. Daarbij is uitgegaan van dat de stedenbouwkundige opzet wordt bepaald door de samenhang tussen de openbare ruimte, bereikbaarheid van het gebied en bebouwing, rekening houdend met de bestaande kwaliteiten. De beschrijving van de stedenbouwkundige opzet is in het SPvE opgebouwd uit een aantal principes te weten:

1. Bestaande kwaliteiten van de stedelijke groenstructuur worden ingepast en versterkt. De Oud Wulverbroekerwetering wordt een belangrijke landschappelijke drager van het gebied. De consequentie hiervan is dat de bebouwing langs de Oud Wulverbroekerwetering veel afstand houdt tot de wetering, zodat er ruimte ontstaat voor het verbreden van de wetering, een wandelroute en natuurvriendelijke oevers. Verbreding van de wetering draagt bij aan waterberging en biodiversiteit in het gebied. Door ook het oorspronkelijke kronkelende karakter te behouden wordt hiermee de cultuurhistorisch waarde van deze waterloop gekoesterd en benut (zie tevens paragraaf 5.15). Daarnaast wordt rondom het gebied een brede groene zone gerealiseerd, zodat dieren zich vrij door het gebied kunnen verplaatsen.
2. De boerderij met de bijbehorende grondpositie wordt ingepast in de nieuwe verkaveling. Dit resulteert in een rationele verkavelingsstructuur die haaks op de wetering staat waarin programma's voor tijdelijk wonen, werken en cultuur een plek kunnen vinden, met voldoende ruimte hiertussen voor de ontsluiting van het gebied.
3. De bestaande bomen in het gebied aan oostelijke zijde van de boerderij worden behouden. Dit kan een centrale openbare groen plek in het gebied vormen die identiteit en kwaliteit geeft aan de tijdelijke invulling.
4. Rondom de centrale openbare groene ruimte in het gebied krijgen de werk en culturele programma's een plek. Dit biedt de mogelijkheid om een levendige (culturele) programmering van de groene openbare ruimte in de stedenbouwkundige opzet mee te nemen. De groene centrale ruimte kan dan gaan functioneren als "een huiskamer" van de gebiedsontwikkeling.
5. De relatief informele volumes van de boerderij en de modulaire opzet van cultuur- en werkhuisvesting worden omringd door scherp gesneden woningbouwblokken. Hiermee krijgt de stedenbouwkundige opzet een heldere hiërarchie van een groene centrale ruimte begrensd door boerderij, werk- en cultuurvoorzieningen omringd door heldere woningbouwblokken. De precieze vormgeving- en opzet van deze blokken dient nader te worden uitgewerkt in samenwerking met de ontwikkelende partijen.

6. De ontsluiting van het gebied voor fietsers en nood- en hulpdiensten vraagt om één brugstructuur over de wetering in aanvulling op de bestaande brugverbinding aan de noordzijde bij de onderdoorgang. Nood- en hulpdiensten kunnen de bouwblokken goed bereiken, waar nodig aan alle zijden.
7. De volume en de maatvoering van de bouwblokken is specifiek geënt op tijdelijke bouwvormen. In de voorbeeldverkaveling is uitgegaan van bouwblokken met galerij ontsluiting aan de binnenzijde. Vanuit de bouwmethodiek tijdelijk bouwen is de stapeling beperkt tot circa 4 á 5 bouwlagen. Hiermee is het aantal te realiseren woningen per bouwveld beperkt en is verder verdichting van het plan zonder de bouwmethodiek te wijzigen lastig.
8. De groene punt aan de noordzijde blijft behouden voor natuur, dit gebied is als zodanig reeds ingericht. De toegang tot dit terrein wordt fysiek onmogelijk gemaakt zodat het als rustgebied voor dieren kan blijven functioneren. Tussen deze punt (eigendomsgrens ProRail) en de nieuwe ontwikkeling wordt een groene bufferzone van tenminste 10 meter breed als bufferzone ingericht. Daarnaast zal extensieve recreatie mogelijk worden rondom het plan, alleen toegankelijk voor voetgangers. In de groene punt zal met instemming van ProRail éénmalig achterstallig onderhoud worden uitgevoerd ten aanzien van verruiging en herstel paddenpoelen.

Onderstaand figuur geeft de kaart van de stedenbouwkundige uitgangspunten / principes uit het SPvE weer.

Afbeelding 16:
Kaart
Stedenbouwkundige
uitgangspunten.



Figuur 2.2.1: Kaart stedenbouwkundige uitgangspunten SPvE

2.2.2 Toetsing aan stedenbouwkundige aspecten aan SPvE

In de Stedenbouwkundige Uitgangspuntenkaart in het SPvE staan een aantal van de belangrijkste stedenbouwkundige ideeën van het project. Deze zijn verwerkt in de uitwerking van de openbaar ruimte en de Structuurplannen (SO/VO ontwerp Gebouwen) van de corporaties.

In het Stedelijk Programma van Eisen (SPvE) wordt uitgegaan van circa 450 woningen, bestaande uit zelfstandige studio's, twee- en driekamerappartementen. In de verdere uitwerking van het plan is, mede gezien het tijdelijke karakter van de ontwikkeling en de daarmee samenhangende verhuisbewegingen, bewust gekozen om primair te richten op één- en tweepersoonshuishoudens. Daarom bestaat het woningaanbod nu uit studio's en tweekamerappartementen, met in totaal maximaal 460 wooneenheden.

De rooilijnen zijn tevens aangepast in verband met de externe veiligheidszone die voortvloeit uit de nieuwe Omgevingswet. Om te voldoen aan de gestelde afstandseisen zijn de rooilijnen van alle bouwblokken naar het oosten verschoven, zodat de benodigde afstand van 30 meter tot de risicobron gewaarborgd blijft (zie nadere toelichting onder het thema 'Externe veiligheid'). Ondanks deze verschuiving blijft de openbare ruimte tussen de bouwblokken overal minimaal 15 meter breed, conform de uitgangspunten van het SPvE. Alleen tussen gebouw A en B, op het smalste gedeelte, is de tussenruimte iets beperkter. Deze keuze is bewust gemaakt om voldoende ruimte te behouden voor de aanleg van de natuurlijke oevers langs de Oude Wulverbroekerwetering.

Er is ook een verandering bij blokken E en F. Bij deze twee blokken is ervoor gekozen om de woon- en werkfuncties van elkaar te scheiden, wat heeft geleid tot een verandering in de verhouding tussen deze twee blokken. Dit komt de uitvoeringsmogelijkheden van zowel bouwblok E en F ten goede waarmee het beter wordt geborgd dat beide functies ook daadwerkelijk gerealiseerd worden in kader van een goede leefomgeving. De inzet is namelijk om meer dan wonen uiteindelijk te realiseren op deze locaties.

De positie van de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen in de uitwerking van de structuurplannen sluit grotendeels aan bij de kaart 'stedenbouwkundige uitgangspunten'. Blok A en F (beide van Portaal) hebben elk een eigen gemeenschappelijke ruimte omdat deze enigszins van elkaar qua afstand zijn gelegen. Blokken B en C hebben een gezamenlijke ruimte. Beide woongebouwen zijn van Woonin en naast elkaar gelegen.

Bij blokken B en C zijn sommige fietsenstallingen buiten het zoekgebied, aan de spoorzijde geplaatst. Aan deze is de hoogste geluidbelasting op de gevel en daarmee een logische keuze. Door de fietsenstallingen daar te positioneren kan er op een andere plek een betere woning worden gerealiseerd. In blok B en C zijn er per gebouw noord en zuid kant fietsenstallingen gemaakt om het fietsverkeer wat te spreiden en niet alles te concentreren op één plek. Hierdoor kunnen ook hier woningen aan de rustigere, geluidluwe kanten worden gesitueerd.

De positie van de ingangen komt overeen met de indicatieve ingangen op de kaart.

Dit betekent dat de structuurplannen ruim voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het SPvE en daarnaast enkele verbeteringen voorstellen, door de woningen zoveel mogelijk te positioneren in de meest geluidsluwe zones binnen de bouwblokken.

Architectonische en Woonkwaliteit

Volgens het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) moeten de opzet en uitstraling van de woningbouwblokken een (semi)permanente kwaliteit hebben. In het structuurplannen is dit principe uitgewerkt: zowel de afzonderlijke modules als het gebouw als geheel zijn ontworpen om te voldoen aan de eisen voor permanente bouw, met een bijbehorende hoogwaardige woonkwaliteit. Alle woningen voldoen op nagenoeg alle punten aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Bouwbesluit 2012. Waar dat door externe factoren, zoals geluid, niet volledig mogelijk is, voldoen de woningen minimaal aan de eisen voor tijdelijke bouw. Dit wordt in de vervolgfase nader onderzocht en uitgewerkt (zie ook hoofdstuk 5.9 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen).

Conform de eisen uit het SPvE is in de structuurplannen opgenomen dat iedere woning wordt voorzien van een WTW-ventilatiesysteem, dat minimaal voldoet aan de voorschriften uit het Bbl met betrekking tot luchtverversing en ventilatiegeluid. Het geluidsniveau binnen de woningen blijft binnen aanvaardbare grenzen, met een streefwaarde van 33 dB en een maximumwaarde van 38 dB (zie ook het Akoestisch onderzoek).

Daarnaast worden de volgende geluidsmaatregelen toegepast:

- Alle woningen in elke gebouwen beschikken over minimaal één geluidluwe zijde.
- De woningen zijn zo gepositioneerd dat de slaapkamers aan de geluidluwe zijde liggen. Indien nodig worden aanvullende maatregelen genomen, zoals silent air-schermen of geluidwerende ventilatieroosters.
- De binnentuinen zijn omsloten en geluidsluw. Dit wordt versterkt door de toepassing van glazen puien op geluidbelaste gevels.

Het SPvE legt daarnaast nadruk op de architectonische vormgeving van de hoeken van de bouwblokken. Deze scherpe hoeken dienen zorgvuldig te worden ontworpen en dragen in hoge mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

In het structuurplannen (toegevoegd in bijlage 7 en 8) zijn deze principes op verschillende manieren geconcretiseerd:

a. Gebouw A kent uitsluitend haakse hoeken, conform het stedenbouwkundig model.
b. Gebouw F bevat zowel een scherpe als een stompe hoek. De scherpe hoek is visueel geaccentueerd door een doorlopende gevelbekleding en functioneel ingevuld als een gezamenlijk uitkijkpunt. De stompe hoek is op zijn beurt voorzien van een verbijzondering om de vorm te markeren.
c. Gebouwen B en C hebben in hun scherpe hoeken de hoofd- en sub-entrees. De hoofdentrees bevinden zich aan de noordwestzijde, de sub-entrees aan de zuidoostzijde. De entrees zijn duidelijk gemarkeerd, onder andere met luifels, en dragen bij aan de levendigheid van het gebouw. De scherpe hoeken bieden zicht op de binnentuin, terwijl terrassen en galerijen zorgen voor een sociale, dynamische uitstraling.
d. De zuidoostgevel van gebouw B vormt een belangrijk herkenningspunt voor fietsers en treinreizigers. Dit geveldeel is vijf lagen hoog en heeft een symmetrisch, uitnodigend karakter. De gebouwvleugels zijn visueel met elkaar verbonden door een doorgaande gevel.

Het SPvE adviseert om, waar mogelijk, in te zetten op groene gevels en een zorgvuldige inpassing in de openbare ruimte. Hoewel het toepassen van klimplanten niet overal wenselijk is vanuit onderhoudsoogpunt, worden bij gebouwen B en C klimplanten geïntegreerd in de draagconstructie van de balkons. Dit draagt bij aan een groene en uitnodigende uitstraling bij de entrees. Daarnaast sluit het openbaar groen zoveel mogelijk aan tot aan de gevels.



Figuur 2.2.2: Impressie bouwblok B



Figuur 2.2.3: Impressie bouwblok F

Samengevat voldoen de structuurplannen aan de uitgangspunten en eisen uit het SPvE, en in veel gevallen wordt zelfs gestreefd naar een hogere architectonische en woonkwaliteit dan oorspronkelijk voorgeschreven. Door slimme ontwerpkeuzes, zorgvuldige materiaaltoepassing en aandacht voor de leefomgeving wordt de kwaliteit van het plan op verschillende onderdelen verder versterkt.

De structuurplannen zijn informeel besproken met de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht en worden in kader van de uitwerking van het DO aanvullend (formeel) besproken in de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht.

Sociale Duurzaamheid & Ontmoeting

Het bevorderen van sociale duurzaamheid en ontmoeting vormt een belangrijk uitgangspunt in het SPvE. In het ontwerp is nadrukkelijk ingezet op het stimuleren van onderlinge verbondenheid, sociale veiligheid en gemeenschapsvorming door het creëren van aantrekkelijke en toegankelijke binnen- en buitenruimten.

Het SPvE beschrijft dat elk woongebouw beschikt over minimaal één gemeenschappelijke ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, samen kunnen koken, eten of ontspannen:

- In blok A en blok F worden volledig ingerichte gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd, elk voorzien van een keuken, diverse zitplekken en een loungehoek. In blok F wordt bovendien een beheerderskantoor opgenomen waar bewoners terecht kunnen met vragen of hulpverzoeken.
- In gebouw C komt waarschijnlijk één gezamenlijke ontmoetingsruimte die naast entree is gelegen. De ontmoetingsruimte heeft ook een directe relatie met de binnentuin en een terras. De ontmoetingsruimte kan worden gebruikt voor bv. een verjaardagsfeestje, een bijéénkomst of om gewoon even gezellig te zitten. De inrichting wordt nog definitief bepaald. Dit een verandering ten opzichte van het SPvE. Beide woongebouwen zijn van Woonin en naast elkaar gelegen. Juist het combineren stimuleert ook het ontmoeten, daar waar de gebouwen naast elkaar en nabij liggen. We zien dat dit goed kan functioneren zoals in het reeds opgeleverde flexwoningen project Befu door Woonin.

De SPvE stelt voor dat de binnenhoven van de gebouwen dienen als collectieve buitenruimtes voor de omliggende woningen. Dit is uitgewerkt in de structuurplannen. De ontmoetingsruimtes in alle bouwblokken zijn hierop gericht, waardoor een directe visuele en functionele verbinding tussen binnen en buiten ontstaat. In de binnenhoven worden verschillende zitplekken gerealiseerd en is er voldoende ruimte voor gezamenlijke activiteiten en informele ontmoetingen. Deze gemeenschappelijke ruimten liggen dicht bij de hoofdentrees en zijn gemakkelijk bereikbaar vanaf de centrale verkeersroutes en verdiepingen. Door deze strategische ligging worden spontane ontmoetingen bevorderd, wat bijdraagt aan een levendige woonomgeving.

De openbare ruimte rondom de gebouwen wordt zodanig ingericht dat deze als sociaal veilig wordt ervaren. Er isr bewust ruimte gegeven aan levendige functies in de plinten van de gebouwen om monotone of 'dode' gevels te voorkomen. Dit draagt bij aan 'ogen op straat' en versterkt het gevoel van veiligheid. Het sociaal beheer wordt actief vormgegeven in samenwerking tussen Portaal en Woonin, zoals uitgewerkt in het sociaal beheerplan voor het project Tussen de Rails.

Volgens het SPvE kan er rondom de woningblokken aan de buitenzijde een margestrook van ongeveer 1 meter worden aangebracht om de overgang tussen openbaar en privé duidelijk te markeren. Dit onderdeel dient nog verder uitgewerkt te worden.

Over het algemeen kan worden gesteld dat de uitgangspunten van het SPvE zorgvuldig zijn meegewogen in de verdere uitwerking, met als doel een sociaal duurzaam plan te realiseren.



Figuur 2.2.4: Impressie locaties gemeenschappelijke ruimtes

Circulatie, vluchtroutes

Het SPvE zet bewust in op het stimuleren van trapgebruik boven het gebruik van liften. In alle gebouwen binnen de structuurplannen zijn de trappen bij de hoofdentrees dichter bij en beter zichtbaar gepositioneerd dan de liften. Dit draagt bij aan het stimuleren van trapgebruik onder bewoners. In de binnentuinen van gebouw B en C zijn daarnaast vluchttrappen geïntegreerd vlakbij de tweede inpandige fietsenstallingen. Bewoners die aan deze zijde wonen en hun fietsen daar stallen, kunnen deze trappen ook gebruiken voor hun dagelijkse verplaatsingen. Hierdoor krijgen de vluchttrappen een functionele rol in het dagelijkse gebruik, wat het trapgebruik verder bevordert.

De entrees van de geluidluwe binnenhoven zijn gecombineerd met de ingangen van de woningen op de hogere verdiepingen. In gebouw A en F leiden meerdere trappen vanuit de binnenhoven rechtstreeks naar de gemeenschappelijke verkeersruimten en woningentrees op de verdiepingen. Dit ontwerp maakt de binnenhoven snel en eenvoudig bereikbaar voor alle bewoners en stimuleert het gebruik van deze binnenhoven als ontmoetingsplek. In gebouw B en C bevindt de entree van de binnentuin zich naast de hoofdentree. Vanuit een centrale hal die loopt van de straatzijde naar de binnentuin is zowel de trap als de lift toegankelijk, waarmee toegang wordt geboden tot de verdiepingen. Alle woningentrees zijn aan de zijde van de binnentuin gesitueerd.

De ingangen zijn ontworpen met oog voor externe veiligheid en liggen niet aan de spoorzijde. Hierdoor wordt in noodsituaties voorkomen dat bewoners richting de spoorzijde vluchten. De vluchtroutes zijn zorgvuldig geplaatst aan de oostzijde van blok B en C, zodat men bij calamiteiten juist van de bron weg kan vluchten, wat de externe veiligheid optimaliseert.

2.2.3 Ontwerp buitenruimte

Figuur 2.2.5 geeft de inrichting van de openbare ruimte weer, als uitwerking van het globale ontwerp in het SPvE naar een Voorlopig Ontwerp. In bijlage 5 is een beter leesbare versie van dit figuur met legenda opgenomen.



Figuur 2.2.5: Impressie VO beoogde verkaveling en inrichting van de openbare ruimte

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de tijdelijkheid van de situatie en daarmee mede vanuit investeringsoverwegingen te kiezen voor een "lichte inrichting" van de openbare ruimte met nadruk op groen en half verharding. Gegeven de afwezigheid van automobiliteit in het gebied sluit deze lichte inrichting goed aan op de gewenste verblijfskwaliteit in de openbare ruimte van groen en ontspannen verblijven.

De basis van de inrichting van de buitenruimte wordt gevormd door een natuurlijk extensief beheerd rivierenlandschap groepjes inheemse bomen zoals wilg, els of berk. De Oud Wulverbroekerwetering vormt daarin een belangrijke landschappelijke drager en krijgt een natuurlijk ingericht profiel wat verder doorloopt naar Maarschalkerweerd. Uitgangspunt is dat het groen een natuurlijk karakter krijgt, passend bij het rivierengebied.

In het gebied is de Oude Wulverbroekerwetering een belangrijke ruimtelijke drager. Deze historische waterloop wordt verbreed om beter aan te sluiten op het verloop verderop in Maarschalkerweerd en krijgt een natuurlijk karakter, zodoende krijgt de Oude Wulverbroekwetering een ruim profiel, zoals is beschreven in het SPvE, met forse afstand tot de gevels van de tijdelijke bebouwing. Dat wil zeggen dat er in het plan voldoende maat aanwezig is om historische kronkelingen in de wetering en de daarmee samenhangende knotwilg clustering te kunnen behouden. De vegetatie langs de wetering krijgt een natuurlijke uitstraling, passend bij die van het rivierengebied.

De sloten langs het spoor worden begeleidt door bomensingels van inheemse soorten. Zo ontstaat een ecologisch netwerk tussen de wetering en het bosje 'punt' in het noord oosten van het plangebied.

Middenin het rivierenlandschap ligt de boerderij, georiënteerd op de Lunetten. Rondom de boerderij liggen de nieuw aan te leggen boomgaard met hoogstam fruit, de weide met solitaire notenbomen, het weilandje en het wilgenbos wat mogelijk in de toekomst kan worden ingericht als gemeenschappelijke groentetuin. Al deze landschappelijke elementen zijn openbaar toegankelijk en fungeren als 'huiskamer' voor de bewoners en gebruikers. Hier zijn ook verschillende bankjes en picknick tafels te vinden. Inrichtingselementen en meubilair zoals bruggen, bankjes en fietsnietjes zijn in hout opgetrokken en vallen onder het liniemeubilair. Deze meubiliair lijn is speciaal voor de HWL ontwikkeld, zie www.liniemeubilair.com.

Deze uitwerking voldoet daarmee aan de uitgangspunten en ambities beschreven in het SPvE.

Ontsluiting en begaanbaarheid

Het gebied wordt verkeersluw en voetgangersvriendelijk ingericht. Het gebied wordt ontsloten door een éénrichtingsvervoersroute. Hiervoor is een nieuw shared-space achtig profiel ontworpen wat bestaat uit een rijbaan van elementverharding met een groene middenstrook, zie visuals in bijlage 6. Voor de ontsluiting zal één brug over de wetering worden aangelegd.

De halfverhardingspaden in het binnengebied, lopende vanaf de eenrichtingsontsluitingsroute, en de extra brug over de Oud Wulverbroekerwetering borgen de bereikbaarheid van de gebouwen en plekken in het projectgebied. Vanaf het zuiden van het projectgebied kan via het fietspad en looppad onder het spoor door Lunetten worden bereikt waar bezoekers kunnen parkeren.

Het terrein wordt rondom omsloten door een ononderbroken groene rand van tenminste 10 meter breed, waarin het bestaande (uitgemaaide)wandelpad wordt ingepast in combinatie met een karrespoor uitgevoerd in halfverharding. Op deze manier is de route eveneens toegankelijk voor nood- en hulpdiensten alsmede voor het maken van een ommetje. Deze zone wordt natuurlijk ingericht en vormt een verbinding voor flora en fauna van en naar de groene punt.

Water/inundatie

De Oud Wulverbroekwetering zal een natuurlijke inrichting krijgen door de oevers ecologisch in te richten. De verkaveling/sloten patroon op de boerderijkavel zal behouden blijven. Aan de wetering ter hoogte van Blok D zal een Hollandse Water Linie informatiebord komen, hier zal het inundatie systeem worden toegelicht. Voor inrichting van buitenruimte zal gekozen worden voor het liniemeubilair (https://www.liniemeubilair.nl/). De fietsnietjes worden in hout uitgevoerd. Aankleding/verfraaiing van de trafo's wordt nog onderzocht. Mocht er behoefte zijn aan anti-parkeermaatregelen zal er worden gekozen voor boomstammen.

De afvalcontainers staan verspreid over het terrein en langs de ontsluitingsweg en zijn telkens bij de entrees van de bouwblokken gesitueerd om het bewoners zo makkelijk mogelijk te maken hun afval te deponeren, zo voorkomen we zwerfafval. Omdat er geen vuilniswagen bij blok C kan komen kunnen deze bewoners hun afval kwijt bij de containers bij blok A en B. De trafo's zijn met name vanwege het moeten verplaatsen van de woningen over tien jaar in de buitenruimte geplaatst. Daarbij is zorgvuldig gekozen voor locaties die niet in zicht liggen dan wel worden de trafo's omzoomd met groen of vergelijkbaar alternatief. Eveneens zijn de locaties afgestemd op de gevels (ramen, deuren en afstand) van de gebouwen als andere elementen (bijvoorbeeld bomen) in de openbare ruimte.

Concluderend voldoet het inrichtingsplan van de openbare ruimte aan de eisen die in het SPvE zijn gesteld.

2.2.4 Sociaal beheer

Portaal en Woonin realiseren maximaal 460 flexwoningen bij Tussen de Rails. Portaal 225, Woonin 235. Het gaat om studio's en 2-kamer woningen. Hier zullen vooral jonge bewoners (18-35 jaar) komen te wonen. We focussen ons op het bouwen van een sterke woongemeenschap. Naast het maken van een goed stedenbouwkundig plan, openbare ruimte en gebouwen is een gezamenlijk beheerplan nodig om een sterke woongemeenschap te creëren.

Bijzondere doelgroepen

Conform de kaders in het SPvE en de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst tussen Portaal, Woonin en de gemeente richt het project zich op de volgende aandachtsgroepen:

- Statushouders; op verzoek van de gemeente worden binnen deze doelgroep enkele woningen gelabeld als doorstroomwoningen bedoeld voor statushouders die wachten op gezinshereniging (referenten).
- Jongvolwassenen (tussen de 18 en 28 jaar) met een lichte begeleidingsbehoefte (uitstroom MO/BW of dreigend dakloos). Door te kiezen voor jongvolwassen met een lichte begeleidingsbehoefte is rekening gehouden met de context van de wijk Lunetten; vangt reeds relatief veel kwetsbare doelgroepen op ten opzichte van het gemiddelde van de stad. Om deze redenen wordt door experts afgeraden hier doelgroepen te huisvesten met een zware ambulante begeleidingsbehoefte. Tot de 30% passen wel doelgroepen met een overwegend lichte begeleidingsbehoefte die klaar zijn om de stap naar een zelfstandige woonplek te zetten, zoals jongvolwassen statushouders en jongvolwassenen die in beeld zijn bij jeugdhulpaanbieders en/of Stadsteam Back Up.

In de op te stellen selectiecriteria zullen zware psychiatrische of verslavingsproblematiek een contra-indicatie zijn. Hiermee komen we ook tegemoet aan zorgen vanuit de buurt met betrekking tot mogelijke overlast of onveiligheid.

Om de leefbaarheid in dit relatief grote tijdelijke woningproject meerjarig te borgen is het van essentieel belang en wordt er geïnvesteerd in community building, via sociaal beheer en een woonvereniging met professionele ondersteuning (bijvoorbeeld van zorgprofessionals). Zie hieronder.

30% van de woningen in Tussen de Rails worden ingezet voor bovenstaande doelgroepen.

Begeleiding doelgroepen en samenwerking

Uitgangspunten samenwerking met begeleidingspartijen doelgroepen:

1) Beheersbaar houden en korte lijntjes: één zorgpartij die de begeleiding doet voor de jongvolwassenen vanuit één begeleidingsteam. (Partijen nader te bepalen). Hier kunnen meerdere zorgpartijen "onder" hangen.

2) Samenwerking met Vluchtelingenwerk op projectniveau.

Voor de reguliere bewoners (zonder begeleiding) streven we ernaar mensen te huisvesten die zich willen inzetten voor de woongemeenschap en een goede buur zijn, ook voor hun buren met een kwetsbare achtergrond. Bewoners weten waar en met wie ze komen te wonen. Rondom de toewijzing van de reguliere bewoners zal er samenwerking zijn tussen beide corporaties, de exacte werkwijze en vorm van de toewijzing wordt nader uitgewerkt.

Aanvullend beheer corporaties

Tussen de Rails is een bijzonder woonconcept op grote schaal. Daarom stellen de woningcorporaties extra uren vanuit (sociaal) beheer beschikbaar voor het creëren van een prettige woonplek en een sterke woongemeenschap in de vorm van een beheerder die veel op locatie aanwezig is, met name in de eerste 1 à 2 jaar na oplevering. Deze extra inzet op beheer biedt het woonproject; een laagdrempelig aanspreekpunt, verbindende schakel tussen alle betrokken partijen, vragen en problemen snel kunnen oplossen, oogje in het zeil houden, snel kunnen ingrijpen bij eventuele incidenten. De beheerder werkt samen met de (toekomstige) community builder.

- Beide corporaties leveren hun eigen ureninzet en focussen zich op hun eigen gebouwen, maar werken intensief samen.

Inzet ontmoetingsruimtes en werkplekken beheer/begeleiding

- Ontmoetingsruimtes: We realiseren ontmoetingsruimtes voor bewoners (Portaal 2, Woonin 1) voor laagdrempelige ontmoeting tussen bewoners en het organiseren van activiteiten.
- Werkplekken: De beheerders en begeleiders hebben, in de eerste periode, een aparte ruimte in de complexen (beide corporaties leveren één ruimte) waar vanuit ze hun beheer- en begeleidingstaken goed kunnen uitvoeren.

