Bundel - Commissie Ruimte van 8 oktober 2026

1 Opening

2 Vaststellen van de agenda van 8 oktober 2026

3 Vaststellen van de behandelvoorraad
- Concept behandelvoorraad cie Ruimte 8 oktober 2026
- Lang Termijnagenda commissie Ruimte 8 oktober 2026
- Agenda Ruimte okt nov en dec 2026

3.1 Raadsvoorstel Kaderstelling Nota van Uitgangspunten voor delegatie wijziging omgevingsplan
- Raadsvoorstel Kaderstelling Nota van Uitgangspunten (UPG) voor delegatie wijziging omgevingsplan
- Kaderstelling Nota van Uitgangspunten (UPG)

3.2 Instellen Klankbordgroep Omgevingsvisie vanuit de commissie Ruimte
- Notitie instelling klankbordgroep Omgevingsvisie

3.3 Technische sessie Groot Merwede en Rijnenburg (GMR)

3.4 Inwerkprogramma/ werkbezoek op het beleidsterrein Vastgoed

3.5 Raadsvoorstel Vaststelling Nota van Uitgangspunten Scharlakendreef 3
- Raadsvoorstel Nota van Uitgangspunten Scharlakendreef 3
- Nota van Uitgangspunten Scharlakendreef 3
- Toelichting grondexploitatie Scharlakendreef Deel A (Openbaar)
- Samenwerkingsverslag Scharlakendreef 3
- Aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling Scharlakendreef 3

3.6 Beëindiging ontwikkeling Oopen (Jaarbeurspleingebouw)
- Dossier 5517 voorblad
- Raadsbrief