Opbouw woongemeenschap

De bewoners van Tussen de Rails samen vormen samen een woongemeenschap. Die formaliseren we in de vorm van bijvoorbeeld een woonvereniging. Hiermee creëren we een structuur om activiteiten, initiatieven en ontmoeting makkelijk te organiseren en faciliteren. We vragen een kleine maandelijkse bijdrage van alle bewoners zodat er budget beschikbaar is voor de bewoners om hun activiteiten te realiseren.

Duurzame inzet community building

De ervaring in bestaande woonconcepten leert dat inzet op het bouwen van een gemeenschap voorwaardelijk is voor het slagen van een project. Dit zien we extra nadrukkelijk als voorwaarde bij projecten waarbij:

- het gaat om flexwoningen, waar veel verhuizingen plaatsvinden en dus veel wisselingen van (actieve) bewoners. Hierdoor is (blijvende) inzet cruciaal.
- het projecten betreft met statushouders omdat Vluchtelingenwerk met alleen inzet van vrijwilligers

niet dezelfde aandacht kan geven aan het opbouwen van een sociaal netwerk voor hun cliënten als andere zorgpartijen dat doen.

De community builder is de centrale schakel in een woongemeenschap: zorgt voor verbinding en het opzetten van de woongemeenschap tussen de verschillende doelgroepen, helpt bij opzet activiteiten, is aanspreekpunt voor bewoners en betrokken partijen. Bij Tussen de Rails is het essentieel dat er een community builder aanwezig is.

Inzet community building: Voor Tussen de Rails zetten we in op één community builder voor het gehele project, gedurende de gehele looptijd. Corporaties, zorg- en ondersteuningspartijen en gemeente gaan in gesprek over de invulling van community building (en financiering).

2.2.5 Gronden gebied natuurcompensatie

Het projectgebied bestaat verder uit het perceel ten noorden van het spoor. Dit perceel, de paardenweide, zal worden ingericht als natuur ten behoeve van de compensatie die nodig is voor beschermde diersoorten, ook in de bouwperiode. Dit wordt toegelicht in paragraaf 5.6.



Figuur 2.2.6: In rood omlijnd het projectgebied Tussen de Rails en in blauw omlijnd de Paardenweide.

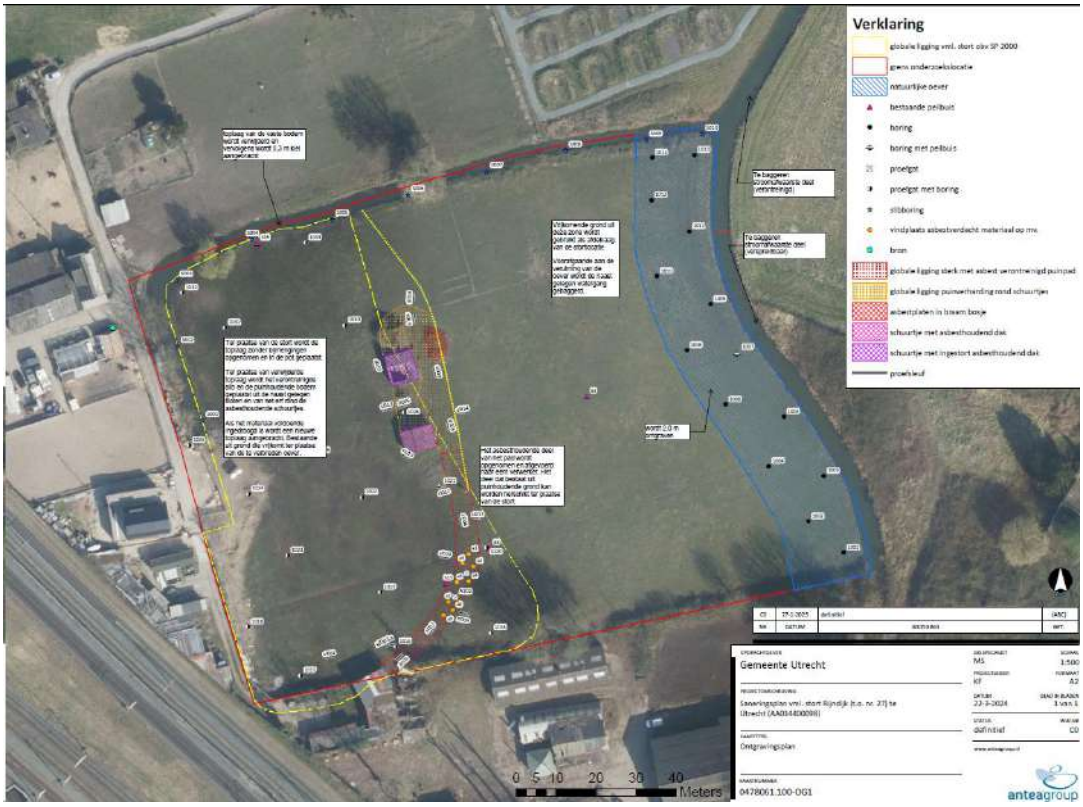
Momenteel hebben de gronden van 'de Paardenweide' de bestemming 'Agrarisch'. Dit perceel heeft een oppervlakte van 17.657 m^2. Het perceel werd door de vorige eigenaar vooral gebruikt om paarden op te laten grazen. Dit perceel is recent aangekocht door de gemeente om te compenseren voor het verlies aan groenstructuur op het projectgebied Tussen de Rails. Daarbij wordt het ook ingericht als compensatiegebied voor de wettelijk beschermde soorten (omgevingswet, spoor flora en fauna) die voorkomen op het projectgebied Tussen de Rails, te weten konijn, bunzing, wezel, ringslang. Het ontwerp voor de inrichting van het perceel 'Paardenweide' is opgesteld in samenspraak met een gemeentelijk ecoloog. Het perceel zal worden ingericht en gebruikt als de functie Natuur.

Het perceel ligt binnen het Lunettenpark, wat onderdeel is van de ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. In dit ontwikkelperspectief zijn leidende principes opgenomen, waarvan de eerste ambitie is 'Van groene plekken naar samengesteld parkgebied'. Het nieuwe ontwerp draagt bij aan de parkachtige opzet die in het ontwikkelperspectief beschreven wordt. Ook ligt het projectgebied 'Tussen de Rails' in de Utrechtse groenstructuur, maar was het tot nog toe niet in bezit van gemeente Utrecht. Met het nieuwe ontwerp wordt functioneel groen gecreëerd, wat optimaal is ingericht voor onder andere de eerdergenoemde beschermde soorten en wat bijdraagt aan de algemene biodiversiteit. Het perceel is via faunapassages verbonden aan de locatie Tussen de Rails.

Er zijn geen negatieve effecten voor de omgeving door de afwijking van de functie. De effecten van de nieuwe inrichting op de omgeving zijn niet anders dan in de huidige situatie. Tijdens een bewonersavond is er door de aanwezigen positief gereageerd op het ontwerp.

Voorbereidende werkzaamheden herinrichting

Voorafgaand aan de herinrichting dient het gebied te worden gesaneerd. Omdat een deel van de saneringswerkzaamheden plaatsvindt in voor marterachtigen beschermd gebied is het voornemen de saneringswerkzaamheden te starten in september 2025. Onderstaand figuur is een weergave van de saneringswerkzaamheden.



Figuur 2.2.7: Saneringswerkzaamheden Paardenweide

Binnen de omlijnde en gearceerde delen worden de saneringswerkzaamheden uitgevoerd. Binnen de gele stippellijn wordt de huidige schone toplaag in depot gezet, wordt verontreinigd slib uit de watergang herschikt op het stortlichaam en wordt vervolgens het geheel toegedekt met een leeflaag bestaande uit de eerder in depot gezette schone grond en grond die vrijkomt bij grondwerkzaamheden elders op het terrein (poelen en natuurvriendelijke oever). Naast deze werkzaamheden wordt ook asbest verwijderd op de locatie. Het te verwijderen asbest betreft golfplaten op de schuurtjes en restanten in het puinpad. In principe vinden deze (asbest) werkzaamheden plaats in ongeschikt leefgebied van de kleine marterachtigen, waardoor de werkzaamheden eventueel in de kwetsbare periode van kleine marterachtigen kunnen plaatsvinden. De (matig) geschikte gebieden voor kleine marterachtigen worden gedurende de werkzaamheden niet aangetast. Toch wordt er voor gekozen om ook de asbestverwijdering direct voor / gelijktijdig met de grondsanering uit te voeren in september/oktober. De totale doorlooptijd van de sanering betreft circa 2 maanden en verwacht wordt dat de sanering eind oktober is afgerond.

Zodra alle werkzaamheden zijn afgerond kan de gehele paardenweide ingericht worden ten behoeve van de verschillende soortgroepen die leefgebied hebben op de projectlocatie Tussen de Rails en ten behoeve van de wezel, hermelijn en bunzing, welke momenteel te verwachten zijn op de paardenweide. Door de herinrichting kan het gebied dienen als een permanent compensatiegebied voor Tussen de Rails.

2.2.6 Bouwrijp maken

Onderdeel van deze aanvraag betreft het bouwrijp maken van het projectgebied 'Tussen de Rails'.

Tijdens het bouwrijpmaken van 'Tussen de Rails' wordt het terrein geschikt gemaakt om te kunnen bouwen (door woningbouwcorporaties en hun bouwers). Daartoe wordt het terrein ontdaan van obstakels, van graszoden en bovengrond/teelaarde en wordt het terrein schoongemaakt / gesaneerd. Daarna wordt geschikte, schone grond teruggebracht en wordt het terrein aanvullend met gemiddeld een halve meter opgehoogd (tot 1,90m). Na een wachtperiode (zettingstijd grond) waarin het terrein kan zetten (zo'n 10 cm) kan verder bouwrijp worden gemaakt met de aanleg van vuilwaterriolering, inspectieputten en pompput (met persleiding). Vervolgens worden cunetten voor de wegen gegraven en aangevuld met zand en puinfundering, boven in het zandcunet wordt een horizontale drain aangelegd. De puinfundering en onderliggende zandpakket (met drain) fungeert als infiltratie voor het afstromende hemelwater van wegen en daken (N.B. Er wordt dus géén hemelwaterriolering aangelegd, dit geheel overeenkomstig de eisen van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden). Tot slot is het bouwrijpmaken compleet door de aanleg van het nutstracé en het aanbrengen van de kabels en leidingen bestaande uit hoogspanning, middenspanningsruimten (transformatorhuisjes), laagspanningskabels, drink-en brandwaterleidingen en telecommunicatiekabels (voor TV, bellen en PC). In de bouwrijpfase worden separaat ook kabels en leidingen onder de spoorlijn Utrecht – Den Bosch door middel van boringen aangebracht.

De bovenstaande werkzaamheden vinden plaats van september 2025 tot maart 2026.

Overige werkzaamheden zoals het aanleggen van wegklinkers, halfverharding, wadi's, planten van bomen, plaatsen straatverlichting, afwerken terrein en inrichten met straatmeubilair, ondergrondse vuilcontainers en gras inzaaien behoren niet tot de bouwrijpfase maar tot de woonrijpfase die start wanneer de eerste woningen in begin 2027 worden opgeleverd.

In bijlage 6 is een kaart toegevoegd van de aan te leggen bouwwegen en kabels & leidingen stroken.

2.2.7 Kaders BOPA

Deze onderbouwing bij de BOPA maakt de ontwikkeling van het project 'Tussen de Rails' planologisch mogelijk. Na verlening van de omgevingsvergunning voor het ruimtelijk deel worden de omgevingsvergunningen voor het bouwen (technische deel) aangevraagd.

In bijlage 1 is een figuur met de randvoorwaarden van de ontwikkeling vastgelegd.

Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

De gebruikswijziging (bopa) wordt aangevraagd voor een termijn van 13 jaar. Die termijn begint op de dag na vergunningverlening. Binnen deze termijn is het mogelijk dat gedurende 10 jaar lang gebouwen kunnen staan en gebruikt kunnen worden voor woondoeleinden. De termijn van 10 jaar begint op de dag van gereedmelding van het betreffende gebouw (gereedmelding als bedoeld in artikel 2.21 Bbl). De einddatum van het gebouw is de termijn die als eerste wordt bereikt: 10 jaar na gereedmelding of 13 jaar na vergunningverlening.

De volgende gebruiksactiviteit is toegestaan:

- Wonen

Voor het gebruik geldt het volgende:

- Binnen het gebied zijn in totaal maximaal 460 woningen toegestaan.
- Het gebruik wonen is voor een termijn van maximaal 10 jaar toegestaan. Dit is exclusief de bouw- en afbouwtijd.

Voor het bouwen geldt:

- Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen de bouwvlakken zoals opgenomen op figuur in bijlage 1.
- De balkons en/of galerijen zijn tevens buiten de rooilijn/het bouwvlak toegestaan.
- Voor bouwvelden A, B, C en F geldt een maximum aantal bouwlagen van 5.
- Voor bouwveld F geldt een maximum aantal bouwlagen van 4.
- Dit aantal bouwlagen is exclusief de bouwhoogte die benodigd is voor bouwdelen zoals liftschachten, (wko) installaties en overige technische voorzieningen.
- De woningbouwblokken hebben elk een geluidluwe zijde, bijvoorbeeld met een geluidluw hof en

geluidluwe gevels. Ook heeft ieder woongebouw één of meerdere gemeenschappelijke ontmoetingsruimte(s) waar gekookt en/ of verbleven kan worden. Deze ontmoetingsruimtes mogen ook een buurtfunctie hebben.
- Tussen hoofdgebouwen dient een afstand van ten minste 15 meter te worden aangehouden.

Wegenstructuur

- Op de figuur is de gebruiksactiviteit 'wegenstructuur' vastgelegd. Binnen deze structuur wordt de hoofdontsluiting gerealiseerd.

Openbare ruimte

- Op de figuur is de openbare ruimte opgenomen. Hierbinnen zijn fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, fietsparkeervoorzieningen en andere bij de openbare ruimte behorende voorzieningen toegestaan. Openbare ruimte functies zijn ook binnen de aangeduide wegenstructuur toegestaan.

Algemeen

- Toename van verharding wordt gecompenseerd door minimaal 70 mm neerslag van de totale verharding te compenseren via infiltrerende of waterbergende voorzieningen in samenhang met waterberging door extra oppervlaktewater te realiseren (eis HDSR; waterschap) ;
- De kavels D en E worden gedurende de bouwwerkzaamheden als opslagterrein gebruikt voor grond, materiaal/materieel en keten.

2.3 Activiteiten en met omgevingsplan strijdige activiteiten

2.3.1 Inleiding

Het project bestaat uit juridische activiteiten. Deze aanvraag voor de bopa wordt ingediend vanwege de activiteiten die in strijd zijn met het (tijdelijke) omgevingsplan. Het gaat om de volgende activiteiten:

Gebruik

- Gebruik voor wonen binnen de bestemming 'Groen'. De activiteit 'wonen' past niet binnen de bestemming 'Groen'. De ontwikkeling is hiermee in strijd (gebruiksactiviteit wonen, artikel 13.1 uit het bestemmingsplan).
- Gebruik voor natuur binnen de bestemming 'Agrarisch'. De ontwikkeling is in strijd met artikel 3.1 uit het bestemmingsplan.

Ruimtelijk bouwen

- Bouwen van gebouwen binnen de bestemming 'Groen'. Er wordt afgeweken van de bouwregels in artikel 13.2.1 uit het bestemmingsplan, omdat het bouwen van gebouwen daarbinnen niet mag.

2.3.2 Welke activiteiten zijn nodig voor het project?

Voor de ontwikkeling zijn meer activiteiten nodig dan de activiteiten die met een BOPA kunnen worden vergund. Voor het voorliggende project zijn de volgende activiteiten relevant:

- Het uitvoeren van werken / werkzaamheden;
- Bouwwerk of deel van een bouwwerk slopen, of asbest verwijderen;
- Kappen van bomen (provincie bevoegd gezag);
- Bouwactiviteit (omgevingsplan) ten behoeve van het gebruik voor wonen;
- Verharding aanbrengen of vervangen;
- Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen;
- Maatwerkvoorschrift aanvragen bij de gemeente voor het dierenasiel (zie paragraaf 5.10).

2.3.3 Welke omgevingsplanactiviteiten moeten worden vergund met een omgevingsvergunning voor de bopa?

De activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan en die door middel van een omgevingsvergunning voor de BOPA zijn aangevraagd, worden onderzocht en gemotiveerd in deze bijlage. Dit betreffen de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken / werkzaamheden;
- Omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van bouwwerken en in stand houden van bouwwerken;
- Omgevingsplanactiviteit voor de gebruiksverandering van het projectgebied naar wonen. (Afwijken van regels in het omgevingsplan)

2.4 Milieueffectrapportage

Algemeen

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een bopa project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt. Als hier het Omgevingsplan wordt genoemd, wordt hieronder ook de omgevingsvergunning voor een BOPA verstaan.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn mer). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd, betreft de realisatie van maximaal 460 woningen en het realiseren van natuurcompensatie. Dit is een activiteit die als mer-beoordelingsplichtig is aangewezen in Bijlage V van het Ob, namelijk activiteit J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Hiervoor is een mer-beoordeling noodzakelijk. Deze is als bijlage 10 opgenomen bij deze motivering.

Uit de informatie in deze aanmeldnotitie blijkt dat het projectgebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot aanzienlijke milieueffecten. In het kader van soortenbescherming wordt op het perceel ten noorden van het spoor natuur gerealiseerd. Verder zijn voor de ontwikkeling geen mitigerende maatregelen bekend.

Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordelingsnotitie in bijlage 10 blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de locatie en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. In het kader van deze bopa is dan ook geen uitgebreide plan- of project m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Participatie

3.1 Vooroverleg, participatie en aanvraag

Verplichte participatie

De gemeente Utrecht heeft de Beleidsnota 'Samen stad maken'. Hierin worden handvaten voor participatie gegeven. Er gelden geen harde verplichtingen voor de vorm van participeren.

Participatie omgeving

In 2023 zijn omwonenden voor het eerst geïnformeerd over de plannen. Dit is gebeurd via een wijkbericht, een persbericht, een informatieavond van de ontwikkeling Brennerbaan 50 en tijdens een informatiebijeenkomst over alle projecten in Maarschalkerweerd in juni 2023. In het najaar van 2023 is er, met een koffiekar, op verschillende locaties in de wijk met mensen in gesprek gegaan over het plan. Tijdens deze activiteiten zijn eerste reacties en vragen opgehaald die is gebruikt als input voor verdere participatie en communicatie. Het verslag is toegevoegd in bijlage 17.

Op 18 januari 2024 (bijlage 18) heeft er een participatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden waarbij het gesprek ging over 3 verschillende thema's: sociale veiligheid, natuur, parkeren/verkeer. De keuze voor deze 3 onderwerpen is gebaseerd op de input vanuit de koffiekarmomenten. Op 19 maart 2024 (bijlage 19) heeft een participatiemoment plaatsgevonden waarbij de stedenbouwkundige opzet en massa's zijn gepresenteerd alsmede enkele thema's zoals parkeren, groen, geluid, trillingen en de huisvesting van aandachtsgroepen.

Op een aantal punten in het SPvE en in het bijbehorende raadsvoorstel is de inbreng van stakeholders meegenomen. En zoals hiervoor in hoofdstuk 2 is beschreven voldoet de voorlopige uitwerking, die middels de bopa wordt geborgd, aan het SPvE. Hieronder worden er een aantal zaken worden die zijn meegenomen.

Ruimtelijke aspecten

De maximale bouwhoogte ten opzichte van Intentiedocument is verlaagd van 7 naar 4 tot 5. Dit is benodigd om een hogere woonkwaliteit te realiseren en aan te sluiten bij de visuele kwaliteit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Er was een zorg bij enkele bewoners of het geluid afkomstig van het spoor gaat resoneren tussen de hoogbouw aan de zijde van Lunetten en dit plan, wat mogelijk leidt tot extra overlast. Dit is nader onderzocht door de geluidsspecialisten en betreffende bewoners zijn hierover geïnformeerd. De conclusie is dat dit geen significant invloed heeft en er dus geen sprake is van extra overlast.

Daarnaast zorgt de voorgestelde maatwerkoplossing voor parkeren, gecombineerd met de invoering van betaald parkeren in Lunetten, ervoor dat het realiseren van een parkeergarage op / nabij het Furkaplateau niet noodzakelijk is. Tijdens de bewonersavond zijn zorgen geuit over de mogelijke onveilige leefomgeving die de bouw van een (openbare) parkeergarage veroorzaakt. Door het kiezen voor de maatwerkoplossing is een zorg bij de omgeving weggenomen.

Er zijn ook zorgen geuit over de verkeersveiligheid in relatie tot het veelgebruikte fietspad (het Maarschalkerweerdpad), zowel binnen als buiten het projectgebied, en de toename van verkeer als gevolg van dit plan. Ten aanzien van dit aspect is aangegeven bij de uitwerking van de plannen dit nadrukkelijk nader te onderzoeken en bespreken. Indien sprake is van het ontstaan, als gevolg van het plan, van onaanvaardbare verkeerssituaties zullen doeltreffende beheersmaatregelen worden genomen. In dit kader zijn in overleg met de Fietsersbond reeds extra maatregelen ontworpen ter plaatse van het Furkaplein (aan Lunettenzijde). Er worden paaltjes geplaatst en er wordt een boom bijgeplaatst. Hulpdiensten hebben wel toegang maar automobilisten worden gekeerd.

Huisvesting aandachtsgroepen

Tijdens de avonden werd aangegeven dat Lunetten relatief veel aandachtsgroepen opvangt. Dit blijkt ook uit bronnen van de gemeente. Tegelijkertijd kenmerkt het plan zich door een fors aantal woningen voor aandachtsgroepen en 100% 1- en 2 persoonswoningen en een relatief geïsoleerde ligging van het projectgebied. Over het algemeen gaven de bewoners aan de opgave van de stad voor de huisvesting van deze doelgroepen te begrijpen, echter werd wel de wens geuit rekening te houden met de sociale context van Lunetten. Het advies is van de experts is overgenomen, en middels collegebesluitvorming d.d. mei 2024 geborgd, hier geen doelgroepen te huisvesten met een zware ambulante begeleidingsbehoefte. Tot de 30% passen wel doelgroepen met een overwegend lichte begeleidingsbehoefte die klaar zijn om de stap naar een zelfstandige woonplek te zetten. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan zorgen vanuit de buurt.

Om de leefbaarheid in dit relatief grote tijdelijke woningproject meerjarig te borgen is het van essentieel belang dat geïnvesteerd wordt in community-building, via sociaal beheer en een woonvereniging met professionele ondersteuning (bijvoorbeeld van zorgprofessionals). Dit wordt tijdens de vervolgfase van het project opgepakt met betrokken partijen en de omgeving door goede afspraken te maken over begeleiding, ondersteuning en de financiering van de community-building en begeleiding. (zie ook paragraaf 2.2.4).

Ook werd de vraag gesteld of buurtvoorrang kan worden toegepast. Door het college is besloten dat dit mogelijk is binnen Utrecht. Dit is helpend geweest voor het vergroten van het draagvlak voor deze ontwikkeling.

Participatiemoment 6 november 2024

Op 6 november 2024 organiseerde de gemeente Utrecht voor de derde keer een informatieavond over het project Tussen de Rails in Aristo zalen. De eerste twee avonden waren plenair ingestoken, deze derde avond was een vrije inloopavond. De nadruk lag op de presentatie van het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte. Daarnaast waren vertegenwoordigers van de wijkbureaus aanwezig en de woningcorporaties die de woningen gaan bouwen en beheren. Tijdens deze avond werd vooral geïnformeerd naar de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een woning. Daarnaast was, zoals ook bij de andere bijeenkomsten, de impact van dit project op de wijk Lunetten een belangrijk onderwerp. Bewoners willen graag dat er naast nieuwbouw ook in bestaande locaties geïnvesteerd wordt, met name het winkelcentrum. Ook zijn er zorgen over extra drukte bij (zorg)voorzieningen en toename van overlast door nieuwe bewoners.

Vervolg

De participatie stopt niet, we gaan door waar we gebleven waren. Over de uitwerking van DO openbare ruimte, als ook de DO plannen van corporaties zullen we de omgeving binnenkort informeren. Volgend jaar is het moment (gezien de oplevering van de woningen eind 2026/begin 2027) om de omgeving mee te nemen in het sociaal beheer en de plannen rondom de functies werken en de broedplaatsontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Beleidskader en toetsing daaraan

Deze paragraaf beschrijft beknopt het relevante Rijksbeleid (zoals de NOVI), provinciaal beleid (zoals de POVI) en gemeentelijk beleid (zoals de GOVI). Ook Rijks- , provinciale, waterschaps- en gemeentelijke programma's, voor zover relevant, kunnen hier worden benoemd. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders. Is dit niet het geval, wordt gemotiveerd waarom gebruik wordt gemaakt van de inherente afwijkingsbevoegdheid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

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.

Toetsing

Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan de nationale belangen door een omgevingsinclusieve benadering door middel van het realiseren en instandhouden van een goede leefomgevingskwaliteit, het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en zorg te dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De ontwikkeling past binnen het beleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Provinciale Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. 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 Interim 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.

Toetsing

De Provincie Utrecht wil graag dat nieuwe ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Daarnaast is er een groot aantal nieuwe huurwoningen nodig. De beoogde ontwikkeling betreft woningbouw binnen de bebouwde kom op korte termijn.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woondeal Utrecht 2022-2030 Regio U10

In maart 2023 hebben het Rijk, de provincie Utrecht, de Utrechtse gemeenten en woningcorporaties hun handtekening gezet voor de bouw van ruim 84.455 woningen tot en met 2030. Er zijn drie woondeals opgesteld: voor de regio's U10 (samenwerking van 16 Utrechtse gemeenten), Amersfoort en Foodvalley. Utrecht is onderdeel van de regio U10. In deze woondeal staan afspraken over de bouw van 61.000 nieuwe woningen in de regio Utrecht tot en met 2030, waarvan ruim 33.500 woningen in de stad Utrecht.

In de huidige woningmarkt zijn te weinig betaalbare woningen beschikbaar, zo ook in de provincie Utrecht. Daarbij is het lastig voor mensen met een laag- en middeninkomen om een hypotheek af te sluiten voor een koopwoning. In de woondeals zijn daarom afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van de woningen. Het streven is dat twee derde van de woningen die vanaf 2025 in de provincie Utrecht gerealiseerd worden in het segment 'betaalbaar' valt.

Toetsing

Het project geeft mede invulling aan de grote woningbehoefte en voorziet specifiek in de behoefte aan betaalbare woningen.

4.3.2 Regionale Energiestrategie U16

De regio Utrecht (U16) wil in 2050 energieneutraal zijn: dit betekent alle energie die we gebruiken duurzaam opwekken. In 2030 wil de regio daarvoor een goede stap hebben gezet door meer zonne- en windenergie op te wekken. Ook wordt gezocht naar duurzame warmtebronnen als alternatief voor het aardgas waarmee we onze huizen en gebouwen verwarmen. In 2021 is er door de provincie, 16 gemeenten en 4 waterschappen in de regio Utrecht besloten over de Regionale Energiestrategie (RES 1.0). Daarin staat hoe en hoeveel de regio Utrecht bijdraagt aan de overgang van fossiele energie naar duurzame elektriciteit, zoekgebieden voor zonnepanelen en windturbines) en een aardgasvrije toekomst tot 2030

Toetsing

Dit project is aardgasvrij. De overige duurzame maatregelen in dit project zijn beschreven in paragraaf 5.20.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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.

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.

Stedelijke groenstructuur

Het gebied Tussen de Rails is onderdeel van de stedelijke groenstructuur. De groenstructuur voorziet in een vijftal belangrijke functies voor de stad, samenhangend met gezond stedelijk leven in relatie tot groen, natuur, recreatie, cultuurhistorie, landschap en klimaatadaptatie. Vermengen van het stedelijk groen met andere stedelijke functies is in principe mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen worden behouden of verbeterd. Een eventuele aantasting van bestaand stedelijk groen wordt elders in de groenstructuur gecompenseerd volgens het Afwegingskader uit de Actualisatie Groenstructuurplan 2027-2030 (par. 4.2.2). De compensatie moet bij voorkeur in het gebied of de wijk zelf plaatsvinden, als dat niet kan elders in de stad en als dat ook niet kan, komt financiële compensatie in beeld.

Toetsing

Actuele waarden en kwaliteiten

De stedelijke groenstructuur voorziet in een aantal functies die een specifieke waarde of kwaliteit hebben voor de stad en inwoners. Het in beeld hebben van de actuele waarden en kwaliteiten van het gebied is noodzakelijk om te kunnen vaststellen welke waarden zoveel mogelijk ingepast en behouden moeten worden en wat de compensatie-opgave is bij verlies van waarden.

Functie	Waarde/kwaliteit van huidige groengebied Tussen de Rails
Recreatie	1. Groen uitloopgebied, extensief recreëren op struinpad (wandelen, hardlopen, natuurbeleving) t.b.v. inwoners Zuid, Binnenstad en Oost: De enige plek met dit soort natuurrecreatie binnen 10 minuten afstand voor inwoners van de binnenstad & dichterswijk.
Landschap/cultuurhistorie	2. Ligt binnen schootsvelden Unesco Nieuwe Hollandse Waterlinie, maar maakt geen onderdeel uit van aanwijzingsgebied. 3. Oud Wulverbroekwetering is restant van oude loop van de Rijn, momenteel niet als zodanig herkenbaar en beleefbaar. Rechtgetrokken watergang. 4. Kenmerkend open cultuurlandschap van de Houtense Vlakte met verspreide boomgroepen en (ruig) grasland. Door ophoging is oud slotenpatroon vrij recent verloren gegaan.
Klimaat/water	5. Ongeveer 4 hectare onverharde grond voor infiltratie van regenwater. 6. Waterbergend en watervoerend vermogen van bestaande sloten. De Oud Wulverbroekwetering is de wateraanvoer voor het oostelijk deel van het oppervlaktewater van Lunetten. 7. Waterkwaliteit is laag. 8. Grasland, bomen en ruigte voorziet in opslag CO2. 9. Koelteplek: deze locatie is een koele plek op geringe afstand van de woonwijk Lunetten. Weliswaar wordt voor de meeste woningen de richtafstand van 200 m niet gehaald, maar als de voorziene ontwikkeling doorgaat zal de uitloop naar een koeler buitengebied op nog grotere afstand van de woonwijk komen te liggen.
Natuur en biodiversiteit	10. Natuurbeleving op loopafstand van de wijk. 11. Op stedelijk niveau leefgebied van bijzondere, beschermde en Rode Lijstsoorten, waaronder wezel, konijn, ringslang, kalkrozijnenmos, kalkdoorntje, roodborsttapuit, kneu en gewone tubebij. 12. Konijnenburcht. 13. Onderdeel van het netwerk van soortenrijke graslanden aan de oostkant van de stad, verbindende schakel.

Maatregelen voor behoud en versterking bestaande waarden binnen plangebied

Het zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterken van waarden is uitgangspunt bij ontwikkeling van stedelijke functies in de groenstructuur. Hieronder wordt per waarde benoemd welke maatregelen worden getroffen voor behoud of verbetering.

Waarde/kwaliteit	Opgave behoud en inpassing
1. Groen uitloopgebied, extensief recreëren op struinpad (wandelen, hardlopen, natuurbeleving)	• Behoud recreatief wandelpad langs de rand • Versterking en ontwikkeling zone Oud Wulverbroekwetering met nieuw wandelpad
2. Ligt binnen schootsvelden Unesco Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt geen onderdeel uit van aanwijzingsgebied.	• Geen onderdeel compensatieplan; loopt via Erfgoed
3. Oud Wulverbroekwetering is restant van oude loop van de Rijn, momenteel niet als zodanig herkenbaar en beleefbaar. Rechtgetrokken.	• Inpassing Oud Wulverbroekwetering in groene zone van minimaal 30 meter breed, excl. wandel/fietspad • Aanleg onverhard struinpad • Aanleg natuurvriendelijke oevers • Herstellen waar mogelijk van het natuurlijk verloop (meanderen) • Aanleg karrespoor van halfverharding langs wetering
4. Kenmerkend open cultuurlandschap van de Houtense Vlakte met verspreide boomgroepen en (ruig) grasland. Door ophoging is oud slotenpatroon vrij recent verloren gegaan.	• Inpassen zoveel mogelijk bestaande bomen en boomgroepen in de invulling Tijdelijk wonen • Behoud open cultuurlandschap door bebouwing 5 lagen niet mogelijk
5. Ongeveer 4 hectare onverharde grond voor infiltratie van regenwater.	• Groen, tenzij: alleen verharden indien dat strikt noodzakelijk is voor de beoogde functie; zo veel mogelijk groene daken • Compensatie waterbergend vermogen als gevolg van toename verharding in o.a. (verlaagd) groen en extra oppervlaktewater. Dit loopt via spoor Water.
6. Waterbergend en watervoerend vermogen van bestaande watergangen	• Behouden van bestaande sloten. • Vergroten bergingscapaciteit door verbreding Oud Wulverbroekwetering
7. Waterkwaliteit is laag	• Het verbeteren van de waterkwaliteit naar niveau zichtbaar of hoger, d.m.v. aanleg natuurvriendelijke oevers.
8. Grasland voorziet in opslag CO2	• Aanplant lage bomen en struiken (i.v.m. NHW) binnen en buiten plangebied
9. Geen tot beperkte schaduwwerking (open grasland)	• Aanplant bomen binnen plangebied
10. Natuurbeleving op loopafstand van de wijk	• Vergroten belevingskwaliteit bestaand groen • **Compensatie**: nieuw struingebied

11. Op stedelijk niveau bijzondere, beschermde en Rode Lijstsoorten, waaronder wezel, konijn, ringslang, kalkrozijnenmos, kalkdoorntje, roodborsttapuit, kneu en gewone tubebij	• Behoud van enkele soorten binnen het plangebied mogelijk door inpassing en verbetering leefgebied • **Compensatie**: Versterken leefgebied buiten plangebied • **Compensatie**: leefgebied wezel, konijn, ringslang
12. Konijnenburcht	• Behoud bestaande burcht, inpassing in plan • **Compensatie**: Nieuwe locatie voor burcht buiten plangebied
13. Onderdeel van het netwerk van soortenrijke graslanden aan de oostkant van de stad	• **Compensatie**: aanleg nieuw soortenrijk/kruidenrijk grasland in zelfde orde van grootte

Maatregelen voor behoud en versterking bestaande waarden buiten plangebied

Bij fysieke aantasting van de groenstructuur vindt 1 op 1 compensatie plaats van de oppervlakte. Als gevolg van verharding, bebouwing en andere stedelijke functies vindt aantasting plaats van 13.711 m^2 groen. Deze compensatie vindt bij voorkeur plaats in de directe omgeving. In de RSU is vastgelegd dat ontwikkeling en compensatie van groene functies in Oost voornamelijk plaats zal vinden in de Kromme Rijn scheg, samenhangend met de in de toekomst te ontwikkelen stedelijke knoop Lunetten Koningsweg. De Kromme Rijn scheg is een steeds breder uitlopende groene verbinding, die smal begint bij het Ledig Erf en aansluit op het groen om de stad, te weten de landgoederen en het Kromme Rijn linielandschap. Het gebied Maarschalkerweerd vormt de kern van de Kromme Rijn Scheg.



Figuur 4.4.1: Paardenweide in Lunettenpark waar de compensatie plaats zal vinden

Binnen Maarschalkerweerd is een particulier perceel verworven met een agrarische bestemming. Dit perceel wordt ingezet als kwantitatieve compensatie voor verlies aan groen als gevolg van de ontwikkeling van tijdelijke woningen Tussen de Rails.

- Het verworven terrein heeft een omvang van 17.593 m^2. Het voorziet daarmee in de kwantitatieve

compensatie
- Het terrein krijgt de functie groen/natuur, waarmee de compensatie planologisch wordt geborgd
- Het terrein krijgt een natuurlijke inrichting, zodat het kwalitatief compenseert voor het verlies aan natuurbeleving. Tevens wordt een struinpad aangelegd, zodat het openbaar toegankelijk is en daarmee invulling geeft aan de doelen van het groenstructuurplan



Figuur 4.4.2: Oppervlakte verharding

Door de compensatie, kwantitatief en kwalitatief, op deze wijze te realiseren voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid.

4.4.2 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.

Toetsing

Soorten van de Utrechtse Soortenlijst worden beschermd. Voor zover versterking binnen het projectgebied niet mogelijk is vindt dit plaats buiten het projectgebied in de directe omgeving, zie hiervoor paragraaf 5.6

4.4.3 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.

In oktober 2023 is de herplantplicht uitgebreid met de beleidsregel herplant naar waarde. Hierin is nadere invulling gegeven aan de herplant van bomen. Er worden regels gesteld over de aanplantmaat, ordegrootte en boomsoort. Er zijn uitzonderingen mogelijk op basis van de groeiplaats van de herplantte boom en de cultuurhistorische en recreatieve waarde van bomen. De beleidsregel geldt niet voor particulieren wanneer zij minder dan 5 bomen willen kappen.

In het kader van de kapvergunningsaanvraag en het compensatieplan (maatwerkvoorschrift) is collegiaal overleg gevoerd met de provincie. De uitkomsten van het overleg en de aanwijzingen zijn in onderstaande toetsing verwerkt.

Toetsing

Binnen het projectgebied zijn 221 bomen aanwezig. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is om zoveel mogelijk van deze bomen te besparen, de buitenruimte natuurlijk in te richten en voldoende nieuwe inheemse bomen bij te planten. Om dit proces zorgvuldig af te wegen op technische haalbaarheid is een Boom Effecten Analyse (BEA) uitgevoerd, deze rapportage is toegevoegd in bijlage 11. Deze BEA is in twee stappen uitgevoerd om zo het ontwerp bij te sturen om zoveel mogelijk bomen te behouden.

Op basis van de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht ligt de projectlocatie binnen de contour 'houtopstand' waardoor de provincie het bevoegd gezag is. De kapmelding en het maatwerkvoorschrift (voor het herplanten) worden bij de provincie Utrecht ingediend. Dit is een separate vergunning. Onderstaande informatie is de afweging die op het moment van aanvraag is gemaakt, in het proces van de vergunning bij de provincie kan deze informatie nog worden aangescherpt.

Er hoeft geen kapvergunning bij de gemeente aangevraagd te worden. Omdat het gebied binnen het regime van de provincie valt zal wel een kapmelding ingediend worden bij de provincie en zullen de regels van de provincie gevolgd worden. Deze regels staan in de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Bij de herplant zal echter wel het Bomenbeleid, inclusief de beleidsregel Herplant naar waarde gevolgd worden. Zo worden er voldoende grote bomen aangeplant om de bestaande bomen te compenseren in boommaat. Nieuwe bomen zullen met maat 18-20 cm worden aangeplant. Ten slotte worden er alleen inheemse boomsoorten nieuw aangeplant.

Daarnaast zullen we de bomen pas kappen nadat de vergunningen voor de bouw zijn verleend, om te voorkomen dat er zinloos bomen worden gekapt conform de moties “Vertraging op de bomenambitie, kap dan ook met kappen” en “Kappen met kappen III”.

In de eerste BEA verkenning stonden 67 bomen op de nominatie om geveld (gekapt) te worden door projectinvloeden. Daarop is het ontwerp aangepast waardoor er nog maar 21 bomen hoeven te worden geveld. Van die 21 bomen zijn 2 bomen in een slechte staat met een nog beperkte levensverwachting. In verband met veiligheid van de nieuwe bewoners en gebruikers is gekozen om deze 2 bomen ook te vellen. Conform de BEA worden 4 bomen gekandelaberd (de boom krijgt de vorm van een kandelaar) tot 30% per boom. Voor de Provincie Utrecht staat kandelaberen groter dan 20% gelijk aan vellen. In de Bomen Effect Analyse is een kaart opgenomen met de te kappen bomen. In bijlage 13 hebben alle bomen nummers gekregen, deze nummers verwijzen naar de plankaart (zie onderstaand figuur en bijlage 12 voor een grote versie).



Figuur 4.4.3: Weergave herplant. Zie bijlage 12 voor een beter leesbare kaart

Hieronder wordt het afwegingsproces beschreven van de te vellen bomen.

Boom 1 en 219 worden geveld i.v.m. de aanleg van een route die noodzakelijk is voor de hulpdiensten i.v.m. mogelijke calamiteiten op of aan het spoor. Deze route zal alleen toegankelijk zijn voor wandelaars en fietsers en dus niet voor auto's. Daarom kan deze route natuurlijk worden ingericht in de vorm van een karrespoor. Desondanks blijft de ruimte tussen bouwblok F en het ecologisch waardevolle bosje in De Punt (terrein van ProRail) beperkt waardoor deze twee bomen moeten worden geveld.

Het bomencluster 2 t/m 7 zal worden geveld door de bouwactiviteiten van bouwblok F en de aanleg van de kabels en leidingen die rondom het bouwblok nodig zijn. Gezien de opgave van maximaal 460 woningen en de beperkingen vanuit de Hollandse Waterlinie is gekozen voor 6 bouwblokken met een binnenhof. Daarom is het verschuiven van de rooilijnen een lastige puzzel. Voor bouwblok E is het wel gelukt om de rooilijn aan de slootzijde iets terug te leggen (1m), daardoor worden daar ter plaatse bomen gespaard.

Bomencluster bestaande uit 78, 84 en 218 wordt geveld i.v.m. de aanleg van het karrespoor langs de Oud Wulverbroekwetering. Deze wetering zal natuurlijk worden ingericht waarvoor extra ruimte nodig is. In combinatie met de ontwikkeling van cultuurcluster D is er daarom maar beperkte ruimte voor het karrespoor omdat ook hier hulpdiensten toegang moeten krijgen. Ter compensatie worden er nieuwe bomen in de nieuwe ecologische ingerichte wetering geplant.

Boom 206 en 207 (knotwilgen) worden verwijderd i.v.m. aanleg van de brug, die zorgt voor de noodzakelijke extra ontsluiting van het gebied. In het nieuwe ontwerp worden er 12 nieuwe knotwilgen terug geplant.

De bomen 157, 177 t/m 179 worden geveld i.v.m. de aanleg van de éénrichtingsontsluitingsweg voor autoverkeer. Ook hier is beperkt ruimte beschikbaar door bouwblok A en B, de aan te leggen kabels en leidingen en de rijbaan. Door het rijprofiel ter hoogte van boom 157 aan te passen kunnen 3 knotwilgen worden behouden.

Boom 214 en 215 zijn jonge schietwilgen die worden geveld i.v.m. de ontsluitingsweg. De weg ligt hier klem tussen de sloot langs het spoor en de bestaande bomen, op deze manier worden de meeste bomen gespaard.

N.B. 6 bomen die in een slechte staat verkeren, staan op het terrein van de huurder van de boerderij, zijn nu nog privéterrein maar in toekomstig openbaar gebied. Geadviseerd wordt ook deze bomen te vellen vanuit veiligheidsperspectief. Dit betekent dat 21 bomen + 6 in slechte staat + 4 te kandelaberen, totaal 31 bomen dienen te worden gecompenseerd, 31 x 1,5 = 46 bomen. Er worden 70 bomen

gecompenseerd (waarvan 17 fruitbomen, die niet mee mogen tellen in het compensatieplan), dit betekent 53 nieuwe bomen waarmee de 46 wordt gehaald.

Tot slot, naast aanplant van nieuwe bomen (compensatieverplichting) worden ook langs de watergangen leemten in het struikgewas/struweel opgevuld met nieuwe aanplant.

Voor de uitvoering van het project worden er verschillende beschermings- en beheersmaatregelen genomen om de bomen te beschermen tegen schade en projectinvloeden. Zo worden van 14 bomen de kroonrand gesnoeid i.v.m. de nieuwbouw en omgevingsrisico's. Het gaat om tot 20% snoeien per boom. Voor 17 bomen wordt tot 15% per boom getopt.

Voor 56 bomen worden specifieke beschermingsmaatregelen genomen en het bestek voor de uitvoering van het bouwrijp maken meegenomen.

Wonen

4.4.4 Ruimtelijke strategie Utrecht

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 januari 2023 in werking treedt. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 januari 2023 in het omgevingsplan zullen 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.

Projectgebied

In de RSU en de woonvisie van Utrecht 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.

4.4.5 Woonvisie

In de Woonvisie is opgenomen dat de gemeente streeft naar een woningvoorraad die in 2040 bestaat uit:

- 35 procent sociale huurwoningen.
  1. Inclusief zelfstandige studentenhuisvesting
  2. waarvan minstens 70 procent behoort tot de kernvoorraad
  3. Vanaf lage aftoppingsgrens minimaal 50m² gbo (binnenstad/ stationsgebied 40m²)
- 25 procent woningen uit de middencategorie Middenhuur volgens het actieplan middenhuur
  1. Middenhuur volgens het actieplan middenhuur
  2. Betaalbare koop volgens actieplan betaalbare koop: max. betaalbaarheidsgrens (€390.000 in 2024, €405.000 in 2025)
  3. Minimaal 50m² GBO
- 40% vrije sector (koop/dure huur)

Deze ontwikkelrichting is verder gespecificeerd voor de afzonderlijke wijken. Tussen de Rails valt tussen Zuid en Oost in. Sociale huur moet met name in Oost flink groeien en naar verhouding gelijk blijven in Zuid. Zowel in Oost als in Zuid is groei van middenhuur wenselijk. Betaalbare koopwoningen zijn met name een opgave voor Zuid, maar moet ook in Oost gelijk blijven.

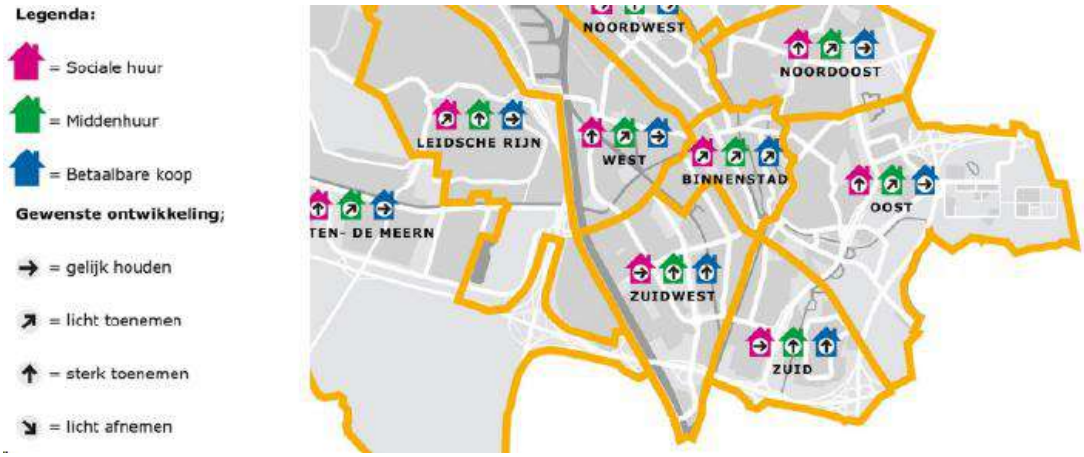
Om deze doelstellingen te bereiken is in het Coalitieakkoord vastgelegd dat de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen de volgende verdeling hanteren:

- 40% sociale huurwoningen
- 35% woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbarekoop)
- 25% vrije sector.

Specifieke doelgroepen

Tot slot is er beleid gericht op specifieke doelgroepen. Voor Tussen de Rails zijn met name de uitgangspunten voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen relevant.

Het uitgangspunt voor de huisvesting van kwetsbare groepen is dat bij nieuwe projecten 30% van de sociale huurwoningen beschikbaar komt voor kwetsbare doelgroepen zoals daklozen, kwetsbare jongeren, onvolwassenen en statushouders. Van belang bij het huisvesten van aandachtsgroepen is de betaalbaarheid van de woonruimte, aandacht op welke manier welke doelgroepen gemengd worden en in combinatie daarmee het organiseren van sociaal beheer.



Figuur 4.4.4: Uitsnede Woonvisie

Toetsing

Het strikt toepassen van beleid voor permanente ontwikkelingen is niet mogelijk voor deze tijdelijke ontwikkeling. Zo is het bijvoorbeeld niet mogelijk om koopwoningen te realiseren voor 10 of 15 jaar. Binnen de beperkingen van de tijdelijkheid is vooral gekeken naar de behoefte en de uitvoerbaarheid. Met het toevoegen van maximaal 460 betaalbare woningen op relatief korte termijn levert Tussen de Rails een belangrijke bijdrage aan het urgente tekort aan beschikbare woonruimte in Utrecht. De variatie

aan woninggroottes zorgt ervoor dat verschillende doelgroepen hier een plek kunnen vinden. Voor reguliere huisvesting is in het coalitieakkoord opgenomen dat sociale en middeldure woningen gemiddeld minimaal 65m² moeten zijn. Januari 2024 is echter een motie aangenomen om met deze eis soepeler om te gaan wanneer dit leidt tot meer betaalbare woningen voor o.a. kwetsbare doelgroepen. Dat gaat op voor deze ontwikkeling.

Randvoorwaarden

Doelgroep

- Circa 70 procent van de woningen wordt toegewezen aan mensen uit de reguliere doelgroep voor sociale huurwoningen. Daarbij zetten we vooral in op jongvolwassenen.
- Circa 30 procent van alle woningen wordt met voorrang toegewezen aan aandachtsgroepen, te weten: jongvolwassen statushouders en/of jongvolwassenen die vanuit een kwetsbare achtergrond klaar zijn voor zelfstandigheid met een lichte begeleidingsbehoefte.
- Wanneer er ook studentenhuisvesting wordt gerealiseerd, wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten uit het Actieplan Studentenhuisvesting.

Woningbouwprogramma

In relatie tot de haalbaarheid, het beleid en de context van Lunetten is uiteindelijk het onderstaande programma tot stand gekomen en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen partijen en passend bij het gemeentelijk beleid.

- Circa 45% van het woonprogramma bestaat uit studio's met een oppervlakte van circa 25 m^2 gebruiksoppervlak (hierna te noemen: "go"). Hiervoor geldt een huurniveau tot maximaal de eerste aftoppingsgrens (€ 682,96 / mnd. (prijspeil 1 januari 2025)). Minimaal 30% van de studio's wordt verhuurd onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20 / mnd. (prijspeil 1 januari 2025)), waarmee ook jongeren tot 23 jaar in aanmerking kunnen komen voor de woningen.
- Circa 55% van alle woningen is een 2-kamer appartement met een oppervlakte van circa 50 m^2 go. Hiervoor geldt een huurniveau tot maximaal de liberalisatiegrens sociale huurwoningen (€ 900,07 / mnd. (prijspeil 1 januari 2025)).
- Voor het verhuren van sociale huurwoningen zijn de regels uit de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht, inclusief nader vastgestelde regels, van toepassing.
- Voor een deel van de 70% reguliere doelgroepen wordt gewerkt met buurtvoorrang (voor jongeren en eventueel ouderen). Bewoners krijgen voorrang wanneer ze uit de wijk Zuid willen doorverhuizen naar een van deze woningen.
- 30% van alle circa 450 tijdelijke woningen in het project Tussen de Rails toe te wijzen aan de volgende bijzondere en kwetsbare doelgroepen (aandachtgroepen):
    a. jongvolwassen statushouders,
    b. jongvolwassenen die vanuit een kwetsbare achtergrond klaar zijn voor zelfstandigheid met een lichte begeleidingsbehoefte,
    c. en daarbij de juiste randvoorwaarden te creëren voor een leefbare plek (zoals communitybuilding en sociaal beheer).

4.4.6 Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' (2005)

De doelstelling van de hoogbouwvisie is het leveren van een toetsingskader voor hoogbouwplannen, door ten eerste na te gaan wat de mogelijke bijdrage is die hoogbouw kan leveren aan de ontwikkeling van Utrecht, en ten tweede door het geven van een visie op de meest (on)wenselijke locaties voor hoogbouw.

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

- hoogbouw wordt altijd in verhouding gezien met de omgeving;
- behoud van het kleinschalige karakter van stadswijken;
- de zichtlijnen op de Dom moeten behouden blijven;
- hoogbouw als middel om de stad beter zichtbaar en herkenbaar te maken. Utrecht wordt één stad met twee centra: het huidige centrum met stationsgebied en het toekomstige Centrum Leidsche Rijn. De kloof tussen de twee stadsdelen wordt in de toekomst gedicht door de zogeheten Centrale Zone, die ruwweg parallel loopt aan de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal.

In het Wensbeeld 2030 is de stad opgedeeld in een drietal categorieën:

a. De Binnentuinen: deze categorie bevat een subcategorie “laag” met een basis van 9 meter en een subcategorie “hoog” met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte;
b. De Centrale Zone: de basismaat bedraagt in dit gebied 15 of 30 meter. Er zijn accenten tot in het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte mogelijk. In een beperkt zoekgebied, kunnen incidentele accenten van 60 tot 80 meter worden geplaatst;
c. De Brandpunten: de maximale bouwhoogte bedraagt 90 meter, respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte (Stationsgebied respectievelijk centrum Leidsche Rijn).

Toetsing

Het gebied tussen de rails valt onder de categorie 'Binnentuinen'. Dit gebied heeft een hoogte tot 15 meter. De gebouwen in het projectgebied sluiten hier met 5 bouwlagen bij aan. Dit is in lijn met de hoogbouwvisie. Voor projecten met gebouwen hoger dan 30 meter is het verplicht om onderzoek naar wind en schaduw te doen. Bij dit project is dat niet van toepassing.

4.4.7 Visie Klimaatadaptatie en visie Water en Riolering

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 voor het thema water en riolering. 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 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.

De visie klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering, omdat de verwerking en het beheer van hemel-, riool-, oppervlakte- en grondwater een belangrijke bijdrage levert aan het geschikt maken van Utrecht tegen de veranderende omstandigheden. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptatie een onderdeel van is.

Als Utrecht klimaatrobuust 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.

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.

Wateroverlast

Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering zijn:

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden en bestrating en dakvlakken worden zoveel mogelijk aangesloten op een regenwatersysteem.

- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt en wordt zichtbaar over het oppervlak afgevoerd i.p.v. ondergronds.
- Buien tot 20 mm per uur kunnen verwerkt worden zonder dat er water op straat blijft staan.
- Zelfs bij zeer extreme regenbuien van 80 mm in een uur mag geen schade ontstaan aan gebouwen en nutsvoorzieningen en worden veiligheidsrisico's voorkomen.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteliggingen. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen. Regenwater mag niet langer dan 3 uur op straat staan.

Voorkeursvolgorde

Voor het verwerken van regenwater wordt in Utrecht een voorkeursvolgorde aangehouden. Allereerst wordt water zoveel mogelijk vastgehouden om her te gebruiken. Pas daarna stroomt regenwater oppervlakkig af naar bovengrondse bergingsvoorzieningen t.b.v. infiltratie. Als dat niet kan wordt water geborgen en geïnfiltreerd in ondergrondse voorzieningen. Pas als het regenwater ook niet afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater wordt het afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Droogte

Om droogteschade te voorkomen moet de sponswerking van de bodem vergroot worden. Hiervoor moet zoveel mogelijk regenwater vastgehouden en geïnfiltreerd worden. Uitgangspunten daarvoor zijn:

- Minimaal 90% van het regenwater wordt in het gebied opgevangen en verwerkt zonder afwenteling op het oppervlaktewater. Hiervoor moet 15 mm regenwater per m2 verharding (incl. dakvlakken) vastgehouden kunnen worden in daarvoor bestemde infiltratievoorzieningen. Deze voorzieningen moeten in minimaal 10 en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen.
- Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte “groen, tenzij” het leidende principe. Verharding voegen we alleen toe als het nodig is om het gewenste gebruik en beheer te faciliteren.
- Daken en gevels zijn zo groen mogelijk ingericht volgens het principe “geen dak of gevel onbenut”. Daarbij worden bij voorkeur zonnepanelen gecombineerd met groen. Met name daken waarop zicht is vanuit woningen, worden groen uitgevoerd.

Hitte

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.

In steden is het, door de aanwezigheid van verharding en gebouwen, extra warm. Hier kan het ongeveer 7 tot 10 graden warmer aanvoelen dan het landelijke gebied. Dit noemen we het 'hitte eiland effect': steden nemen overdag meer warmte op en stoten deze 's nachts langzaam af, waardoor het vooral 's nachts warm blijft in de stad. Voor Utrecht streven we naar een stad waarin het hitte-eiland effect beperkt is tot een verschil in gevoelstemperatuur van maximaal 5 graden Celsius ten opzichte van het buitengebied (referentie KNMI de Bilt).

De Gemeente Utrecht heeft in de klimaatadaptatievisie de volgende uitgangspunten opgesteld om hittestress te verminderen:

- 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.
- De minimale afstand tot een koelteplek is 200 meter;
- Er is minimaal 40 % groen per wijk.

Toetsing

De toetsing vindt plaats in paragraaf 5.18.

Hoofdstuk 5 Beoordelingsregels

5.1 Inleiding

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bopa gelden beoordelingsregels. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden hier beoordeeld. De beoordelingsregels zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Juridische grondslag:	**Beoordelen van:**	**Wordt behandeld in:**
Artikel 8.0a, tweede lid Bkl	De evenwichtige toedeling van functies aan locaties	Hoofdstuk 5 en 7
Artikel 8.0b, eerste lid onder a en b Bkl Artikel 8.0b, tweede lid onder a Bkl	Instructieregels van Rijk en provincie	Hoofdstuk 5
Artikel 8.0b, eerste lid onder c Bkl Artikel 8.0b, tweede lid onder a Bkl	Instructies van Rijk en provincie	Hoofdstuk 5
Artikel 8.0b, tweede lid, b Bkl	Voorbeschermingsregels	Hoofdstuk 5
Artikel 8.0b, tweede lid, c Bkl	Projectbesluiten	Hoofdstuk 5
Artikel 8.0e Bkl	Gestelde maatwerkregels	Hoofdstuk 5

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. Deze gelden voor omgevingsplannen en zijn van overeenkomstige toepassing op de bopa.

Voor de ontwikkeling zijn de volgende instructieregels uit het Bkl van belang:

Artikel	**Onderwerp of hoofdstuk**
artikel 5.129g Bkl	Ladder voor duurzame verstedelijking
Etfal	Mobiliteit en parkeren
Etfal	Ecologie
Etfal	Stikstof
artikel 8.17 Bkl artikel 5.51 artikel 5.54	Luchtkwaliteit
artikel 5.78s Bkl	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen
artikel 5.91 Bkl	Geur
artikel 5.6 Bkl artikel 5.7 Bkl artikel 5.11 Bkl artikel 5.12 Bkl artikel 5.14 Bkl	Omgevingsveiligheid
artikel 4.67 provinciale omgevingsverordening artikel 4.68 provinciale omgevingsverordening	Instructieregel externe veiligheid basisnet Veiligheid rond basisnet
artikel 5.130 Bkl	Cultureel erfgoed
paragraaf 7.1.2 provinciale omgevingsverordening	Cultuurhistorische hoofdstructuur
artikel 5.89g Bkl artikel 5.89i Bkl artikel 5.89k Bkl	Bodem
artikel 5.37 Bkl	Water
artikel 5.11 provinciale omgevingsverordening	Energie

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.

Bij een stedelijke ontwikkeling (die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening) die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Voor wonen is de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies is de ondergrens 'in beginsel' 500 m^2.

Toetsing

Op de projectlocatie worden maximaal 460 sociale huurwoningen gerealiseerd voor de duur van 10 jaar. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied (stedelijk groen). De herinrichting ten behoeve van natuurcompensatie ter plaatse van de Paardenweide betreft geen stedelijke ontwikkeling. De behoefte hieraan hoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Desondanks volgt de behoefte aan deze ontwikkeling uit de ontwikkeling van de gronden Tussen de Rails.

Doelgroep

De maximaal 460 tijdelijke woningen worden in het sociale segment verhuurd. Een beperkt deel kan als middenhuur worden toegewezen.

- Circa 70 procent van de woningen wordt toegewezen aan mensen uit de reguliere doelgroep voor sociale huurwoningen. Daarbij wordt vooral ingezet op jongvolwassenen.
- Circa 30 procent van alle woningen wordt met voorrang toegewezen aan aandachtsgroepen, te weten: jongvolwassen statushouders en/of jongvolwassenen die vanuit een kwetsbare achtergrond klaar zijn voor zelfstandigheid met een lichte begeleidingsbehoefte.
- Een beperkt deel kan worden toegewezen aan de middenhuur categorie. Bij voorkeur jongvolwassenen.
- Wanneer er ook studentenhuisvesting wordt gerealiseerd, wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten uit het Actieplan Studentenhuisvesting.

De effecten op de leefomgeving worden opgeheven na beëindiging van het tijdelijke gebruik. De ontwikkeling is toch aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat sprake is van een groter ruimtebeslag en substantiële effecten op de leefomgeving ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. Ook duurt de tijdelijkheid langer dan 10 jaar. Daarom is hierna de behoefte beschreven.

Beschrijving behoefte

Woningbehoefte

Het Rijk wil 900.000 nieuwe woningen tot en met 2030. Dat staat in het landelijke programma Woningbouw. Op 13 maart 2023 ondertekende de gemeente samen met andere gemeenten uit de regio, provincie, corporaties en met de minister voor Volkshuisvesting, de Woondeal 2022-2030 Regio U10. In deze woondeal staan afspraken over de bouw van 61.000 nieuwe woningen in de regio Utrecht tot en met 2030, waarvan ruim 33.500 woningen in de stad Utrecht.

Het aantal mensen dat in Utrecht woont groeit al jaren hard. De gemeente verwacht dat dit ook de komende jaren zo blijft. Er zijn dus steeds meer woningen nodig. Vooral betaalbare woningen. Want door het grote woningtekort is een huis kopen of huren voor veel mensen te duur geworden. De gemeente wil daarom dat er tot en met 2040 zo'n 60.000 extra woningen bijkomen. Dat doet de gemeente door te zorgen dat er nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. En de gemeente wil dat bestaande woningen,

gebouwen en plekken in de stad beter worden benut. Met dit project wordt daar mede invulling aan gegeven.

Dit project is vooral geschikt voor jongvolwassenen, mede door de betaalbaarheid, de mogelijkheden voor sociale-culturele functies, werkruimtes en de gunstige ligging bij openbaar vervoer.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met instructieregels voor duurzame ontwikkeling, omdat er op een binnenstedelijke locatie invulling wordt gegeven aan de behoefte aan (tijdelijke) woningen voor jongvolwassenen en kwetsbare groepen.

Er is een grote behoefte aan woningen voor mensen die in een dringende situatie zitten. Met oplossingen als flexwonen kan deze groep mensen sneller een dak boven hun hoofd aangeboden worden als opstap of tussenstap. In de tussentijd werkt de gemeente aan het mogelijk maken van permanente woningen. Omdat dit proces vaak langer duurt, wil de gemeente ook graag tijdelijke oplossingen bieden.

Met het mogelijk maken van huisvesting is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat er invulling wordt gegeven aan een dringende behoefte op een binnenstedelijke locatie.

5.3 Civieltechnische werken

Ten behoeve van bouwinitiatief 'Tussen de Rails' zijn civieltechnische werken van belang, te weten:

- Waterhuishoudingssysteem: in het gebied wordt ontgraven ten behoeve van de aanleg van een natuurvriendelijke oever van de Oudwulverbroekwetering. Daarnaast worden er sleuven ontgraven ten behoeve van vuilwaterriolering, drainage en wegen. In de openbare ruimte worden tevens wadi's aangelegd ten behoeve van de infiltratie van hemelwater in de bodem. Het waterhuishoudkundig systeem is separaat beschreven in het waterhuishoudkundig rapport dat de voorlopige instemming heeft van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Over het toekomstig beheer van de wetering is gemeente Utrecht met hen in gesprek.
- Rioleringssysteem: 'Tussen de Rails' wordt voorzien van een vuilwaterriolering van pvc-buizen en betonnen inspectieputten, qua capaciteit afgestemd op het aantal woningen en bewoners. Het ingezamelde vuilwater stroomt naar een pompput die middels een persleiding de afvoer verzorgt naar het dichtstbijzijnde rioolsysteem in woonwijk Lunetten. De persleiding gaat mee in een horizontaal gestuurde boring onder het spoor van ProRail door. Het onderhoud van de riolering wordt belegd bij de afdeling BOR van de gemeente Utrecht.
  De riolering is zo ontworpen dat het voor de tijdelijkheid voldoet maar ook toekomstbestendig is, dus het systeem zou kunnen worden hergebruikt wanneer er geen definitieve invulling komt in de toekomst. Los van het nieuwe riolering systeem dat wordt aangelegd, is er ook verbetering van het bestaande. Zo worden de sceptic tanks van de aanwezige boerderij verwijderd en het gebouw aangesloten op de riolering.
  Er is afgestemd met BOR-WRG dat er voldoende ruimte in de riolering van Lunetten is. Zoals aangegeven wordt het systeem hier ook op aangesloten.
- Buitenruimte: ten aanzien van de bereikbaarheid van de toekomstige woningen is een wegsysteem voorzien van deels verharde wegen (klinkers) met een doorlatende tussenstrook van halfopen verharding (ingezaaid met gras) en halfverharding voor paden. Bij de entrees van de bouwblokken en bij ondergrondse afvalcontainers zijn bestratingen voorzien evenals bij enkele parkeerplaatsen voor deelauto's. De toegang tot de nieuwe woonwijk alsmede de bereikbaarheid op het terrein is overlegd met de hulpdiensten (VRU).
- Voor de ondergrondse infrastructuur wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

5.4 Kabels en leidingen

In het projectgebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen.

De kabels en leidingen in het projectgebied zijn geïnventariseerd middels een KLIC-melding en op tekening gezet. Nagegaan is welke K&L moeten worden verlegd ten behoeve van de nieuwbouw 'Tussen de Rails'. In het coördinatieoverleg K&L met de nutsbedrijven zijn deze verleggingen reeds besproken en voorstellen tot aanpassing (VTA) worden voorbereid.

Met de nutsbedrijven heeft tevens afstemming plaatsgevonden over de kabel- en leidingtracés voor de noodzakelijke nutsleidingen (elektriciteitskabels, waterleiding/bluswaterleiding en communicatiekabels). Rondom de gebouwen is een kabel- en leidingenstrook voorzien voor nutsleidingen, aansluitingen voor elektriciteit, drinkwater en communicatiekabels. De middenspanningsruimtes zijn qua positie en type bepaald evenals kasten voor KPN en Ziggo. Ten behoeve van de aansluitingen op de bestaande netwerken in de omgeving (Lunetten) worden een drietal gestuurde boringen voorzien onder het spoor en de fiets/voetgangerstunnel Lunetten door. Hierover is afstemming met spoorbeheerder ProRail.

Met de woningbouwcorporaties wordt de planning van de realisatie van kabels- en leidingwerkzaamheden afgestemd.

5.5 Mobiliteit en parkeren

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Ow en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. De omgevingsvisie van de provincie Utrecht gaat wel op deze aspecten in. Naast het provinciaal en het gemeentelijk beleid blijven de CROW-richtlijnen belangrijk bij de beoordeling van de aspecten verkeer en parkeren.

In de provinciale omgevingsverordening staat in artikel 4.1 de instructieregel bereikbaarheid.

"Een omgevingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen."

De gemeente Utrecht heeft het parkeerbeleid vastgelegd in de nota parkeernormen fiets en auto. Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt echter uitgegaan van een specifieke parkeernorm op basis van de daadwerkelijke situatie ter plaatse. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is vervolgens aangesloten bij de gemeentelijke verkeerskencijfers uit de 'Beleidsregels autoverkeersbewegingen bij toepassen maatwerk'.

Toetsing

Parkeren

Het gebied is beperkt bereikbaar met de auto en tegelijkertijd goed ontsloten met fiets en openbaar vervoer (bus en trein). De ervaring leert dat een groot deel van de beoogde doelgroepen geen of beperkt een auto bezit. Daarom is voor de locatie gekozen voor een maatwerkoplossing.

Tegelijkertijd met het vaststellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is besloten om Tussen de Rails aan te wijzen als maatwerklocatie als bedoeld in artikel 8 en 9 van de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021' en daarbij in aanvulling op het parkeerbeleid te bepalen dat op een dergelijke maatwerklocatie met hoofdzakelijk tijdelijke huisvesting en een belangrijke focus op bijzondere doelgroepen kan worden uitgegaan van:

a. Een aangepaste parkeernorm voor bijzondere doelgroepen
b. Niet te voorzien in eigen parkeerplaatsen en uitsluitend te voorzien in deelmobiliteit
c. De parkeerbehoefte voor de bezoekers volledig op te lossen buiten het plangebied in de bestaande openbare ruimte op loopafstand.

De gemeente Utrecht heeft het parkeerbeleid onlangs herzien. Op 22 april 2025 zijn de aanvullingen op Artikel 8.2 van de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021' vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee past de parkeeroplossing binnen het vigerende beleid.

De aanwijzing als maatwerklocatie geeft ook de ruimte om een eigen mobiliteitsconcept te ontwikkelen. Dit is gezien de samenstelling van doelgroepen en de ligging van het gebied een vereiste om een mobiliteitsoplossing te kunnen bieden die hierop aansluit. Op maatwerklocaties kan worden ontwikkeld met betaald parkeren als uitgangspunt.

Het plangebied is nu beperkt bereikbaar voor de auto, dat betekent dat er in het gebied zelf zeer beperkt autoparkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd (gehandicapten, laden en lossen, enkele deelauto’s). De rest van het parkeren (bezoekers in dit casus) moet buiten het plangebied opgelost worden.

Het bezoekersdeel van het parkeren wordt voorzien in de wijk Lunetten, mits er betaald parkeren in Lunetten wordt ingevoerd. Er is voldoende restcapaciteit in de wijk Lunetten om binnen Lunetten het bezoekers parkeren vanuit Tussen de Rails binnen bestaande beleidsregels (max. 500m loopafstand, max. 90% parkeerbezetting) op te lossen. Uit parkeerdrukmetingen gedaan in 2023 (bijlage 23) blijkt dit uit te komen op 84%. Het invoeren van betaald parkeren zal de parkeerdruk verder verlagen.

Als alternatief voor de auto zetten we in op actieve vormen van mobiliteit. Deze gedachte sluit aan bij het Mobiliteitsplan 2040: het bevorderen van lopen en fietsen als duurzame en gezonde vervoerswijzen.

Parkeerberekening

Voor de beoogde ontwikkeling is de bijbehorende parkeerberekening opgesteld door de gemeente (zie bijlage 22). Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling worden dus geen parkeerplaatsen voor bewoners gerealiseerd en bewoners krijgen ook geen parkeervergunning. Er wordt dan ook enkel rekening gehouden met een parkeerbehoefte vanuit de bezoekers. Er wordt wel rekening gehouden met enige parkeerbehoefte: daarom wordt deelmobiliteit aangeboden en worden extra fietsparkeerplekken gerealiseerd. In tabel 5.5.1 is de parkeerberekening zoals opgesteld door de gemeente weergegeven.

Tabel 5.5.1 Parkeerberekening beoogde ontwikkeling

Functie	Omvang	Eenheid	Type	Parkeernorm bezoek	Parkeerbehoefte
Woning tot 55 m² bvo	460	0,43	woningen	0,2 per woning	198
Totaal					**198**

Op basis van de bovenstaande berekening (460*0,2) moet normaliter worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van 92 parkeerplaatsen voor bezoekers, en 106 (460*0,23) parkeerplaatsen voor bewoners. Deze bewonersplekken worden conform beleid niet aangelegd. Voor het opvangen van de parkeerbehoefte voor bezoekers wordt gebruik gemaakt van de openbare parkeergelegenheid in Lunetten. In bijlage 23 is een parkeerdrukmeting toegevoegd waaruit blijkt dat voldoende restcapaciteit om het bezoekersparkeren van het projectgebied Tussen de Rails op te vangen.

Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

- De gemeente garandeert voldoende aanbod van deelmobiliteit om aan de vraag vanuit het plan te voldoen (via een gemeentelijke hub bij Station Lunetten). Hier worden deelauto's, OV-fietsen, TIER fietsen en naar verwachting een bakfiets geplaatst.). Er zullen ook deelauto's in het gebied zelf worden gezet en er wordt ruimte geboden aan andere vormen van deelmobiliteit die in Utrecht in de openbare ruimte wordt aangeboden.
- De keuze voor fiets, OV, of fiets/voet wordt zoveel mogelijk gestimuleerd.
- Er komt een extra oversteek over de Oud Wulverbroekerwetering ten behoeve van voetgangers, fietsers en nood- en hulpdiensten.
- De fietsen voor bewoners worden inpandig gestald, dicht bij de entree van de woningen. De gemeentelijke norm van 0,5 fietsparkeerplek per woning wordt gehanteerd. Hier wordt in de structuurplannen aan voldaan en wordt verder uitgewerkt in het definitief ontwerp.
- De fietsen worden zo dicht mogelijk bij de entree van de blokken gesitueerd, om het gebruik van de fiets te stimuleren.
- De fietsvoorziening voorziet naast ruimte voor reguliere fietsen ook ruimte voor bijzondere types (bakfietsen etc.).

Verkeer

Bezoekersverkeer

Naast de parkeerberekening heeft de gemeente in bijlage 22 ook de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bepaald. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling is in eerste instantie bepaald op basis van de 'Beleidsregels autoverkeersbewegingen bij toepassen maatwerk' van de gemeente Utrecht. In deze beleidsregel zijn de landelijke kencijfers uit CROW-publicatie 317 aangepast zodat deze beter aansluiten bij de lagere parkeernormen uit het gemeentelijke parkeernormenbeleid. Zoals eerder benoemd wordt voor de beoogde ontwikkeling aangehouden dat de bewoners geen parkeervergunning krijgen en dat er geen parkeerplaatsen zijn binnen het projectgebied. Daarom wordt bij het bepalen van de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling geen rekening gehouden met verkeer behorende bij de bewoners. Op basis van het gemeentelijk beleid is de verkeersgeneratie behorende bij de bezoekers bepaald.

Tabel 5.5.2 Verkeersgeneratie bezoek beoogde ontwikkeling

Functie	Aantal	Eenheid	Parkeerplaatsen bezoek	Kencijfer verkeersgeneratie	Weekdag (mvt/etmaal)	Werkdag (mvt/etmaal)
Woning tot 55 m² bvo	460	woningen	92	3,5 per parkeerplaats	322	354
Totaal			**92**		**322**	**354**

In totaal bedraagt de verkeersgeneratie van het bezoek 354 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Aangezien de parkeerbehoefte van de bezoekers wordt opgevangen in de omliggende openbare ruimte binnen de Lunetten zal dit verkeer niet worden afgewikkeld richting de projectlocatie. De omliggende openbare parkeergelegenheid wordt voornamelijk ontsloten op de Furkabaan en de Brennerbaan. Beide wegen zijn ingericht als gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50 km/u. Voor het bepalen van de autonome verkeersintensiteit op beide wegen is gebruik gemaakt van verkeersgegevens uit het CIMLK uit 2023 voor het monitoringsjaar 2030. In tabel 5.5.3 zijn de verkeersintensiteiten voor beide wegen weergegeven in de autonome situatie en na planbijdrage. Hierbij wordt voor het hanteren van een worstcase benadering aangehouden dat op beide wegen de volledige verkeerstoename van 354 mvt/etmaal zal plaatsvinden.

Tabel 5.5.3 Intensiteit ontsluitingswegen autonoom en na planbijdrage

Wegvak	Intensiteit autonoom 2030 (mvt/etmaal)	Planbijdrage bezoekrsverkeer (mvt/etmaal)	Intensiteit 2030 incl. planbijdrage (mvt/etmaal)
Brennerbaan	6.436	354	6.790
Furkabaan	3.759	354	4.113

Gesteld wordt dat uit de verkeerskundige praktijk blijkt dat het verkeer op 50 km/u-wegen tot een omvang van 6.000 à 15.000 mvt/etmaal vlot en veilig kan worden afgewikkeld. Uit bovenstaande tabel blijkt dat de intensiteiten op zowel de Brennerbaan als op de Furkabaan ruim binnen deze bandbreedte blijft, zelfs na toevoeging van de planbijdrage.

Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de verkeersgeneratie van de bezoekers geen knelpunten in de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet veroorzaken.

Verkeer binnen projectlocatie

De voorgaande verkeersberekening is gebaseerd op de parkeerbehoefte van de bezoekers. Daarnaast zal er echter ook een secondaire verkeersstroom ontstaan bestaande uit verkeer dat binnen het projectgebied moet zijn, zoals voor het afleveren van pakketten, ophalen van afval, of voor het halen en brengen van bewoners. Voor het bepalen van de omvang van deze verkeersstroom is tevens door de gemeente een berekening opgesteld (zie bijlage 22). De daarbij gehanteerde methodiek is gebaseerd op de methodiek zoals gehanteerd bij het vergelijkbare project Beurskwartier in Utrecht, afgestemd op de karakteristieken van de beoogde ontwikkeling. Op basis van deze methodiek bedraagt de verkeersgeneratie richting de projectlocatie 150 mvt/etmaal. Een mogelijke aanvullende maatregel die kan worden toegepast voor het reduceren van de verkeersgeneratie is het introduceren van een MyPup Pick Up Point, wat zou leiden tot een reductie van het aantal pakketbezorgingen per etmaal. Omdat echter nog niet is vastgesteld of een dergelijk MyPup Pick Up Point wordt gerealiseerd binnen de beoogde ontwikkeling wordt voor het hanteren van een worstcasebenadering geen rekening gehouden met de daaraan gerelateerde reductie. In totaal wordt dus rekening gehouden met een verkeerstoename van 150 mvt/etmaal richting het projectgebied. Dit verkeer wordt via de Tussen de Rails en de Mereveldseweg ontsloten op de Koningsweg N411, vanaf waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beoordelingsregels (provinciale instructieregels) voor mobiliteit en parkeren omdat er een goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer wordt gerealiseerd. Voor de beoogde ontwikkeling wordt enkel rekening gehouden met een parkeerbehoefte voor bezoekers. Voor het opvangen van deze parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de beschikbare openbare

parkeergelegenheid in het omliggende gebied, na invoering betaald parkeren. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bestaat uit het verkeer behorende bij de bezoekers (464 mvt/etmaal) en het verkeer dat binnen de projectlocatie moet zijn (150 mvt/etmaal). Deze twee verkeerssstromen worden gescheiden van elkaar afgewikkeld, waarbij het effect van de beoogde verkeerstoename op de verkeersdoorstroming en verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet verwaarloosbaar is. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voor het aspect mobiliteit en parkeren bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Ecologie: soortenbescherming

De activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd en die mogelijke gevolgen heeft voor van beschermde dieren of planten, is een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten in gevallen aangewezen bij algemene maatregel van bestuur (art. 5.1 tweede lid Ow).

Door de brede definitie van een flora- en fauna-activiteit is het bij de BOPA-activiteit nodig om te controleren of er beschermde soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Er zijn immers nauwelijks aanleg-, sloop- en bouwactiviteiten denkbaar waarbij vooraf is uitgesloten dat deze mogelijke gevolgen hebben voor beschermde soorten. Zo kan een herontwikkeling waarbij oude gebouwen worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw, gevolgen hebben voor vleermuizen die in die oude gebouwen nestelen.

Voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA is het nodig om te onderzoeken of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van beschermde soorten op de locatie waar de BOPA-activiteit zal worden verricht of in de directe nabijheid van die locatie. Dit is de quickscan ecologie. Is het resultaat van de quickscan ecologie dat er aanwijzingen zijn dat specifieke beschermde soorten voorkomen, is aanvullend onderzoek nodig.

Voor sommige flora- en fauna-activiteiten is een omgevingsvergunning nodig. De vergunningplicht is geregeld in artikel 5.1 tweede lid Ow en in het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) in de paragrafen § 11.2.2 (omgevingsvergunning soorten vogelrichtlijn), § 11.2.3 (omgevingsvergunning soorten Habitatrichtlijn), § 11.2.4 (omgevingsvergunning andere soorten) en § 11.2.5 (overige bepalingen omgevingsvergunning). In deze paragrafen worden vergunningplichtige en vergunningvrije activiteiten aangewezen.

In ieder geval geldt de specifieke zorgplicht voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit. Deze zorgplicht komt er samengevat op neer dat maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 11.27 Bal).

Toetsing

De aangevraagde activiteit is relevant voor ecologie (flora en fauna en natuurgebieden), omdat er met de ontwikkeling werkzaamheden nodig zijn wat effect kan hebben op de flora en fauna.

Tussen de rails

Quickscan ecologie

Voor de beoogde ontwikkeling is een onderzoek naar natuurwaarden uitgevoerd zie bijlage 30. Hieruit blijkt dat er nader onderzoek nodig is naar de gierzwaluw, steenuil, roofvogels, kleine marterachtigen, steenmarter, vleermuizen (boom- en gebouwbewonend), ringslang, grote modderkruiper, grote weerschijnvlinder, grote vos en de teunisbloempijlstaart.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie door de combinatie van unieke fysisch geografische omstandigheden, landgebruik en beheer zorgen voor een zachte overgang in de randzone van het stedelijk gebied van Utrecht. Deze combinatie van omstandigheden is niet aanwezig op andere locaties in de gemeente Utrecht, wat resulteert in de aanwezigheid van zeldzame flora en fauna en een grote ecologische waarde van de onderzoekslocatie in het algemeen.

Nader ecologisch onderzoek

Om te bepalen of de op de locatie te verwachten soorten daadwerkelijk in het projectgebied voorkomen, is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage 31 opgenomen. De conclusies van het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Huismus

In het onderzoeksgebied zijn geen nesten van huismussen aangetroffen. Tijdens de onderzoeksrondes zijn ook geen huismussen aangetroffen of andere plekken met activiteit van de soort zoals kwetterplekken. Op basis hiervan kan worden uitgesloten dat de onderzoekslocatie van belang is voor huismussen en eventuele populaties in de buurt. Vervolgstappen in het kader van de Omgevingswet ten aanzien van deze soort zijn niet nodig.

Gierzwaluw

In het onderzoeksgebied zijn geen laag overvliegende gierzwaluwen aangetroffen tijdens de daarvoor bestemde onderzoeksrondes. Buiten deze onderzoeksinspanning zijn ook geen laag overvliegende gierzwaluwen waargenomen. Wel zijn er maximaal zeven gierzwaluwen tegelijk hoog in de lucht waargenomen. Deze individuen vertoonden geen binding met de onderzoekslocatie en behoren tot een kolonie die zich buiten de invloedssferen van de voorgenomen werkzaamheden bevindt. Hierdoor kan aanwezigheid van nestlocaties van de gierzwaluw op de onderzoekslocatie worden uitgesloten.

Vleermuizen

Gedurende onderzoeksrondes zijn geen aantikkende, zwermende of in- en uitvliegende gebouw- of boombewoonde vleermuizen waargenomen. Er zijn geen verblijfsplaatsen aangetoond. Ook zijn paarverblijven uit te sluiten.

Gedurende de rondes in de zomer-, paar- en kraamperiode zijn geen verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie waargenomen. Eventuele verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie zullen door de afstand tot de onderzoekslocatie daarom geen negatieve gevolgen ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden.

De woonboerderij heeft verder geen functie als essentieel foerageergebied.

De Oud Wulverbroekwetering en de rij met knotwilgen langs deze watergang fungeren, door het ontbreken van geschikte alternatieven, als essentiële vliegroute voor de gewone dwergvleermuis.

Ransuil en steenuil

Op basis van veldonderzoek wordt geconcludeerd dat wordt uitgesloten dat er roeoestplaatsen van de rans- en steenuil aanwezig zijn.

Roofvogels

Er zijn slechts 2 waarnemingen van roofvogels gedaan gedurende het onderzoek. Door de hoogte waarop de vogels overvlogen en het geringe aantal waarnemingen van zowel de buizerd als de sperwer is het uit te sluiten dat de onderzoekslocatie een beschermde functie vervult voor deze roofvogels.

Ringslang

De ringslang is aangetroffen op de onderzoekslocatie en daarnaast zijn geschikte overwinteringslocaties en foerageergebied vastgesteld.

Kleine marterachtigen

De wezel gebruikt de onderzoekslocatie als verbindingszone, foerageergebied en verblijfplaats. De verbindingszone bestaat uit het struweel langs de randen van de onderzoekslocatie, het foerageergebied bestaat uit graslanden en ruigtes en de verblijfplaatsen bevinden zich in potentie in holen van muizen en mollen of onder takkenrillen op de onderzoekslocatie.

De bunzing gebruikt de onderzoekslocatie als verbindingszone, foerageergebied en verblijfplaats. De verbindingszone bestaat uit het struweel langs de randen van de onderzoekslocatie, het foerageergebied bestaat uit graslanden en ruigtes en de verblijfplaatsen bevinden zich in potentie in oude konijnholen of in takkenrillen op de onderzoekslocatie.

De steenmarter en de eekhoorn gebruiken de oostzijde van de onderzoekslocatie als migratieroute. De bebossing op deze locatie vormt een veilige verbinding tussen verschillende onderdelen binnen hun leefgebied. De voorgenomen ingreep heeft geen invloed op het functioneel leefgebied van deze soorten.

Konijn

Het konijn gebruikt de onderzoekslocatie als foerageergebied en als vaste- rust en verblijfplaats. Rust- en verblijfplaatsen zijn aanwezig in de vorm van een burcht en verschillende konijnenholen. Het primaire foerageergebied betreft het kort gemaaide grasland rond het woonhuis op de onderzoekslocatie.

Grote modderkruiper en gevlekte witsnuitlibel

In geen van de vijf eDNA samples is genetisch materiaal van de grote modderkruiper of de gevlekte witsnuitlibel gevonden. Aanwezigheid van de soorten in de omgeving van de onderzoekslocatie kan op basis van deze onder-zoeksresultaten worden uitgesloten. Wel is een nader onderzoek naar het voorkomen van de grote modderkruiper ter plaatse van de Oude Wulverbroekwetering uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd in bijlage 32.

Vlinders

Tijdens de onderzoeksrondes voor de teunisbloempijlstaart, grote weerschijnvlinder en grote vos zijn geen van de onderzochte soorten aangetroffen

Betreffende algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën is het noodzakelijk rekening te houden met de zorgplicht en voldoende zorg te dragen voor eventueel voorkomende individuen. Al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om beschadiging of doden van individuen te voorkomen.

Diverse soorten van de Utrechtsesoortenlijst en Rode lijstsoorten zijn aanwezig op de onderzoekslocatie. Het betreft, naast de wettelijk streng beschermde soorten, onder andere acht plantensoorten en verschillende bijen. Hiervoor wordt ruimte gemaakt bij de inrichting van de openbare ruimte en de opwaardering van de Oud Wulverbroekwetering.

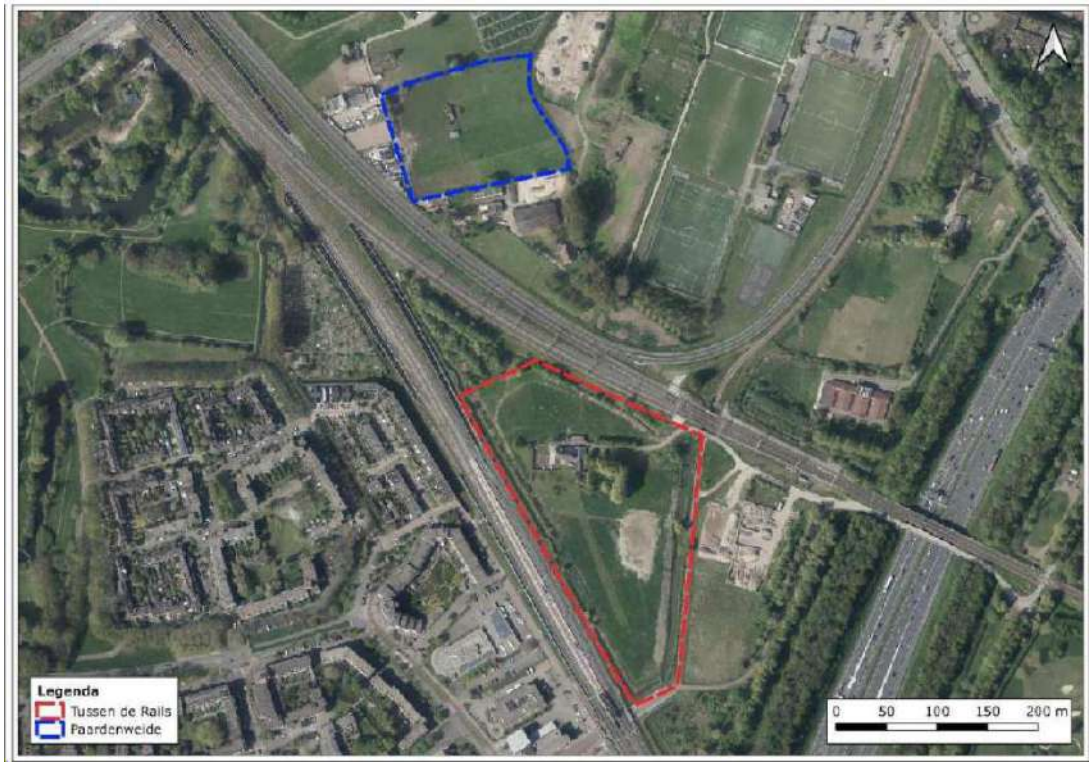
Voorkomende Utrechtse soorten

- Vogels: Kleine karekiet (rietkragen), Merel (grasvelden, bomen, struiken), Tjiftjaf (struikgewas en lage bomen, vegetatie tot aan de grond): Aanwezig binnen het projectgebied, maar er zijn geen effecten. Bomen blijven behouden en er komen meer bomen bij, dit is leefgebied voor de tjiftjaf en merel. Kleine karekiet vindt leefgebied in de natuurvriendelijke oevers
- Wilde bijen: Kattenstaartdikpoot, Lathyrusbij:
  Deze komen voor binnen het projectgebied, hiervoor moeten waardplanten behouden worden, zie onderstaand.
- Planten: Bijenorchis (in bermen), Brede wespenorchis (onder bomen), Grote kaardenbol (bij verruiging en verstoring), Grote kattenstaart (oevers), Rietorchis, Veldlathyrus (en wilde lathyrus) (kruidenrijk grasland), Wilde reseda:
  Deze planten worden verstoord door de werkzaamheden, maar passen ook binnen het ontwerp (oevers, bomen, kruidenrijk grasland, op zand). Veel van deze soorten zijn ook aanwezig bij het gronddepot en richting de A27, daar zijn veel waarnemingen gedaan. Grote wederik en Ruig klokje zijn aanwezig, maar buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden.
- Amfibieën: Bruine kikker, Gewone pad, kleine watersalamander, meerkikker, bastaardkikker:
  Negatieve effecten worden voorkomen bij werken aan de watergangen volgens het Ecologisch werkprotocol.
- Zoogdieren: aardmuis, Bosmuis, Huisspitsmuis, Rosse woelmuis:
  Negatieve effecten worden voorkomen door te werken volgens het Ecologisch werkprotocol, profiteren ook van de maatregelen t.b.v. de kleine marters

Geconcludeerd wordt dat het aanvragen van een vergunning voor de uit te voeren werkzaamheden noodzakelijk is ten aanzien van ringslang, wezel, bunzing en konijn. Het leefgebied van deze soorten wordt gecompenseerd. Dit wordt onderstaand toegelicht.

Compensatiegebied

Het aanvragen van een omgevingsvergunning flora en fauna activiteit voor de uit te voeren werkzaamheden is noodzakelijk ten aanzien van ringslang, wezel, bunzing en konijn. Hiervoor is een activiteitenplan (bijlage 35) opgesteld waarin wordt toegelicht hoe het leefgebied binnen deze locatie Tussen de Rails wordt gecompenseerd op het perceel ten noorden van de projectlocatie, ook wel 'Paardenweide' genoemd. Dit gebied wordt ingericht als nieuw leefgebied voor deze eerdergenoemde soorten. Het ontwerp hiervoor is in samenspraak met ecologen opgesteld. Met dit ontwerp wordt een natuurgebied ingericht welke kan functioneren als leefgebied voor de ringslang, wezel, bunzing en het konijn. Tegelijkertijd wordt er met de inrichting bijgedragen aan de algemene biodiversiteit en doet dit plan ook dienst voor de groencompensatie ten behoeve van de groenstructuur die verloren gaat op Tussen de Rails.



Figuur 5.6.1: Projectgebied Tussen de Rails in rood en het compensatiegebied, de paardenweide in rood

Om te bepalen of op de paardenweide beschermde soorten aanwezig zijn, is ter plaatse een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (bijlage 33). Uit de quickscan blijkt dat er verschillende beschermde soorten in het projectgebied of binnen de invloedsfeer van de activiteiten te verwachten zijn.

Voor een aantal van deze soorten zijn middels het nemen van specifieke preventieve maatregelen (een ecologisch werkprotocol) negatieve effecten te voorkomen. Dit betreffen de volgende soorten/functies:

- Buizerd – nestplaats;
- Ransuil – nestplaats/roestplaats;
- Ringslang;
- Algemene broedvogels.

Een aantal kleine stukken op de paardenweide vormt daarnaast geschikt leefgebied voor de kleine marterachtigen (wezel, hermelijn, bunzing). Voor deze soorten wordt een omgevingsvergunning aangevraagd.

Dit onderzoek is uitgebreid met een onderzoek naar de grote modderkruiper, platte schijfhoren en teunispijlbloemstaart. Dit onderzoek is toegevoegd in bijlage 34. Uit dit onderzoek blijkt dat de genoemde soorten niet voorkomen.

Conclusie

Het aanvragen van een omgevingsvergunning flora en fauna activiteit voor de uit te voeren werkzaamheden is noodzakelijk ten aanzien van ringslang, wezel, bunzing en konijn aangezien de werkzaamheden op verschillende manieren in verschillende maten effect hebben op aanwezig leefgebied van de soorten. De paardenweide als compensatiegebied is benodigd voor deze vergunning. De inrichting van de paardenweide ten behoeve van deze soorten wordt toegelicht in het activiteitenplan in bijlage 35.

Voor de gewone dwergvleermuis, steenmarter, eekhoorn, algemene grondgebondezoogdieren, algemene broedvogels en algemene amfibieën dient gewerkt te worden conform een ecologisch werkprotocol.

Voor de overige onderzochte soorten zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk in het kader van de voorgenomen herontwikkelingen.

5.7 Ecologie: gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Een BOPA-activiteit kan gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. Denk hierbij aan de depositie van stikstof in een Natura 2000-gebied maar ook aan andere gevolgen, bijvoorbeeld door geluid en licht die door de activiteit worden veroorzaakt.

Onderzoek zal moeten uitwijzen of de BOPA-activiteit significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. In veel gevallen kan worden volstaan met een voortoets. Als uit de voortoets blijkt dat de activiteit (al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten) significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, zal een passende beoordeling moeten plaatsvinden. In dat geval zal een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig zijn.

In praktijk bestaat de voortoets in veel gevallen uit een Aerius-berekening waaruit zal moeten blijken dat de stikstofdepositie op een stikstofoverbelast Natura 2000-gebied in ieder geval niet toeneemt (0,00 mol/ha/j) of afneemt.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een BOPA-activiteit kan ook gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen (paragraaf 7.3.16).

Bij het beoordelen van de gevolgen van de BOPA-activiteit op NNN-gebieden, zal moeten worden aangetoond dat:

- de kwaliteit en oppervlakte van het Natuurnetwerk niet achteruitgaan;
- de samenhang tussen de gebieden van het Natuurnetwerk wordt behouden; en
- als binnen het natuurnetwerk activiteiten worden toegelaten, die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken of waarden van het natuurnetwerk, deze gevolgen tijdig worden gecompenseerd, zodanig dat de kwaliteit, oppervlakte en samenhang van het natuurnetwerk behouden blijven.

Houtopstanden (bos)

Mocht de BOPA-activiteit gevolgen hebben voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap (dat wil zeggen: er moeten bomen worden geveld), gelden rijksregels uit het Bal. Bij vellen hoort een herplantingsplicht maar hierop bestaan uitzonderingen (zie artikel 11.111 Bal). Als de rijksregels voor vellen van toepassing zijn, is het vellen van houtopstanden verboden zonder eerst een melding te doen.

Toetsing

Gebiedsbescherming

De aangevraagde activiteit is relevant voor gebiedsbescherming omdat er mogelijk effecten op beschermde gebieden komen door de ontwikkeling. De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Het projectgebied bevindt zich op circa 3,5 kilometer van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. De dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland bevinden zich op circa 350 meter ten noordoosten van het projectgebied.

Stikstof

Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op NNN- en Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten. Voor het onderzoeken van de mogelijke effecten op het nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied voor de realisatie- en gebruiksfase zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd (zie bijlage 16). Uit de berekeningen blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat er geen vergunning nodig is voor een Natura 2000-activiteit.

Conclusie

De aangevraagde activiteit is in overeenstemming met provinciale instructieregels voor ecologie omdat de beoogde ontwikkeling niet tot overtreding van gebiedsbescherming leidt. De aspecten soortenbescherming en gebiedsbescherming geven geen aanleiding voor de conclusie dat de ontwikkeling onuitvoerbaar is. In zoverre is de ontwikkeling niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Als een BOPA betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m^3 of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Toetsing

De ontwikkeling is relevant voor luchtkwaliteit, omdat de ontwikkeling voor extra verkeersgeneratie zorgt en er getoetst moet worden of de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De gemeente Utrecht is aangewezen als aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof.

Met de ontwikkeling wordt een activiteit mogelijk gemaakt die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaakt op de weg. Er moet daarom getoetst worden of het toelaten van de activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van 1,2 µg/m³. Uit artikel 5.54 uit het Bkl blijkt dat 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen standaardgevallen zijn die niet in betekenende mate bijdragen aan de omgevingswaarden voor No_2 en fijnstof. De ontwikkeling bestaat uit maximaal 460 woningen en een aanvullend cultureel-, en werkprogramma. Hiermee kan zonder nader onderzoek vastgesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De provincie Utrecht is aangesloten bij het Schone Lucht Akkoord (SLA) en draagt bij aan een schone buitenlucht. In 2030 willen ze voldoen aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie uit 2005.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de vestiging van de beoogde functie. Uit de CIMLK-tool blijkt dat in 2023 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs de dichtstbijzijnde weg de A27 ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2022: 31,1 µg/m³ voor NO_2, 19,7 µg/m³ voor PM_{10} en 10,5 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Hieruit blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functie wonen aan het projectgebied toe te kennen. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie (zoals vergroening van het wagenpark).

Voor luchtkwaliteit zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:
Artikel 5.51. (luchtkwaliteit in aandachtsgebieden)

Artikel 5.54. (standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit)

2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Er zijn voor dit project geen relevante instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening van belang met betrekking tot luchtkwaliteit.

Conclusie

De aangevraagde activiteit is in overeenstemming met instructieregels voor luchtkwaliteit omdat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling draagt voor het aspect luchtkwaliteit bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat er ter plaatse de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof ruim onder de grenswaarden liggen. Met de ontwikkeling wijzigt dit niet.

5.9 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Toetsingskader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1, lid 3, onder b en c Ow) stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied van wegen, spoorwegen en/of industrieterreinen wordt het geluid beoordeeld. De instructieregels in het Bkl bevatten waarden en eisen voor het beoordelen van geluid.

Flexwonen
Voor tijdelijke situaties die niet meer dan tien jaar duren, hoeft op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) niet te worden voldaan aan de waarden voor geluid (voor het geluid in de woning geldt via het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) veelal een 10 dB lagere grenswaarde). Wel moet de gemeente rekening houden met het geluid door de bron. Het geluid door de bron moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.78s, Bkl)

Daarnaast heeft de gemeente Utrecht de ambitie om iedereen gelijke kansen te bieden op gezond stedelijk leven en gelijke gezondheidsbescherming.

De volgende maatregelen dragen bij aan het beschermen van de gezondheid. Hierbij is vereist dat iedere woning een ventilatiesysteem heeft dat minimaal voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ten aanzien van ventilatiegeluid en luchtverversing. Daarnaast is het vereist dat iedere woning een acceptabel binnenniveau heeft van bij voorkeur 33 dB, en maximaal 38 dB. Daarnaast wordt onderzocht hoe onderstaande maatregelen zo veel mogelijk kunnen worden nagestreefd, waarbij er ten minste twee worden toegepast:

- Een geluidluwe zijde;
- Slaapkamer aan de geluidluwe zijde;
- Een geluidsluwe buitenruimte;
- Een woonduur van, bij voorkeur, maximaal 5 jaar.

Beoordeling

De ontwikkeling is relevant voor geluid, omdat woningen geluidgevoelig zijn en de locatie in het aandachtsgebied van wegverkeer en twee spoorwegen is gelegen.
Aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van tijdelijke woningen (max. 10 jaar), hoeft niet te worden voldaan aan de waarden voor geluid in het Bkl. Wel moet worden aangetoond dat het geluid aanvaardbaar is. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor wegverkeerslawaai en

spoorweglawaai, zie bijlage 28.

Vanwege de tijdelijkheid is de huidige geluidbelasting voor weg- en railverkeer gehanteerd.

In het akoestisch onderzoek is de huidige geluidbelasting getoetst aan de waarden vanuit het Bkl in plaats van de geluidbelasting o.b.v. de geluidregisters. Hieruit blijkt dat er zowel voor het geluid van wegverkeer van de Rijksweg als de twee spoorwegen voldaan wordt aan de grenswaarden van beide bronnen uit het Bkl.
De maximale geluidbelasting als gevolg van wegverkeer van de Rijksweg bedraagt 60 dB. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde (60 dB) en is de geluidbelasting aanvaardbaar. De maximale geluidbelasting als gevolg van railverkeer bedraagt 64 dB. Ook daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde (65 dB) en is de geluidbelasting aanvaardbaar.

Daarnaast geldt dat als gevolg van zowel weg- als railverkeer, de binnenzijde geluidluw is en nagenoeg overal een geluidluwe gevel gerealiseerd kan worden. Dit wordt bevestigd door verkennende onderzoeken (Voorlopig Ontwerp Gebouw) van de ontwikkelaar, waarin maatregelen beschreven staan om te voldoen aan de voorwaarden die de gemeente Utrecht stelt bij de bouw van tijdelijke woningen. Zo komen bijvoorbeeld de slaapkamers aan de luwe zijde en worden de open hoeken tussen de bouwblokken voorzien van geluidschermen om achterliggende gebied geluidluw te maken.

Cumulatie

Het geluid van het spoor bedraagt maximaal 64 dB en van de Rijksweg 60 dB. Het maximaal gecumuleerde geluid is daarmee 61 dB. Omdat het gecumuleerde geluid daarmee lager is dan de Utrechtse ambitiewaarde van 63 dB uit de Beleidsnota Geluid en Trillingen, wordt het geluidsniveau aanvaardbaar geacht.

Conclusie

De ontwikkeling draagt voor het aspect geluid bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat er sprake is van aanvaardbare waarden voor geluid. In het Omgevingsplan Utrecht wordt verwezen naar het toetsingskader uit het Bkl. Gelet op de tijdelijkheid voor het wonen van maximaal 10 jaar zijn de normen uit het Bkl niet van toepassing (artikel 5.78 onder 2 Bkl). Wel wordt getoetst aan de waarden uit het Bkl om een afweging te maken van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zowel voor het geluid van het railverkeer als van de Rijksweg wordt voldaan aan de grenswaarden die voor beide bronnen gelden onder het Bkl. Het maximaal gecumuleerde geluid bedraagt 61 dB. Het gecumuleerde geluid is hiermee aanvaardbaar, mede omdat het gecumuleerde geluid lager is dan de Utrechtse ambitiewaarde van 63 dB uit de Beleidsnota Geluid en Trillingen. Daarnaast is de binnenzijde grotendeels geluidluw waardoor nagenoeg overal een geluidluwe gevel gerealiseerd kan worden.

Met toepassing van de hierboven beschreven maatregelen zoals bijvoorbeeld een juiste indeling van de woningen (slaapkamer aan de luwe zijde), het dichtzetten van de open hoeken met een geluidscherm of het treffen van maatregelen aan de gevel op een beperkt aantal locaties kan voldaan worden aan de voorwaarden die volgens het gemeentelijke beleid gelden bij tijdelijk wonen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal dit nader uitgewerkt worden en definitief getoetst.

5.10 Geluid door activiteiten

Toetsingskader

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw bij een activiteit maar ook bij het toelaten van een geluidveroorzakende activiteit bij een geluidgevoelig gebouw wordt het geluid beoordeeld. Voor zover het toelaten van een geluidgevoelig gebouw de milieuruimte van een bestaande (bedrijfs)activiteit beperkt, zal het bevoegd gezag eerst moeten afwegen: is het redelijk om de milieuruimte te beperken door het toestaan van de nieuwe ontwikkeling? Zo niet, moeten stappen gezet worden om de milieuruimte voor de nabijgelegen milieubelastende activiteit niet te beperken.
De instructieregels uit het Bkl bevatten waarden, eisen en mogelijkheden voor het beoordelen van geluid.

Voor geluid door activiteiten zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:
afdeling § 5.1.4.2.2. Geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten (dit is uitgewerkt in de bruidsschat)

2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Er zijn geen instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening van belang voor deze ontwikkeling met betrekking tot geluid vanwege activiteiten.

De ontwikkeling is relevant voor geluid door activiteiten, omdat onder andere woningen geluidgevoelig kunnen zijn.

Toetsing

In de directe omgeving is er sprake van een dierenasiel waarvoor akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden, zie bijlage 29. Hieruit blijkt dat er wordt voldaan aan de grenswaarde voor het maximale (piek)geluidniveau. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT)wordt in de dagperiode met 5 dB(A) overschreden. Rekening houdend met een basisgeluidisolatie van 20 dB(A) bedraagt het binnenniveau ten hoogste 35 dB(A) en wordt voldaan aan de grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) in een geluidgevoelige ruimte. Daarmee worden de tijdelijke woningen aanvaardbaar geacht.

Conclusie

De ontwikkeling draagt voor het aspect geluid door activiteiten bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat er wordt voldaan aan de grenswaarde voor het maximale (piek)geluidniveau en ten aanzien van de overschrijding van het langtijdgemmiddelde beoordelingsniveau wordt voldaan aan de grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in een geluidgevoelige ruimte.

Voor de overschrijding van het geluid van het dierenasiel wordt een maatwerkvoorschrift aangevraagd.

Voorschriften zijn nodig om te voldoen aan etfal.

Voorschrift:

1. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied is:
   a. niet kleiner dan het verschil tussen het in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of het besluit tot vaststelling van geluidproductieplafonds als omgevingswaarden bepaalde gezamenlijke geluid, bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, en 33 dB; en
   b. niet kleiner dan het verschil tussen het in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegestane geluid door activiteiten, bedoeld in paragraaf 5.1.4.2.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, en 35 dB(A), tenzij dit geluid is betrokken bij het bepalen van het gezamenlijke geluid, bedoeld onder a.
2. Op een inwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied als bedoeld in het eerste lid, die niet de scheiding vormt met een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie waarop het eerste lid van toepassing is, is dat lid van overeenkomstige toepassing.
3. Een scheidingsconstructie als bedoeld in het eerste en tweede lid van een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering die ten hoogste 2 dB of dB(A) lager is dan de in het eerste en tweede lid bedoelde karakteristieke geluidwering uitgaande van het verblijfsgebied waarin de verblijfsruimte ligt.

5.11 Geur

Toetsingskader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met geur door activiteiten op gebouwen en locaties. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen en locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De ontwikkeling is relevant voor geur omdat er sprake is van geurgevoelige gebouwen.

Onderzoek wijst uit dat in de directe omgeving van het projectgebied er geen bronnen gelegen zijn

waarvan geurhinder te verwachten is.

Voor geur zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang
Artikel 5.91, eerste lid, van het Bkl

2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:
Er zijn geen instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening van belang voor het aspect geur.

Conclusie

De aangevraagde activiteit is in overeenstemming met instructieregels voor geur door activiteiten omdat er sprake is van een aanvaardbaar geurniveau voor de geurgevoelige gebouwen.

De ontwikkeling draagt voor het aspect geur bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat er geen sprake is van geurhinder door de ontwikkeling en bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

5.12 Activiteiten en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat in het omgevingsplan voorwaarden worden vastgelegd om te zorgen dat bedrijfsmatige activiteiten en milieugevoelige activiteiten (zoals wonen) op een goede manier op elkaar worden afgestemd. Afhankelijk van de aard en omvang van de activiteiten die het omgevingsplan toestaat zal het daarbij in ieder geval gaan om regels op het vlak van geluid en mogelijk ook geur en gevaar. Verder is bij het toestaan van nieuwe gevoelige activiteiten ook een afweging van de gevolgen voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven noodzakelijk.

Toetsing

Met voorliggende BOPA worden woningen mogelijk gemaakt. Wonen heeft geen milieuhinder op de omgeving. Wel is wonen een milieugevoelige activiteit.

In het projectgebied bevindt zich een boerderij, in deze boerderij worden geen activiteiten meer uitgevoerd. Ten oosten van het projectgebied bevindt zich een gronddepot van de gemeente Utrecht. De aanvoer van grond vindt plaats aan de noordzijde van dit depot en is daarmee op enige afstand van het projectgebied. Verwacht wordt dat het geluid ten gevolge van deze activiteiten te verwaarlozen is in het overige omgevingsgeluid.

Ten oosten van het projectgebied, aan de overzijde van de spoorlijn, is een dierenasiel aanwezig. Het geluid afkomstig van dit dierenasiel is onderzocht, dit is toegelicht in paragraaf 5.10.

Hieruit blijkt dat er wordt voldaan aan de grenswaarde voor het maximale (piek)geluidniveau. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT)wordt in de dagperiode met 5 dB(A) overschreden. Rekening houdend met een basisgeluidisolatie van 20 dB(A) bedraagt het binnenniveau ten hoogste 35 dB(A) en wordt voldaan aan de grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) in een geluidgevoelige ruimte. Daarmee worden de tijdelijke woningen aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Voor het aspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In het Bkl is het risicobegrip breder: in de aanvraag om een vergunningsaanvraag voor een BOPA zal ook moeten worden gemotiveerd hoe voor risico's van branden, rampen en crises rekening gehouden met het belang van:

a. het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
b. de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
c. de geneeskundige hulpverlening.

Voor omgevingsveiligheid zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:
- Artikel 5.6. (plaatsgebonden risico)
- Artikel 5.7. (plaatsgebonden risico: kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen)
- Artikel 5.11. (plaatsgebonden risico: beperkt kwetsbare gebouwen en locaties)
- Artikel 5.12. (aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's: categorieën)
- Artikel 5.14. (aandachtsgebieden en brand- en explosievoorschriftengebieden)
- Artikel 5.15 (aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's: groepsrisico)

2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:
- Artikel 4.67 Instructieregel externe veiligheid basisnet
- Artikel 4.68 Veiligheid rond basisnet

Voorgenoemde artikelen zijn nog niet ingevuld en bevatten dus geen aanvullende instructies.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het PR gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en 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 (bijlage VII Bkl).

In een omgevingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning dient voor kwetsbare gebouwen en locaties binnen een aandachtsgebied rekening te worden gehouden met de kans op het overlijden van een groep van 10 of meer personen als rechtstreeks gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen (art. 5.15 Bkl). Dit kan door het beoordelen van de veiligheidssituatie en waar nodig het treffen van maatregelen.

Binnen een brand- of explosieaandachtsgebied kan de gemeente een voorschriftengebied aanwijzen. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of slechts een deel van het aandachtsgebied aanwijzen als voorschriftengebied (art. 5.14 Bkl). Als het

initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht

In de 'Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht' is toegelicht hoe de gemeente Utrecht omgaat met de risico's van het vervoeren van gevaarlijke stoffen en het werken met gevaarlijke stoffen. Bij elk (bouw)plan is het belangrijk om de omgevingsveiligheidsrisico's zoveel mogelijk te beperken. Dit doet de gemeente door te sturen op de volgende type maatregelen:

- Kwetsbare groepen mensen beschermen
- Beperken aantal slachtoffers
- Bouwkundige maatregelen
- Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid

Toetsing

De ontwikkeling is relevant voor (externe) veiligheid, omdat de ontwikkeling uit woningen bestaat. Uit bijlage VI van het Bkl blijkt dat woningen als kwetsbare gebouwen worden gezien.

Inventarisatie risicobronnen

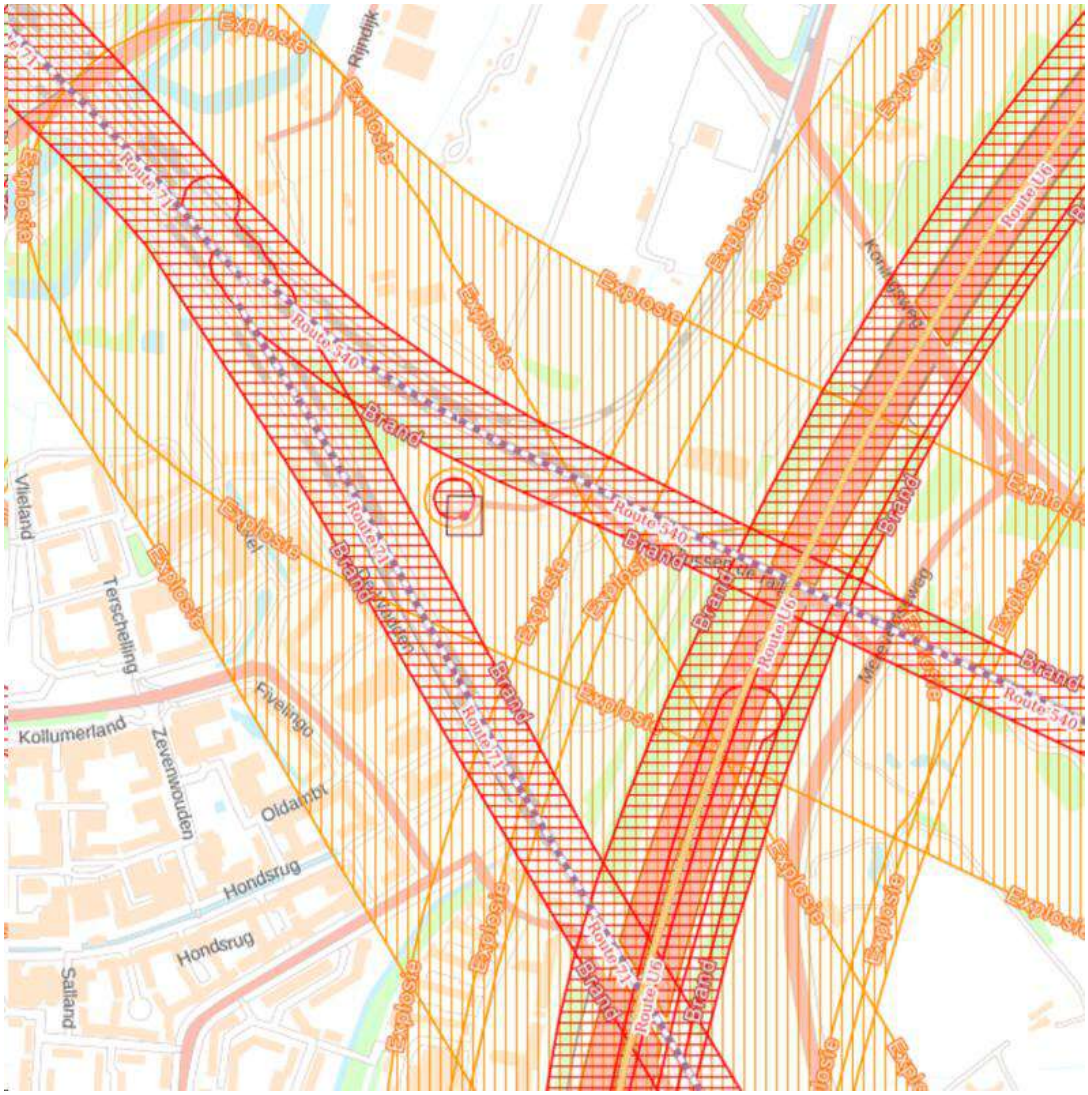
In figuur 5.10.1 zijn de risicobronnen binnen en in de directe omgeving van het projectgebied weergegeven.

Hieruit blijkt dat binnen het projectgebied een opslagtank met propaan van het bedrijf J. Hazendonk aanwezig is.

Ten oosten van het projectgebied is de A27 gelegen en daarnaast wordt het projectgebied begrenst door twee spoorlijnen. Het gaat om de spoorlijn Breukelen - Betuwe Meteren aan de zuidkant en de spoorlijn Utrecht - Arnhem ten noorden van het projectgebied.

Door AVIV is onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's. In dit onderzoek is het groepsrisico berekend voor de A27 en de spoorlijn Breukelen - Betuwe Meteren, zie bijlage 36. Voor de andere spoorlijn (Utrecht – Arnhem) is geen groepsrisicoberekening uitgevoerd, omdat hier vrijwel geen vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Hieronder is per risicobron beschreven wat dit betekent ten aanzien van het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de aandachtsgebieden.

In het onderzoek wordt gesproken over een hoger aantal woningen dan daadwerkelijk worden gerealiseerd. Het onderzoek betreft dus een worst-case variant en de resultaten van het onderzoek blijven onverminderd geldig.



Figuur 5.13.1 Uitsnede Atlas Leefomgeving (juni 2025)

Plaatsgebonden risico

Propaantank

In het onderzoek dat uitgevoerd is door AVIV is te zien dat een klein deel van de bouwvlakken van twee tijdelijke gebouwen binnen de veiligheidsafstand van 20 m rondom de propaantank liggen (PR10-6 contour).

Echter, op basis van locatiebezoeken uit het verleden (2019) van een toezichthouder blijkt dat de tank is verplaatst en het aantal verladingen kleiner is dan 5 per paar.

Voor een tank van 3m^3 propaan waarbij het aantal verladingen minder is dan 5 per jaar zou de veiligheidsafstand slechts 10 meter. Binnen deze veiligheidsafstand worden geen nieuwe kwetsbare gebouwen of locaties mogelijk gemaakt.

A27

Voor transportroutes die onderdeel uit maken van het Basisnet hoeft het plaatsgebonden risico niet te worden berekend maar wordt getoetst aan de veiligheidsafstanden uit de regeling Basisnet. Voor de A27 ter hoogte van het plangebied is deze afstand 27 meter, deze overlapt het plangebied niet

Spoorlijnen

Voor beide spoorlijnen (breukelen – Meteren en Utrecht - Arnhem) geldt dat er geen veiligheidsafstand geldt conform de regeling Basisnet.

Aandachtsgebieden

Propaantank

Het brand- en explosieaandachtsgebied van de propaantank ligt respectievelijk 20 en 30 meter van de tank. Deze tank overlapt de geplande woningen niet maar overlapt het vlak ontwikkelgebied bedrijvigheid.

A27

Het projectgebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied van de A27.

Het groepsrisico voor de A27 is door AVIV berekend en is zowel in de huidige als toekomstige situatie kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde en neemt niet toe.

Spoorlijn Breukelen - Betuwe Meteren:

Daarnaast bevindt het projectgebied zich binnen het brand- en explosieaandachtsgebied van de 2 spoorlijnen die ten noorden en zuiden van de locatie liggen.

Voor het groepsrisico van de spoorlijn geldt dat het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie kleiner is dan de oriëntatiewaarde, maar neemt wel met meer dan 10% toe.

Vanwege de ligging binnen de verschillende aandachtsgebieden moet worden bekeken hoe de gemeente de mensen gaat beschermen tegen de gevaren van een brand, explosie en gifwolk. Hiervoor heeft de gemeente beleid opgesteld. Daaruit volgt:

a. Het gebied binnen het brandaandachtsgebied wordt aangewezen als een brandvoorschriftengebied. Voor nieuwbouw gelden dan de bouwkundige eisen uit het Bbl.
b. Het gebied binnen het explosieaandachtsgebied wordt aangewezen als een explosievoorschriftengebied. Voor nieuwbouw gelden dan de bouwkundige eisen uit het Bbl.
c. a en b gelden voor de volgende risicobronnen: propaantank en de spoorlijn route Breukelen – Meteren (route 71).

Voor de spoorlijn Utrecht - Arnhem (route 540) wordt geen voorschriftengebied aangewezen omdat over deze spoorlijn maar zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en de omgevingsrisico's nihil zijn. Deze route is vooral bedoeld voor personenvervoer en gezien deze slechts twee sporen bevat laat deze weinig ruimte voor uitbreiding. De risicoplafonds in de regeling Basisnet zijn voor dit traject dan ook 0 meter.

Bouwkundige voorschriften uit het Bbl zijn niet van toepassing op tijdelijke bouw. Gezien de ambities in de beleidsnota is de veiligheid zorgvuldig afgewogen om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden tegen de mogelijke effecten van een brand- en/of explosie.

Bij de indeling van de plannen is zoveel mogelijk afstand gehouden van het spoor. Hierbij is in de positionering van de woningen een minimale afstand van 30 meter aangehouden om het risico te beperken. Hiermee komen de woningen buiten het brandaandachtsgebied van het spoor te liggen. Binnen de aandachtsgebieden zullen geen woningen worden gerealiseerd, wel zal een deel worden ontwikkeld voor bedrijvigheid. Het aantal aanwezige personen binnen de aandachtsgebieden wordt hiermee beperkt en het groepsrisico is hiermee dus ook beperkt.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en

bluswatervoorzieningen. In het ontwerp is reeds rekening gehouden met het realiseren van de benodigde bluswatervoorzieningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van een primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter van ieder object.

Het projectgebied wordt ontsloten via de weg Tussen de Rails. Deze weg biedt toegang tot de ontsluiting in het projectgebied en sluit aan de N411. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, zodat altijd van de bron af kan worden gevlucht.

In het raadsvoorstel van het SpvE is aangegeven dat de bereikbaarheid van de locatie voldoende is. De locatie kenmerkt zich door een beperkte bereikbaarheid voor autoverkeer. Daarom is vroegtijdig met de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) beoordeeld of de toegang voor nood- en hulpdiensten geborgd kan worden.

Alhoewel de aanrijdtijden geen probleem vormen blijkt uit overleg met de VRU dat de bereikbaarheid met 1 ontsluiting en dan met name de grotere voertuigen (brandweer), op middellange termijn aandacht vraagt.

De nood- en hulpdiensten zijn voor de bereikbaarheid van het gebied afhankelijk van het viaduct Tussen de Rails. In relatie tot potentiële toekomstige werkzaamheden aan de A27 (Tracébesluit) kan dit zorgen voor een situatie dat het gebied niet bereikbaar is in de toekomst voor deze diensten. Zowel het spoor- als wegviaduct wordt dan namelijk vervangen en voor een, naar verwachting, periode van 2-3 weken afgesloten. Met de VRU en Rijkswaterstaat (RWS) is daarom gezocht naar een mogelijkheid zodat het gebied ten alle tijden bereikbaar blijft.

Indien ProRail werkzaamheden moet aanvoeren in het kader van de TB zal dat plaatsvinden gedurende een Trein Vrije Periode (TVP). Op dit moment voorzien voor circa 16 dagen (is afgestemd met ProRail). Er is dan geen enkel treinverkeer mogelijk. Dat biedt kansen voor een tijdelijke spoorwegovergang voor o.a. nood- en hulpdiensten op maaiveldniveau, zodat geen dure tijdelijke brug nodig is. RWS is verantwoordelijk voor de definitieve afspraken met ProRail en voor de kosten van deze maatregel. Voor nu wordt gedacht aan de route langs de trambaan, het Maarschalkerweerdpad, wat is uitgevoerd als toegang voor nood- en hulpdiensten bij een tram incident.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie worden woningen gerealiseerd. Het plangebied zullen geen nieuwe zeer kwetsbare gebouwen worden toegelaten. Kinderen en ouderen in woningen, die als verminderd zelfredzaam worden beschouwd, zullen in noodsituaties door verzorgers en ouders worden begeleid. Zelfredzaamheid bestaat hierbij vooral uit schuilen en vluchten. Het belangrijkste risicoscenario voor de nabijgelegen spoorlijnen is een explosie door een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion). Dit ontstaat bij een ongeluk met een tankwagon waarin brandbare gassen onder druk zijn opgeslagen, zoals LPG. Een dergelijke explosie kan een krachtige schokgolf veroorzaken met fatale gevolgen in een straal van honderden meters. Daarnaast kan bij een incident in de omgeving schadelijke rook of damp vrij komen.

Om de veiligheid van bewoners te waarborgen, worden verschillende bouwkundige maatregelen aanbevolen. Zo draagt het gebruik van minerale wolisolatie bij aan hittewering en helpt brand- en hittewerende beglazing schade door stralingswarmte en rondvliegende brokstukken te beperken. Verstevigde gevels, bijvoorbeeld door dikkere muren of een bekleding van cortenstaal, kunnen extra bescherming bieden tegen de impact van een explosie. Daarnaast kan de toepassing van blastproof wallpaper het risico op verwondingen door puin minimaliseren. Naast bouwkundige maatregelen is duidelijke risicocommunicatie essentieel. Bewoners moeten geïnformeerd worden over de mogelijke gevaren en de te nemen voorzorgsmaatregelen, bijvoorbeeld via voorlichtingsbijeenkomsten of digitale middelen. Vluchtroutes en schuilplekken moeten goed worden aangegeven en vrij van obstakels blijven, zodat een snelle evacuatie mogelijk is. Voor de alarmering wordt momenteel nog gebruikgemaakt van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS) via sirenes. Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd en vervangen door een combinatie van NL-Alert, calamiteitenzenders, crisis.nl en sociale media. Extra aandacht is hierbij nodig voor de evacuatie en bescherming van kwetsbare groepen.

Door deze maatregelen wordt de impact van een explosie beperkt en de zelfredzaamheid van bewoners en gebruikers versterkt.

Daarnaast kan bij een incident in de omgeving schadelijke rook of damp vrij komen. Bij een dergelijke situatie zal het advies zijn om binnen te blijven en ramen en deuren te sluiten en aanwezige mechanische ventilatie te sluiten. Gebruikers zullen geïnformeerd moeten worden over de werking van eventueel aanwezige (mechanische) ventilatie.

Conclusie

De aangevraagde activiteit is in overeenstemming met de instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid omdat er rekening is gehouden met het plaatsgebonden risico, aandachtsgebieden, veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises. Ook is een afweging van het groepsrisico opgesteld waarin de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn meegenomen. Er is rekening gehouden met de externe veiligheid door de woningen buiten de veiligheidszones van 30 meter vanaf buitenkant spoorrail te plaatsen.

5.14 Trillingen

Toetsingskader

Er bestaat in Nederland geen wettelijk kader voor de beoordeling van trillingshinder in gebouwen. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) van kracht geworden. In de Ow zijn geen streef- en grenswaarden opgenomen voor trillingen afkomstig van hoofd- en spoorwegen. Wel geldt dat in het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' wordt verzocht om trillingen mee te nemen in de planvorming.

Toetsing

De ontwikkeling is relevant voor trillingen, omdat woningen trillinggevoelige gebouwen zijn. Er bevinden zich 2 spoorlijnen op korte afstand van het projectgebied die voor trillinghinder zouden kunnen zorgen.

Voor het inschatten van de mogelijke trillingshinder wordt gekeken naar streefwaarden, afgeleid van de SBR B-richtlijn, het in Nederland gebruikelijke kader voor de beoordeling van trillingshinder in gebouwen.

Voor de beoogde ontwikkeling is een trillingsonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 24. Uit het onderzoek blijkt dat er overschrijdingen van het beoordelingskader voor trillingshinder worden verwacht in een deel van het projectgebied, zie figuur 5.14.1.



Figuur 5.14.1 Beoordeling trillingen

De overschrijdingen komen vooral door de korte afstand tot het spoor, de passage van zware goederentreinen op de spoorlijn Utrecht-Den Bosch en de lichte woningen. Als we de resultaten vergelijken met een onderzoek van 1,5 jaar geleden, dan lijkt er vooral in de zuidelijke hoek van het projectgebied sprake van veel hogere trillingen rond 4 Hz, een indicatie van een slechtere spoorligging. Omdat de woningen vooral gevoelig zijn voor die trillingsfrequentie, zorgt dat voor relatief hoge trillingen. De huidige analyse is daarmee naar verwachting wel een bovengrens van de werkelijke situatie (conservatief). Door zo ver mogelijk bij het spoor vandaan te bouwen en zo hoog mogelijke gebouwen te realiseren (5 bouwlagen heeft voorkeur, liever geen 4 bouwlagen), zijn de trillingen te beperken. Belangrijk is ook de fundering, hoe zwaarder deze is (dikke plaatfundering of palenfundering), hoe lager de trillingen. Ook wordt aanbevolen om de spoorsloot te verdiepen tot minimaal 2,5 meter onder maaiveld. Naar aanleiding hiervan is besloten om in het zuiden een gebouw met minimaal 5 bouwlagen te realiseren. Aanvullend loopt er een onderzoek naar de te nemen funderingsmaatregelen gericht op het verminderen van trillingshinder. De uiteindelijke funderingsmaatregel wordt zichtbaar in het DO gebouw.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met instructieregels voor trillingen omdat er geen functies mogelijk gemaakt worden die getoetst moeten worden. Alhoewel dit aan de orde is wordt er een 5e bouwlaag toegevoegd om de trillingshinder te verkleinen. In de uitwerking van het ontwerp worden aanvullend funderingsmaatregelen genomen om trillingshinder verder te beperken. Het aspect trillingen is daarmee meegenomen in de uitwerking van het plan.

5.15 Cultureel erfgoed

Toetsingskader

Onder cultureel erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Bkl is ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Voor cultuurhistorie zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:
2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:
   Paragraaf 7.1.2 Cultuurhistorische hoofdstructuur

De locatie valt binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur binnen de kaart 'militair erfgoed'.



Figuur 5.15.1: Uitsnede kaart militair erfgoed

Toetsing

Cultuurhistorie

Het projectgebied Tussen de Rails maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Deze historische verdedigingslinie was gericht op inundatie (onder water zetten) en maakte zo optimaal mogelijk gebruik van de kenmerken van het bestaande, veelal agrarische landschap. Rondom Utrecht kende de waterlinie een unieke dubbele fortenring. De forten moesten de accessen in de linie verdedigen.

Het projectgebied ligt op de Houtense Vlakte, in het zogeheten onveilige gebied tussen de Lunettenforten in het westen (eerste fortenring) en Fort Vechten, Fort Rijnauwen en Fort bij het Hemeltje in het oosten en zuiden (tweede fortenring). Het gebied valt binnen de 600m en 1000m verboden kringen van de Lunetten. Op grond van de Vestingwet en Kringenwet golden binnen de verboden kringen tussen 1815 en 1963 specifieke regels voor bouwwerken en beplanting, ten behoeve van een vrij schootveld (opgeschort vanaf 1951).

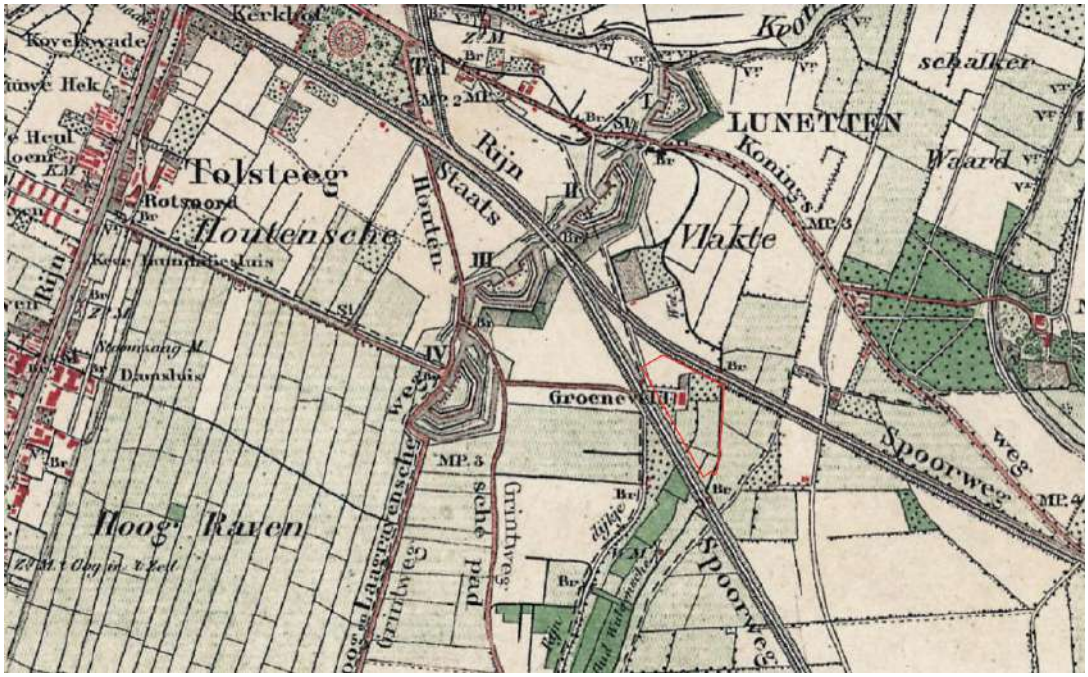
De Houtense Vlakte vormde als hoger gelegen stroomruggebied van de Kromme Rijn een grootschalig acces, omdat deze aanvankelijk slecht onder water gezet (geïnundeerd) kon worden. Dankzij een aantal waterkundige ingrepen werd de watertoevoer gaandeweg verbeterd. Andere accessen die door het projectgebied liepen waren het eeuwenoude Rijndijkje (nu alleen nog herkenbaar buiten het projectgebied) en de twee spoorwegen. Buiten het projectgebied vormden de Koningsweg en het Houtense Pad belangrijke accessen die door de Lunetten verdedigd werden. De samenhang tussen deze elementen en daarmee de oorspronkelijke werking van de linie in relatie tot het projectgebied is alleen nog goed beleefbaar vanaf verdedigd gebied onder het viaduct door (omgeving begraafplaats Kovelswade), vanaf de hoofdweerstandslijn (nu Waterlinieweg), en de Lunettenforten.

Vanuit het projectgebied zelf en ten oosten daarvan is de beleefbaarheid van de waterlinie zeer beperkt.

Naast de waterlinie hebben binnen het projectgebied de Oud Wulverbroekerwetering en het erf met de boerderij een relatie met de rijke historie van Utrecht. De Oud Wulverbroekerwetering heeft zijn oorsprong in de Kromme Rijn, die daar in de Romeinse tijd een rivierloop had. Ook is vrijwel zeker dat er een jaagpad was langs deze rivierloop. Met de kennis van de nabijgelegen Neder-Germaanse Limes (noordelijke buitengrens van het Romeinse Rijk) weten we dat de Romeinen zich te water en te voet door het projectgebied hebben bewogen. De wetering had geen belangrijke rol in het watersysteem van de waterlinie.

De vroegere dynamische rivierloop van de Kromme Rijn zorgde voor vruchtbare grondafzettingen,

waardoor dit gebied bijzonder geschikt was voor landbouw. De Oud Wulverbroekerwetering diende als ontginningsbasis voor de landbouwverkaveling in het projectgebied. Hofstede "De Ketel" (huidig adres Tussen de Rails 1-3) staat op de eerste kadastrale opmeting van 1832, maar de locatie stamt waarschijnlijk uit de 17de eeuw of mogelijk eerder. De huidige boerderij dateert grotendeels van 1931. Deze verving de uitgebrande boerderij die hier oorspronkelijk stond. Afgezien van de Oud Wulverbroekerwetering is het gebruik van het projectgebied als agrarisch landschap nog slechts beperkt herkenbaar, mede doordat het kenmerkende slotenpatroon van de (gekromde) blokverkaveling vrijwel geheel is verdwenen.



Figuur 5.15.2: Projectgebied en omgeving omstreeks 1875, met op de uitsnede van de historische kaart oa aangegeven: de vier Lunettenforten, verschillende inundatie-en damsluizen, de Houtense Vlakte, de spooraccessen, de Koningsweg, het Houtense Pad, de Kromme Rijn, Boerderij de Ketel, het Rijndijkje en de Oud Wulverbroekwetering met omliggende blokverkaveling (bron: Kadaster, Apeldoorn)

Om te toetsten of de ontwikkeling geen onaanvaardbare aantasting vormt van het Werelderfgoed, is in samenwerking met de provincie en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed een Heritage Impact Assessment (HIA) uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd in bijlage 21. De conclusie van deze HIA is dat de ontwikkeling, in de globale vorm zoals die is beoordeeld, een matig negatief effect heeft op de visuele integriteit van de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed.

In de uitwerking van de beeldkwaliteit en het inrichtingsplan dient rekening te worden gehouden met de impact van de ontwikkeling op de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies.

Daarom bevat het HIA document een aantal eisen en aanbevelingen waarmee rekening moet worden gehouden tijdens het ontwerpproces. Deze betreffen de bouwhoogtes, de zichtlijnen en het gevelmateriaal.

De BOPA staat maximaal 5 bouwlagen toe. Volgens het SO-ontwerp zijn de bouwblokken B en F 4 verdiepingen, bouwblok A is 5 verdiepingen, gebouw C is 4 verdiepingen en accenten gemaakt die 5 verdiepingen hoog zijn. Dit betekent dat de bouwhoogtes wat aflopen richting de Lunetten.

Langs de accessen worden groene stroken met wilg, berk, populier en inheemse heesters aangelegd, wat de lineaire structuur en ecologische verbindingen versterkt. De beplanting schermt de ontwikkeling af vanaf de Lunetten, waardoor de visuele dominantie afneemt.

De gevels zijn bekleed met duurzame houten materialen, met uitzondering van de begane grond. De begane grond is uitgevoerd met hardere materialen en glas. De groene gevelaccenten verzachten de bebouwing, en op sommige plekken zullen klimplanten op de gevel worden aangebracht.

In gebouw F zijn meerdere uitkijkpunten opgenomen, en gebouwen B en C krijgen gemeenschappelijke

dakterrassen met zicht op de Lunetten en Fort Vechten.

Om de bebouwing minder massief te laten ogen, wordt gevarieerd in geveldiepte en gevelbekleding, met afwisseling van horizontale en verticale elementen. In gebouwen A en F op verschillende schaalniveaus is variatie aangebracht: stedenbouwkundig zijn er gevelsprongen, architectonisch wisselen de kozijnbreedtes, en op detailniveau zijn er variaties in de houten geveldelen. De houten gevels van gebouw B en C hebben verticale ritmes met subtiele horizontale banden rond de ramen, opgebouwd uit smalle verticale latten. Naast de ramen zijn bredere houten delen en verticale ribben toegepast, wat zorgt voor extra dieptewerking en een gelaagde gevelcompositie. Op de hoeken van de gebouwen zijn groene vlakke panelen aangebracht, sommige voorzien van een ingefreesd patroon met de abstracte contour van Fort Vechten.

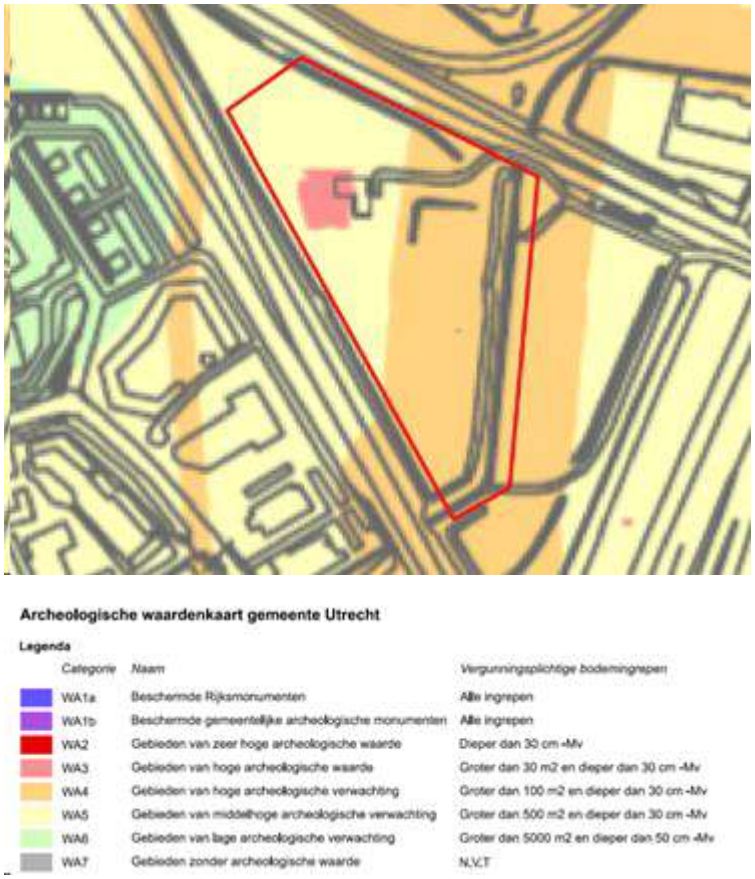
Dit betekent dat de SO-plannen voldoen aan de eisen die in de HIA worden gesteld en dat ze ook veel van de aanbevelingen uit hetzelfde document waarmaken.

Archeologie

Wettelijk 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.

Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht
In het omgevingsplan zijn de regels voor de bescherming van archeologie opgenomen in het hoofdstuk grondwerk, gekoppeld aan de archeologische waardenkaart. Met grondwerk worden 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 en 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 locaties 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.

Projectgebied
Het projectgebied bevindt zich op de archeologische waardenkaart deels in een gebied met hoge waarde, deels in een gebied met hoge archeologische verwachting en deels in een gebied met middelhoge archeologische verwachting. Aangezien de werkzaamheden de planregels overschrijden, zijn de werkzaamheden vergunningplichtig en is archeologisch vooronderzoek nodig.

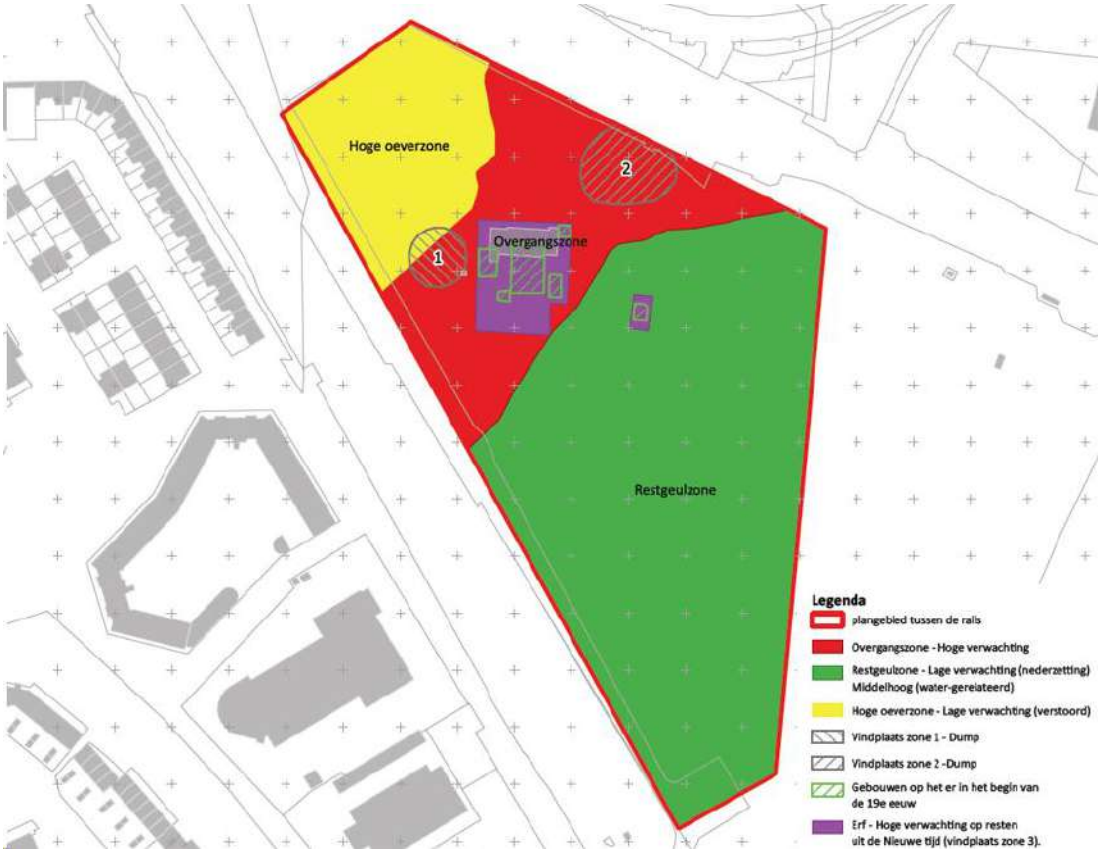


Figuur 5.15.3: Uitsnede archeologische beleidskaart

Archeologisch voor onderzoek

Om de archeologische verwachtingswaarde te toetsen is een karterend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd in bijlage 37.

Op basis van het karterend booronderzoek is vastgesteld dat het projectgebied op de Oudwulverbroek stroomrug ligt, grotendeels op een oude riviergeul. De stroomrug is actief geweest sinds 1150 v. Chr. en door een rivierbochtafsnijding van de Kromme Rijn rond 110 na Chr. inactief geworden. Daarna is de restgeul verland. De restgeul staat stroomopwaarts in verbinding met Fort Vechten, waar zich in de Romeinse tijd een legerkamp bevond. Uit het onderzoek blijkt dat de randzone van de restgeul naar de voormalige oever, in het rapport de Overgangszone, een hoge archeologische verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten uit natte context. Er zijn immers binnen deze zone op twee plekken vondsten gedaan die mogelijk duiden op dumpzones. De dumpzones vormen een aanwijzing dat in de hele Overgangszone archeologische, water-gerelateerde resten aanwezig kunnen zijn. De kans hierop is in het oosten van het projectgebied, de Restgeulzone, kleiner. De Hoge oeverzone in het westen van het projectgebied is verstoord geraakt. Er is binnen het projectgebied tevens sprake van een derde vindplaatszone. Deze omvat het erf van de Ketel, een boerderij die staat gekarteerd op een vroeg-19e eeuwse kaart en die waarschijnlijk al in de 17e eeuw bestond. De vondst van solide baksteen op de plaatsen waar deze bebouwing op de oude kaart staat aangegeven doet vermoeden dat in de ondergrond van het gebied resten van funderingen, vloeren en muren aanwezig zijn. Figuur 5.15.4 geeft een archeologische verwachtingskaart weer als resultaat van het karterend booronderzoek.



Figuur 5.15.4: Verwachtingskaart op basis van het onderzoek (bron: Transect-rapport 5639, Utrecht, Tussen de Rails 3-5)

Conclusie

Voor de ontwikkeling is een vergunning grondwerk nodig ter bescherming van archeologische waarden. Hierin worden voorschriften opgenomen dat in de overgangszone (rood gekleurd in figuur 5.12.1) vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Op basis van de resultaten hiervan wordt dan besloten of een definitief onderzoek noodzakelijk is of de locatie archeologisch kan worden vrijgegeven.

Gronden natuurcompensatie

De gronden ter plaatse van de natuurcompensatie kennen op basis van het omgevingsplan ook archeologische verwachtingen. In het kader van de separate vergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden op dit terrein zal een archeologisch onderzoek worden aangeleverd.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met instructieregels voor cultureel erfgoed omdat de ontwikkeling van tijdelijke aard is en in het ontwerp rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden.

Als voorschrift in de bopa geldt dat ter plaatse van de overgangszone (rood gekleurd in figuur 5.12.1) vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd om te kijken in hoeverre er waardevolle archeologie aanwezig is. Ten behoeve van het bouwrijpmaken zal hiervoor een Plan van Aanpak worden opgesteld.

5.16 Bodem

Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Voor bodem zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:

Artikel 5.89g Bkl

Artikel 5.89i Bkl

Artikel 5.89k Bkl

2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Er zijn geen instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening van belang voor het aspect bodemkwaliteit.

Toetsing

De ontwikkeling is relevant voor bodem, omdat woningen bodemgevoelige gebouwen zijn.

Uit het verkennend en aanvullend bodemonderzoek (bijlage 25) blijkt dat er in het projectgebied 2 ernstige verontreinigingen aanwezig zijn. Het betreft deellocatie C en het noordelijke gedeelte van deellocatie D en de kleilaag op het zuidelijke gedeelte van deellocatie C. Beide deellocatie betreffen gevallen van ernstige bodemverontreining en dienen gesaneerd te worden. Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.



Figuur 5.16.1: Vastgestelde verontreinigingen bestaande uit het zandige (geel) en kleiige (oranje) toemaakdek

De bodem van het plangebied is over het algemeen licht verontreinigd en daarmee geschikt voor het beoogde gebruik.

Langs de oostzijde van het plangebied is echter een, circa 0,3 tot 0,5 meter dikke, sterk verontreinigde bodemlaag aanwezig.

Vanwege kostenoverweging is gekozen om niet sterk verontreinigde grond te verwijderen. De toe te passen saneringsvariant is het aanbrengen van een afdeklaag.

Deze bestaat uit het aanbrengen van een duurzaam aaneengesloten afdeklaag (fundering, bestrating, e.d.) en het aanbrengen van een leeflaag met, vooralsnog, een minimale dikte van minimaal 0,5 m. Met deze saneringvariant wordt de locatie geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik

Bij de eventuele verbreding van de Oud Wulverbroekerwetering en bij het uitgraven van cunetten voor bebouwing, bomen, wegen en kabels en leidingen, zal plaatselijk gegraven worden in sterk verontreinigde grond.

Gronden paardenweide

Ter hoogte van de Paardenweide ligt een voormalige gemeentelijke stortplaats. De stortplaats is afgedekt met een (schone) deklaag. Deze deklaag is niet van voldoende dikte waardoor er actuele risico's zijn voor het milieu. De stortplaats wordt gesaneerd. De sanering bestaat uit:

- Het verwijderen van de opstallen en verhardingen
- Het opzijzetten van de huidige (schone) afdeklaag
- Het herschikken van verontreinigd stortmateriaal binnen het stortlichaam
- Het afdekken van de stortplaats met een deklaag van geschikte dikte.

Deze nieuwe deklaag bestaat uit de oude (schone) deklaag en grond die vrijkomt bij het aanleggen van een natuurvriendelijke oever en poel op het oostelijke (niet verontreinigde) deel van de Paardenweide. Na afronding van de sanering zijn de risico's voor het milieu weggenomen en is het terrein geschikt voor het toekomstige gebruik.

De vergunning voor de werkzaamheden voor de sanering doorloopt een separate procedure. Ter informatie is in bijlage 26 het saneringsplan toegevoegd en in bijlage 27 de beschikking goedkeuring saneringsplan van de gemeente Utrecht.

Conclusie

De aangevraagde activiteit is in overeenstemming met instructieregels voor bodem wanneer de sterke verontreinigingen gesaneerd zijn. De locatie 'Tussen de Rails' is geschikt voor het beoogd gebruik als de vervuiling in de ondergrond tijdens het bouwrijpmaken voorzien wordt van een leeflaag van ten minste 0,5 m dikte.

De ontwikkeling draagt voor het aspect bodem bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat de ontwikkeling niet voor bodemvervuiling zorgt.

Voorschriften zijn nodig om te voldoen aan etfal en instructieregels.

Voorschrift:

- De deellocaties C en D zoals genoemd in het verkennend en aanvullend bodemonderzoek dienen gesaneerd te worden.

5.17 Ontplofbare oorlogsresten

Kader

Wanneer er in het plangebied bodemroerende werkzaamheden worden uitgevoerd stelt de Arbeidsomstandighedenwet dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Het is mogelijk nodig om een onderzoek te doen naar ontplofbare oorlogsresten.

Toetsing

Locatie Tussen de Rails

Bij aanvang van het project Tussen de Rails (2023) is er een advies uitgebracht over de aanwezigheid van NGE in de bodem voor deze locatie. Tegenwoordig praten we over OO (Ontplofbare Oorlogsresten).

Op basis van de aanwezige informatie/rapporten is door een externe deskundige het volgende geconcludeerd: er is geen NGE/OCE onderzoek noodzakelijk. Op de locatie welke als onverdacht is aangemerkt kunnen werkzaamheden zonder aanvullende maatregelen worden uitgevoerd

In 2024 is de “Bommenkaart” van de gemeente Utrecht opgesteld. Hierin is de conclusie dat de locatie niet in een verdacht gebied ligt nogmaals bevestigd.

In figuur 5.17.1 een uitsnede van deze kaart, in blauw de locatie Tussen de Rails aangegeven.

Locatie Paardenweide (vml. stort Rijndijk)

Op onderstaande uitsnede van de bommenkaart is deze locatie met rood aangegeven. Dit gebied ligt deels in een verdacht gebied voor OO (oranje/licht bruin).Antea heeft een advies uitgebracht om het risico van de voorgenomen werkzaamheden te beoordelen. Dit advies is als Bijlage 39 opgenomen.

Antea adviseert om de werkzaamheden regulier uit te laten voeren onder protocol van spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten (OO). Dit protocol is als bijlage bij het advies van Antea toegevoegd.



Figuur 5.17.1: Uitsnede Bommenkaart

Conclusie

Op beide locaties kunnen de voorgenomen werkzaamheden zonder aanvullende maatregelen worden uitgevoerd.

Mocht er onverwacht toch een (vermoedelijk) explosief worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden dan dient men het processchema "Onverwacht aantreffen OO" te hanteren.

5.18 Water

Voor water zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:
Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat instructieregels voor het beschermen van waterbelangen. Artikel 5.36 van het Bkl bepaalt wanneer de daarin genoemde paragrafen niet van toepassing zijn (eerbiedigende werking van rechtmatige activiteiten). Artikel 5.37 van het Bkl, de opvolger van de watertoets, bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen.
2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Afdeling 2.2 gaat in op instructieregels voor water. Paragraaf 2.2.1 Water bij ontwikkelingen bevat instructieregels voor het omgevingsplan ter bescherming van het watersysteem.

De aangevraagde activiteit is relevant voor water, omdat de ontwikkeling mogelijk gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse van het projectgebied. De locatie valt in het beheergebied van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Onderzoek heeft het volgende opgeleverd:

Bodem en grondwater

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterbeschermings- of waterwingebied. Volgens de bodemkaart bestaat de bodem van het projectgebied uit kalkloze poldervaaggronden; zavel

en lichte klei. Er is sprake van grondwatertrap IIb. Dit betekent dat de gemiddelde kleinste diepte (GHG) op circa 28 centimeter onder maaiveld ligt. De gemiddelde grootste diepte (GLG) bevindt zich op circa 66 centimeter onder maaiveld. Het maaiveld is gelegen op circa 1,5 meter beneden NAP. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de bodem en grondwater. Integendeel, de structuur en kwaliteit van de bodem wordt verbeterd en de grondwaterspiegel komt dieper te liggen vanwege de ophoging. De ontwatering van het gebied wordt geborgd door infiltratie van de bodem met regenwater en het water van wegen en daken.

Waterkwantiteit

In het projectgebied en bevinden zich een primaire (blauw) en tertiaire (groen) watergang, zie figuur 5.18.1. In de beschermingszones van de watergangen is bij werkzaamheden een watervergunning nodig. Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, moet conform de waterschapsverordening van het hoogheemraadschap ter compensatie waterberging worden gerealiseerd.

22,5% van het toegenomen verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden in m^2 oppervlaktewater en/of 70 mm van het oppervlak dient geborgen te worden in een infiltratievoorziening. Hierbij geldt de ene regel of de andere, of een combinatie van beide is ook mogelijk.

Wanneer oppervlaktewater gedempt, verlegd of versmald wordt, dient dit volledig gecompenseerd te worden. Deze compensatie komt boven op de waterbergingscompensatie door de toename van verharding.

Om het waterbergend vermogen van het gebied te borgen wordt voor de sloten langs de sporen nagegaan waar verbreding mogelijk is en of poelvorming langs de randen van het projectgebied aan zowel watermanagement alsmede ook natuurbehoud kan bijdragen.



Figuur 5.18.1 Uitsnede legger hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

In bijlage 14 is het waterhuishoudkundig plan opgenomen waarin de waterhuishouding voor het projectgebied is uitgewerkt. Het bestaande terrein is volledig onverhard. In de toekomstige situatie wordt meer verhard oppervlakte toegevoegd. Per type verharding is berekend hoeveel berging benodigd is om aan de eis van het waterschap te voldoen, omdat deze eis het zwaarste is. Deze berekening is uitgevoerd

voor het te bebouwen gebied.

Type (on)verhard oppervlak	Oppervlakte (on)verhard [m2]	B_Factor [%]	B_Opgave_ET [m1]	B_nodig_ET [m3]
Blok A	**2458**	**4%**	**0,000**	**125**
N-PV-TG-PAND_DAK_VLAK-O	1212	100%	0,070	85
N-PV-VH-ONVERHARD_BINNENTUIN-O	195	20%	0,070	3
N-PV-VH-HALFVERHARDING_BINNENTUIN-O	399	100%	0,070	28
N-PV-GR-GROEN_INFILTRATIERESERVOIR_WADI-O	652	20%	0,070	9
Blok B	**2384**	**4%**	**0,000**	**126**
N-PV-TG-PAND_DAK_VLAK-O	1225	100%	0,070	86
N-PV-VH-ONVERHARD_BINNENTUIN-O	196	20%	0,070	3
N-PV-VH-HALFVERHARDING_BINNENTUIN-O	433	100%	0,070	30
N-PV-GR-GROEN_INFILTRATIERESERVOIR_WADI-O	531	20%	0,070	7
Blok C	**3080**	**4%**	**0,000**	**155**
N-PV-TG-PAND_DAK_VLAK-O	1508	100%	0,070	106
N-PV-VH-ONVERHARD_BINNENTUIN-O	293	20%	0,070	4
N-PV-VH-HALFVERHARDING_BINNENTUIN-O	487	100%	0,070	34
N-PV-GR-GROEN_INFILTRATIERESERVOIR_WADI-O	792	20%	0,070	11
Blok D_Alt	**929**	**100%**	**0,070**	**65**
N-PV-TG-PAND_DAK_VLAK-O	929	100%	0,070	65
Blok E_Alt	**1865**	**100%**	**0,070**	**131**
N-PV-TG-PAND_DAK_VLAK-O	1865	100%	0,070	131
Blok F_Alt	**2156**	**4%**	**0,000**	**120**
N-PV-TG-PAND_DAK_VLAK-O	1334	100%	0,070	93
N-PV-VH-ONVERHARD_BINNENTUIN-O	153	20%	0,070	2
N-PV-VH-HALFVERHARDING_BINNENTUIN-O	264	100%	0,070	18
N-PV-GR-GROEN_INFILTRATIERESERVOIR_WADI-O	405	20%	0,070	6
Eindtotaal	12872	0%	0,000	721

Figuur 5.18.2: Hoeveelheden per type (on)verhard oppervlak Eigen Terrein en benodigde berging.

Door de woningbouw is aangegeven dat waterbergen op daken niet mogelijk is. Hierdoor is een nieuw uitgangspunt door de gemeente Utrecht opgesteld om water te kunnen bergen in de binnentuin. Een meest pragmatische oplossing is het realiseren van een wadi. Een wadi kan verder ook worden ingericht om andere functies te vervullen. Denk hierbij aan een zitplaats/ speeltoestellen e.d. Ook wordt er door de gemeente nagegaan om de binnentuinen in te richten als proeftuin en daarbij diverse bergingsoplossingen toe te passen en te monitoren. Een verdere uitwerking vindt hiervan in het DO plaats.

In onderstaande tabel is een overzicht van de noodzakelijke en werkelijke berging in het plangebied weergegeven. Er is voldoende berging aanwezig.

Berging	Afvoerend oppervlak [m^2]	Berging noodzakelijk [m^3]	werkelijke berging [m^3]	Tekort/over [m^3]
Afvoer weg/pad naar wadi	818	57	57	
Karrespoor half verharding	2.276	134	134	
Karrespoor gesloten verharding	2.901	203	203	
Blok D en E		196	116	- 80
Woonblokken	7.514	526	526	
Verbreden watergang	0	0	178	+178
Totaal	**13.509**	**1.116**	**1.214**	**+98**

Figuur 5.18.3: Benodigde berging vertaald naar toepassen wadi

Blok D en blok E hebben geen binnentuinen. Hierbij is het uitgangspunt dat de volledige benodigde berging van 70 mm plaats vindt op het (platte) dak en/ of in de fundatie/ kruipruimte d.m.v. bijvoorbeeld waterzakken.

In het waterhuishoudkundig plan is volledig rekening gehouden met de ontwikkeling van blokken D en E. De ontwikkeling van deze blokken zal echter in een latere fase plaatsvinden. Wanneer de ontwikkeling van deze blokken aan de orde is zal worden zal worden verwezen naar het waterhuishoudkundig plan van Tussen de Rails.

Het waterhuishoudkundig plan is door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden per mail als akkoord bevonden op 17-04-2025 en is onderdeel van dit dossier. Hiermee is de watertoets doorlopen.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het projectgebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het projectgebied. Op basis van de Visie water en riolering wordt het natuurlijke systeem gerespecteerd conform de Kaderrichtlijn Water en wordt ervoor gezorgd dat bij ingrepen het natuurlijke systeem niet verslechterd. Bij voorkeur natuurvriendelijke oevers creëren. De huidige waterkwaliteit is gecategoriseerd als 'Laag'. Beleid conform de Visie water en riolering is om minimaal de categorie 'zichtbaar' te behalen in het gebied.

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang gedurende de aanlegfase om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken.

N.B. De Kaderrichtlijn Water wordt overigens wel nageleefd als het gaat om scheiden van afvalwater en hemelwater. Dankzij het volledig gescheiden stelsel kan er géén rioolwater op het oppervlakte water worden geloosd (overstorten).

Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied bevindt zich niet in de beschermings- of kernzone van een (regionale) waterkering.

Wateroverlast bij regen en overstromingsgevaar
Om wateroverlast tegen te gaan gelden de volgende regels.

- De openbare ruimte en het hemelwatersysteem dienen zo te zijn vormgegeven dat bij buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur (kans 1x/100 jaar) geen schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur.
- Groenvoorzieningen, speelplekken, etc. moeten binnen 24 uur weer toegankelijk zijn.
- Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in minimaal 10 uur en maximaal 48 uur leeglopen om weer beschikbaar zijn voor nieuwe buien (harde eis).
- Om wateroverlast tegen te gaan kan overwogen worden om 'groen' verlaagd aan te leggen, een overschot aan regenwater kan daar dan (tijdelijk) geborgen worden. De buitenruimte moet daarbij wel zo ingericht worden dat regenwater afstroomt naar deze plekken.
- Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden op de plek waar het valt en infiltreert in de bodem. Concreet houdt dit in: 15 mm bergen op eigen terrein (eis gemeente). Deze berging wordt binnen het projectgebied gerealiseerd in infiltratievoorzieningen (wadi's, verlaagd groen, IT-riool etc.) tenzij aangetoond kan worden dat een andere hoeveelheid mm's ook de vereiste 90% van de jaarlijkse neerslag kan vasthouden. Het doel hiervan is om de sponswerking van de bodem te vergroten en om verdroging bij te weinig, en overlast bij teveel aan neerslag tegen te gaan.

De kans op overstroming vanuit de Lek is extreem klein: 1/10000^{e} – 1/30.000^{e} kans per jaar. In dat uitzonderlijke geval ontstaat een waterstand van >0,5 tot <2,0 m in het gebied. Gelet op de zeer kleine kans op overstroming wordt het risico als aanvaarbaar beschouwd.

Hittestress

Ter plaatste van het projectgebied is sprake van een temperatuurstijging van 0.4 tot 1.0 °C. Hiermee is in de huidige situatie sprake van een relatief laag stedelijk hitte-eilandeffect. In de visie Klimaatadaptatie wil de gemeente bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer voelt dan buiten de stad.

Met de toename aan verharding en bebouwing moet (extra) groen aanwezig zijn en worden meegenomen in de ontwerpprincipes van de openbare ruimte, binnentuin en gebouwen:

1. 40% groen in het horizontale vlak;
2. 30 à 40 % schaduw in de straat en op de fiets- en looproutes;
3. afstand tot een koele plek van > 200 m2 is niet meer dan 200 meter;
4. daken optimaal benutten voor waterberging, energieopwekking en/of groen.
5. In de gebouwen moet sprake zijn van een comfortabele binnentemperatuur, volgens de wettelijke TO-juli norm.

Van de bovenstaande uitgangspunten wordt enkel het tweede punt niet behaald. Er wordt veel groen toegepast door de binnentuinen en groene daken, hiermee wordt aan het eerste uitgangspunt voldaan. Door de groene omgeving in het projectgebied zelf, is de afstand tot een koele plek minder dan 200 meter. Dit voldoet aan het derde uitgangspunt. De daken worden groen ingepast of ingezet voor energieopwekking, hiermee wordt aan het vierde uitgangspunt voldaan. Tot slot zullen de gebouwen voldoen aan het laatste punt.



Figuur 5.18.4 Hitte-eilandeffect (Hittestress kaart gemeente Utrecht)

Afvalwaterketen en riolering

Conform de visie Water en Riolering is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor het verwerken van hemelwater wordt de volgende vastgestelde voorkeursvolgorde aangehouden:

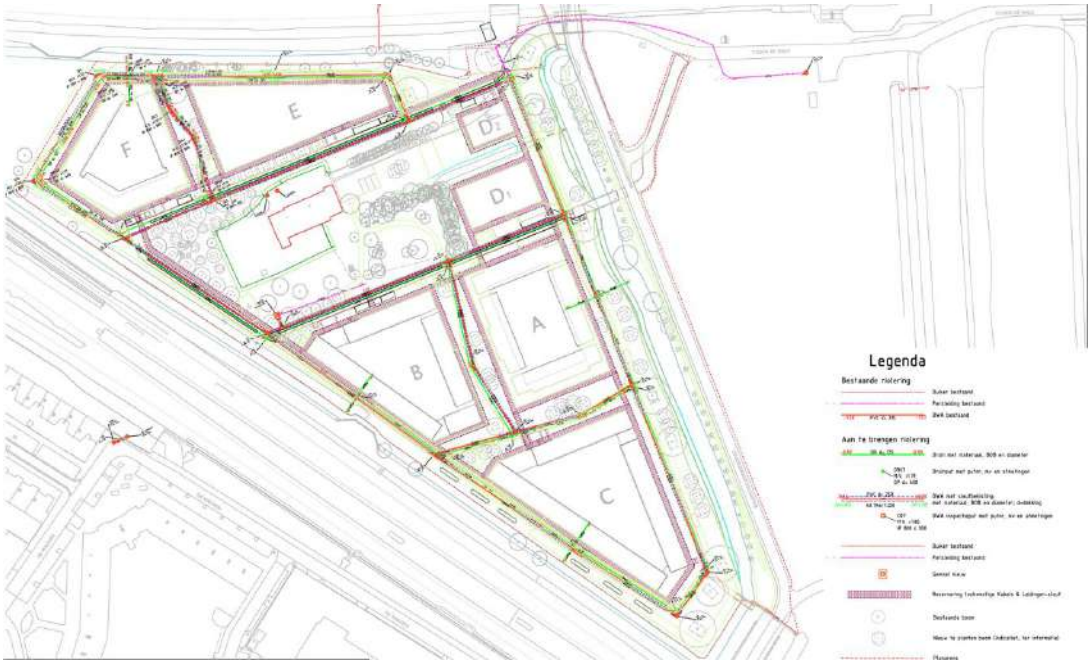
a. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing); bv. groene daken, regentonnen;
b. Infiltratie op de bodem (bovengronds, bv. wadi);
c. Infiltratie in de bodem (ondergronds, bv. Krattensysteem, infiltratiekoffers);
d. Directe lozing in het oppervlaktewater;
e. Lozing in een hemelwaterstelsel;
f. Lozen in een vuilwaterriool, alleen wanneer voorgaande mogelijkheden in volgordelijkheid allemaal redelijkerwijs niet mogelijk zijn.

Het afvalwater van Tussen de Rails zal door middel van een pompput en persleiding naar het rioolstelsel van Lunetten worden afgevoerd. Gezien de toename van afvalwater door de ontwikkeling, zal het huidige gemeentelijke rioolstelsel dit kunnen opvangen.

De riolering is zo ontworpen dat het voor de tijdelijkheid voldoet maar ook toekomstbestendig is, dus het systeem zou kunnen worden hergebruikt wanneer er geen definitieve invulling komt in de toekomst. Los van het nieuwe riolering systeem dat wordt aangelegd, is er ook verbetering van het bestaande. Zo worden de sceptic tanks van de aanwezige boerderij verwijderd en het gebouw aangesloten op de riolering.

Er is afgestemd met BOR-WRG dat er voldoende ruimte in de riolering van Lunetten is. Zoals aangegeven wordt het systeem hier ook op aangesloten.

Onderstaand figuur geeft het rioleringsplan weer. Voor een beter leesbare versie wordt verwezen naar bijlage 15.



Figuur 5.18.5: Rioleringsplan

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met instructieregels voor water omdat er de waterbelangen beschermd worden.

De ontwikkeling draagt voor het aspect water bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat er compensatie plaatsvindt voor de toename aan verharding. Deze compensatie vindt plaats voor de gehele ontwikkeling van het gebied Tussen de Rails, inclusief de bouwblokken D en E.

5.19 Gezondheid

Toetsingskader

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden moet worden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Toetsing

De ontwikkeling is relevant voor gezondheid, omdat er voor de beoogde inwoners van de locatie sprake moet zijn van een gezonde leefomgeving.

Een aantal van de omgevingsaspecten in dit hoofdstuk heeft een gezondheidscomponent. Onderzoek heeft opgeleverd dat binnen het projectgebied geen sprake is van een relatief hoge milieubelasting die van invloed kan zijn op de gezondheidssituatie vanuit de aspecten trillingen, geluid en luchtkwaliteit. Uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) kan worden geconcludeerd dat de achtergrondconcentraties de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden.

Daarnaast wordt gezondheid meegenomen in ontwerpaspecten:

- Ontwerp de openbare ruimte zodanig dat deze groen en aantrekkelijk is en bewoners uitnodigt om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen in het groen.
- Ontwerp de openbare ruimte vanuit het principe 'groen, tenzij'

- Zorg dat er aantrekkelijke verbindingen zijn naar fiets- en wandelroutes naar groengebieden in de buurt, zoals Amelisweerd, Maarschalkerweerd en het Beatrixpark.
- Zorg bij het ontwerp van de woongebouwen dat het gebruik van trappen (i.p.v. lift) gestimuleerd wordt.
- Zorg ervoor dat ontmoeting tussen de bewoners gestimuleerd wordt door het creëren van gemeenschappelijke en- ontmoetingsruimten, en een aantrekkelijk binnenterrein.
- Ontwerp de openbare ruimte zo dat deze als sociaal veilig wordt ervaren.
- Iedere woning een geluidsluwe zijde, met bij voorkeur de slaapkamer aan geluidsluwe zijde
- Iedere woning heeft een ventilatiesysteem dat minimaal voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ten aanzien van ventilatiegeluid en luchtverversing.
- Iedere woning heeft een acceptabel binnenniveau van bij voorkeur 33 dB, en maximaal 38 dB.
- Hitte in woningen voorkomen tijdens warme dagen, zorg voor voldoende ventilatiemogelijkheden.

Voor gezondheid zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:

Er zijn voor het aspect gezondheid geen instructieregels uit het Bkl van belang.

2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Er zijn voor het aspect gezondheid geen instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening van belang.

Conclusie

Wat betreft gezondheidsbescherming zijn geluid, luchtkwaliteit en trillingen een aandachtspunt in dit gebied. Het geluid van het spoor is zodanig dat er op deze locatie tijdelijke woningen mogelijk zijn, maar het wel noodzakelijk is verschillende mitigerende maatregelen te treffen om de woningen toch zo gezond mogelijk te maken. Deze staan beschreven in bijlage 24. Aandachtspunt bij deze ontwikkeling zijn de trillingen veroorzaakt door het spoor. Uit het beoordelingskader blijkt dat de grenswaarden voor trillingen bij drie bouwblokken worden overschreden, wat een negatieve impact op de gezondheid heeft. Een deel van de bewoners ervaart door deze trillingen (ernstige) hinder en (ernstige) slaapverstoring. Er wordt onderzocht welke maatregelen getroffen kunnen worden om de trillingen in sterkte te doen afnemen, en zo de gezondheidsschade te beperken.

De ontwikkeling is in overeenstemming met instructieregels voor gezondheid omdat er wordt voldaan aan de omgevingswaarden voor nagnoeg alle aspecten.

Op deze locatie is het realiseren van een gezonde leefomgeving een uitdaging, gezien de effecten van geluid, trillingen en luchtkwaliteit uit de omgeving op de gezondheid van de bewoners. Desondanks is er gezien de hoge woningnood behoefte aan woningen, en worden er op deze locatie maatregelen getroffen om de leefomgeving voor de toekomstige bewoners zo prettig mogelijk te maken. Zo wordt er onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er maatregelen moeten worden getroffen om de impact van trillingen van het treinverkeer te verminderen, en wordt gestreefd naar het realiseren van de slaapkamers aan de luwe zijde van de woningen. Ook krijgen de woningen een prettig binnenklimaat. De gezondheid wordt bevorderd door de buitenruimte zo groen mogelijk in te richten, en te zorgen dat deze sociaal veilig is en uitnodigt tot ontmoeting en beweging.

Hiermee wordt bijgedragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het kader van gezondheid.

5.20 Energie

Toetsingskader

Voor energie is de volgende instructieregel voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Artikel 5.11 Instructieregel weging elektriciteits-infrastructuur.

De ontwikkeling is relevant voor energie, omdat er sprake is van een aanvullende belasting op het elektriciteitsnet. Op dit moment is er geen grootverbruik aansluiting mogelijk en kleinverbruik staat ter discussie. Naast de wettelijke BENG normen hanteert de gemeente een inzet op energiezuinig bouwen, het verlagen van de energievraag en het opwekken van energie uit duurzame bronnen.

Er is ingezet op minimale eisen uit het Bbl, die gelden voor permanente bouw. Voor de flexwoningen lijkt het erop dat wordt ingezet op individuele ventilatiewarmtepompen. Er zullen echter geen ongewenste (terug naar fossiel) systemen komen die gebruik maken van aardgas of het HT/MT stadswarmtenet. Ook wordt er geen onnodige regelbare opwek met generatoren toegevoegd. Dit betekent dat er systemen overblijven die gewenst zijn op de duurzaamheidsladder voor de energietransitie, rekening houdend met de beperkingen als gevolg van de tijdelijke aard van de gebiedsontwikkeling.

Toetsing

Bij de flexwoningen is een collectieve bodem WKO niet haalbaar voor deze tijdelijke situatie. De volgende twee alternatieve systemen zijn onderzocht (Merosch, Warmteconceptenstudie, 29 oktober 2024):

- een collectief systeem op blokniveau met een klimaatmodule en luchtwarmtepompen;
- individuele gecombineerde ventilatie & buitenluchtwarmtepomp.

Het collectieve systeem heeft een lagere piekbelasting voor verwarming en warm tapwater. Verder zijn de systemen redelijk vergelijkbaar. De gemeente zet in op aanvullende eisen voor een zo laag mogelijk energiegebruik, waaronder: hoogwaardige isolatie nodig op minimaal nieuwbouw Bbl niveau, geen watergedragen COP 1 systemen, vermijden van stralingspanelen, het inzichtelijk maken van het elektrisch piekvermogen per woning, inzet op buffertechnieken en afvlakken van piekbelastingen. Hieraan zal naar redelijkheid moeten worden voldoen.

Analyse technische oplossing flexwoningen

Door de corporaties wordt naar verwachting ingezet op individuele ventilatiewarmtepompen van het type Nathan (Blueline) of type Nilan. Het gaat bij type Nathan om gecombineerde ventilatie/buitenlucht warmtepomp. Er is nog geen duidelijkheid over het algemene elektriciteitsgebruik en de piekvermogens. Het projectgebied is autoluw, er komen geen laadpalen voor elektrische auto's.

Energieinfrastructuur openbare ruimte

- in het totale projectgebied zijn vier trafohuisjes voorzien die worden aangesloten op een 10KV ringleiding van Stedin;
- voor de woonblokken A, B, C en F wordt per blok elk 2 maal 3x 63A en 1 maal 3x 80A aangelegd.

<u>Conclusie</u>

Onder deze eisen en voorwaarden is de ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregel voor weging elektriciteits-infrastructuur. Alhoewel de ontwikkeling niet volledig past in de netbewuste toekomst van de stad, is naar rato van de tijdelijkheid van deze gebiedsontwikkeling voldoende invulling gegeven aan de eisen en voorwaarden.

5.21 Circulariteit

Volgens de visie Utrecht Circulair 2050 wil de gemeente in 2050 volledig circulair zijn en in 2030 al op de helft zijn en 50% minder primaire abiotische grondstoffen gebruiken. Dit geldt zowel voor de gebouwen als voor inzet van materialen in de openbare ruimte. Dit betekent dat we streven naar bovenwettelijke ambities voor de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) en het toepassen van zo min mogelijk verharing (zoveel mogelijk groen).

Toetsing

Er is ingezet op de minimale eisen uit het Bbl, die gelden voor permanente bouw. In het projectgebied worden maximaal 460 flexwoningen gebouwd met een modulaire opbouw. Hiermee is flexibel en demontabel bouwen mogelijk met eventuele aanpassingen van het gebouw bij veranderende functies en woningbehoefte en hergebruik van de bouwmodules op een andere plek na de tijdelijke gebruiksfase.
De gemeente ziet toe op de circulariteitseisen die aan de markt worden opgelegd bij het uitzetten van de tender voor de tijdelijke flexwoningen.

Conclusie

Onder bovenstaande eisen en voorwaarden draagt de ontwikkeling bij aan een circulaire economie in 2050.

5.22 Kwaliteit van de leefomgeving

5.22.1 Windhinder

Wanneer lager wordt gebouwd dan 30 meter, dan moet een afweging plaats vinden of er een windhinderonderzoek nodig is. Dit is het geval bij beschut gelegen gebouwen met een hoogte van 15 tot 30 meter of bij onbeschut gelegen gebouwen tot 30 meter. Bij gebouwen hoger dan 30 meter is een windhinderonderzoek nodig. Het windhinderonderzoek wordt volgens de NEN 8100:2006 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' uitgevoerd. In deze NEN wordt gewerkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel wordt voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) een beoordeling van het windklimaat gegeven (slecht, matig, goed). Een windonderzoek kan bestaan uit een computeranimatie of een windtunnelonderzoek. Uit het onderzoek moet blijken of er windhinder of windgevaar ontstaat en welke maatregelen hiertegen genomen kunnen worden.

De woonblokken die door de woningcorporaties zijn ontworpen, bestaan voornamelijk uit vier lagen, met op sommige plekken een maximale hoogte van vijf lagen. Gezien de maximale hoogte van 15 meter en de vergelijkbare hoogtes van de blokken, is ervoor gekozen om geen windonderzoek uit te voeren, omdat de uniformiteit en beperkte hoogte geen significante windeffecten zouden veroorzaken.

5.22.2 Bezonning

Bij een bezonningsstudie wordt de bestaande (maximaal toegestane planologische situatie) vergeleken met de nieuwe situatie (maximaal toegestane planologische situatie). Er wordt dan nagegaan of de bebouwing effect heeft op de bezonning van de bestaande bouw en of er bij de nieuwbouw sprake is van voldoende zon om te kunnen spreken van een aanvaardbare fysieke leefomgeving. Hiervoor zijn de volgende dagen van de vier seizoenen van belang:

- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).
- De volgende tijden moeten in ieder geval in de bezonningsstudie terugkomen: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur (behalve op 21 december) en 20.00 uur (alleen voor 21 juni).

De bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage 38. Deze studie is gebaseerd op het telmodel dat eerder is gebruikt voor het SPvE. In de bezonningsstudie is er niet naar de bestaande situatie gekeken omdat het gebied - met uitzondering van de boerderij - momenteel een groen veld is. Dankzij de stedenbouwkundige opzet zijn er altijd aantrekkelijke delen van het groene openbare gebied die volop zonlicht ontvangen. In de ochtend is de weteringzijde het hele jaar door zonnig, terwijl in de middag de andere wandelroute langs de spoorlijn en de sloot in de volle zon ligt. Ook de centrale groene huiskamer, de boerderijkavel, profiteert altijd van zonlicht door de oost-westelijke ligging en de ruime afstand met de gebouwen. In dit gebied staan bestaande bomen die voor aangename schaduw zorgen.

5.22.3 Slagschaduw

Kader

Wanneer een plangebied ligt binnen de slagschaduwcontour van windturbines, dan is van belang dat in kaart wordt gebracht of de gevoelige functies die in het plangebied worden gerealiseerd tot meer stilstand van de windturbines leiden. Wanneer er extra stilstand nodig is, dan moet in kaart worden gebracht tot hoeveel derving van energieopbrengst de extra stilstand leidt. In de belangenafweging moet de extra stilstand en het verlies aan energieopbrengst meegewogen worden.

Toetsing

Er zijn geen windturbines in of nabij het gebied die slagschaduw zouden kunnen genereren, daarom is deze onderzoek niet relevant.

5.22.4 Toegankelijkheid

Kader

Volgens 'Agenda 22' moet iedereen – ook mensen met een beperking – in staat zijn om woningen en voorzieningen te bereiken en gebruiken. Voor de openbare ruimte gelden hiervoor de richtlijnen uit de notitie 'Voetpaden voor Iedereen' en voor gebouwen het bouwbesluit.

Toetsing
In het ontwerp van de buitenruimte ontbreken vrijliggende voetpaden (erf). Verkeersstromen worden gemengd en de verkeersdeelnemers moeten op elkaar letten. Dit is volgens de notitie 'Voetpaden voor Iedereen' doorgaans geen probleem wanneer gemotoriseerd verkeer te gast is.
Het ontwerp van de buitenruimte is ontworpen vanuit het gedachtegoed dat langzaam verkeer de norm is, en autoverkeer te gast. Er worden geen (reguliere) parkeerplekken aangelegd waardoor het aantal verkeersbewegingen beperkt is. De route voor gemotoriseerd verkeer is met de materialisatie (karrespoor) minder prominent gemaakt en sluit aan bij het landelijke karakter. Hierdoor wordt direct duidelijk dat auto's te gast zijn en men zich in een verblijfsgebied bevindt. Voetgangers mogen de gehele breedte van de weg gebruiken.

Parkeren voor mindervaliden
Conform parkeerbeleid wordt er rondom de route voor autoverkeer ruimte gereserveerd voor een plek die geschikt te maken is om te gebruiken als gehandicaptenparkeerplaats. Een minder valide bewoner dient een gehandicaptenparkeerplaats op kenteken aan te vragen. Een individuele gehandicaptenparkeerplaats wordt binnen 100 meter aangelegd. Indien er geen parkeerplaatsen aanwezig zijn binnen deze afstand wordt gekeken naar alternatieve mogelijkheden in overleg met de aanvrager (maatwerk). Conform beleidsregel aanleg gehandicaptenparkeerplaatsen worden er geen algemene gehandicaptenparkeerplaatsen aangelegd. Dit is enkel het geval op locaties waarbij een groot aantal voorzieningen geclusterd zijn.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Economische uitvoerbaarheid

Bij het toevoegen van een nieuwe functie aan een locatie moet beoordeeld worden of de nieuwe functie uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is en of er objectieve belemmeringen zijn, waarvan op voorhand aannemelijk is dat die niet binnen een redelijke termijn zullen worden weggenomen. Alleen als evident is dat een functie onuitvoerbaar is, moet het toedelen daarvan achterwege blijven.

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

Het perceel is volledig in eigendom van de gemeente Utrecht. Op het perceel bevindt zich thans één woning. Deze is in eigendom van de gemeente en wordt verhuurd aan een particulier. De gemeente is de initiatiefnemer en realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De gemeente voert het saneren, bouw- en woonrijp maken en natuurcompensatie uit. Uitgangspunt is dat er sprake is van een kostendekkende ontwikkeling voor de gemeente. Dat betekent dat alle plan- en ontwikkelingskosten voor de gemeente worden gedekt uit de opbrengsten die voortvloeien uit deze ontwikkeling. Voor de gemeente gaat het naast de gemeentelijke plankosten (inclusief de kosten voor de behandeling van de planologische aanpassingen) om kosten die worden gemaakt in het kader van het bouw- en woonrijp maken, opschonen van de locatie na afloop, BTW derving, retributie en beheer van de openbare ruimte in het projectgebied. De kosten die hiermee gemoeid zijn worden gedekt uit een Rijkssubsidie met betrekking tot tijdelijk wonen. Voor ontwikkeling en realisatie van Tussen de Rails heeft de raad in het verlengde hiervan op 26 september 2024 een krediet beschikbaar gesteld.

Kostenverhaal

Indien de bopa nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. Een plan is financieel onuitvoerbaar als het kostenverhaal van door het plan mogelijk gemaakte kostenverhaalplichtige bouwactiviteiten en gebruikswijzigingen als aangewezen in artikel 8.13 Omgevingsbesluit niet is geregeld.

De kostenverhaalplichtige activiteiten zijn onderstaand weergegeven:
- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van maximaal 460 woningen en een commercieel programma. Dit is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

De woningcorporaties nemen de grond tijdelijk af. In de Samenwerkingsovereenkomst met de woningcorporaties zijn hierover nadere afspraken gemaakt. In de Samenwerkingsovereenkomst wordt bekrachtigd dat de gemeente de Rijkssubsidie gebruikt ter dekking van de grondproductiekosten en planvorming. Deze Samenwerkingsovereenkomst zal worden uitgewerkt in een uitgifteovereenkomst (Erfpacht voor bepaalde periode).

Nadeelcompensatie

De locatie ligt tussen twee spoorlijnen ingeklemd. In dit gebied zijn geen eigendommen die schade ondervinden van de ontwikkeling, behalve het eigendom van de gemeente zelf. Buiten het gebied (voorbij de spoorlijnen) wordt nadeelcompensatie onwaarschijnlijk geacht.

Het perceel (de Paardenweide) dat zal worden ingericht ten behoeve van groencompensatie ligt aan de overzijde van het spoor, aan de noordkant van de woningbouwlocatie. Het verder vergroenen van dit perceel zal omwonenden geen recht op nadeelcompensatie geven.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd of er is sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante omgevingsaspecten en andere thema's (voor zover relevant voor het project en de omgeving daarvan) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Het relevante beleid en de relevante omgevingsaspecten en andere thema's zijn onderzocht en beschreven.

Met dit project wordt voorzien in een acute behoefte aan extra woningen. In paragraaf 5.1 is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met deze onderbouwing is aangetoond dat er binnen het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ontwikkeling is uitgewerkt op basis van de kaders van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat door de raad is vastgesteld op 24 september 2024. In de uitwerking van het project is op enkele onderdelen afgeweken van dit kader. Dit is onderbouwd in paragraaf 2.2.1. Dit gaat bijvoorbeeld om het aantal woningen wat in het SPvE op 450 is opgenomen, maar wat na verdere uitwerking in het plan mede gezien het tijdelijke karakter van de ontwikkeling en de daarmee samenhangende verhuisbewegingen, bewust gekozen om primair te richten op één- en tweepersoonshuishoudens. Daarom bestaat het woningaanbod nu uit studio's en tweekamerappartementen, met in totaal 460 wooneenheden. Daarnaast zijn de rooilijnen zijn aangepast in verband met de externe veiligheidszone die voortvloeit uit de nieuwe Omgevingswet. Dit is tevens toegelicht in paragraaf 5.13 Omgevingsveiligheid. Om te voldoen aan de gestelde afstandseisen zijn de rooilijnen van alle bouwblokken naar het oosten verschoven, zodat de benodigde afstand van 30 meter tot de risicobron gewaarborgd blijft. Ondanks deze verschuiving blijft de openbare ruimte tussen de bouwblokken overal minimaal 15 meter breed, conform de uitgangspunten van het SPvE. Alleen tussen gebouw A en B, op het smalste gedeelte, is de tussenruimte iets beperkter. Deze keuze is bewust gemaakt om voldoende ruimte te behouden voor de aanleg van de natuurlijke oevers langs de Oude Wulverbroekerwetering.

Voor het aspect parkeren is gekozen voor een maatwerkoplossing. Het gebied is beperkt bereikbaar met de auto en tegelijkertijd goed ontsloten met fiets en openbaar vervoer (bus en trein). De ervaring leert dat een groot deel van de beoogde doelgroepen geen of beperkt een auto bezit. Dit is toegelicht in paragraaf 5.5 Mobiliteit en parkeren. Door een mobiliteitsconcept te kiezen dat actieve mobiliteit stimuleert en gebruik maakt van de nabijgelegen OV-kwaliteiten (trein- en busstation), kan de openbare ruimte groen en aantrekkelijk worden vormgegeven. Dit nodigt bewoners uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen in het groen. Er zijn goede fiets- en wandelroutes naar nabijgelegen groengebieden zoals Amelisweerd, Maarschalkerweerd en het Beatrixpark. De sloten langs de sporen worden verbreed en poelen worden gevormd met aandacht voor klimaatbestendigheid en natuur. Bestaande bomen worden ingepast en bomen worden toegevoegd (zie paragraaf 4.4.3) en de Oud Wulverbroekwetering krijgt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls.

Daarbij worden mitigerende maatregelen getroffen op het gebied van geluid (zoals geluidsluwe gevels en slaapkamers aan de geluidsluwe zijde of gebouw gebonden maatregelen) en trillingen (verbreding en verdieping van watergangen en bouwen in 5 bouwlagen).

De woningen zullen voldoen aan de kwaliteitseisen van het bouwbesluit “permanente bouw”, wat voordelen biedt op het gebied van energiezuinigheid en geluidsisolatie ten opzichte van “tijdelijke bouw”. Het huisvesten van aandachtsgroepen (kwetsbare en bijzondere doelgroepen) gaat gepaard met goede begeleiding- en beheerafspraken met relevante partijen om de leefbaarheid binnen en buiten het projectgebied te borgen en te monitoren. Hierbij wordt rekening gehouden met de sociale context van Lunetten. De aandachtsgroepen zullen bestaan uit jongvolwassen statushouders en jongvolwassenen die, vanuit een kwetsbare achtergrond, klaar zijn voor zelfstandigheid met een lichte begeleidingsbehoefte (géén doelgroepen met een zware begeleidingsbehoefte). In paragraaf 2.2.4 is het sociaal beheerplan toegelicht.

Het toepassen van buurtvoorrang is daarnaast een instrument om draagvlak te organiseren in de omgeving. De opzet van de bouwplannen is zodanig dat ontmoeting tussen bewoners wordt gestimuleerd door het creëren van gemeenschappelijke en ontmoetingsruimten en een aantrekkelijk binnenterrein.

In het kader van de beschermde soorten die zijn aangetroffen is de Paardenweide aangewezen als compensatiegebied. De ontwikkeling van dit gebied is toegelicht in paragraaf 2.2.5 en de onderzoeksresultaten in paragraaf 5.6 Ecologie: soortenbescherming. Dit perceel ligt binnen het Lunettenpark, wat onderdeel is van de ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. In dit ontwikkelperspectief zijn leidende principes opgenomen, waarvan de eerste ambitie is 'Van groene plekken naar samengesteld parkgebied'. Het nieuwe ontwerp draagt bij aan de parkachtige opzet die in het ontwikkelperspectief beschreven wordt. Ook ligt het projectgebied 'Tussen de Rails' in de Utrechtse groenstructuur, maar was het tot nog toe niet in bezit van gemeente Utrecht. Met het nieuwe ontwerp wordt functioneel groen gecreëerd, wat optimaal is ingericht voor onder andere de beschermde soorten en wat bijdraagt aan de algemene biodiversiteit. Er zijn geen negatieve effecten voor de omgeving door de afwijking van de functie agrarisch. De effecten van de nieuwe inrichting op de omgeving zijn niet anders dan in de huidige situatie. Tijdens een bewonersavond is er door de aanwezigen positief gereageerd op het ontwerp.

Voor de diverse omgevingsaspecten heeft een afweging plaatsgevonden, waarbij steeds de conclusie kan worden getrokken dat het voorgenomen project niet leidt tot onacceptabele effecten op de fysieke leefomgeving. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voorschriften

Vergunningverlening kan met inachtname van de volgende voorschriften:

- Ten aanzien van geluid van het dierenasiel:
  1. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied is:
     a. niet kleiner dan het verschil tussen het in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of het besluit tot vaststelling van geluidproductieplafonds als omgevingswaarden bepaalde gezamenlijke geluid, bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, en 33 dB; en
     b. niet kleiner dan het verschil tussen het in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegestane geluid door activiteiten, bedoeld in paragraaf 5.1.4.2.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, en 35 dB(A), tenzij dit geluid is betrokken bij het bepalen van het gezamenlijke geluid, bedoeld onder a.
  2. Op een inwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied als bedoeld in het eerste lid, die niet de scheiding vormt met een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie waarop het eerste lid van toepassing is, is dat lid van overeenkomstige toepassing.
  3. Een scheidingsconstructie als bedoeld in het eerste en tweede lid van een verblijfsruimte heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering die ten hoogste 2 dB of dB(A) lager is dan de in het eerste en tweede lid bedoelde karakteristieke geluidwering uitgaande van het verblijfsgebied waarin de verblijfsruimte ligt.
- Ten aanzien van bodemkwaliteit:
  De deellocaties C en D zoals genoemd in het verkennend en aanvullend bodemonderzoek dienen gesaneerd te worden.
- Ten aanzien van ecologie, soortenbescherming:
  Er dient ontheffing bij de provincie Utrecht te worden aangevraagd.
- Ten aanzien van bomen:
  Er dient een kapmelding en maatwerkvoorschrift te worden aangevraagd bij de provincie Utrecht.
- Ten aanzien van archeologie:
  Er dient nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd binnen het gebied zoals aangegeven in paragraaf 5.15.
- Het projectgebied wordt aangewezen als maatwerklocatie op basis van de beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht.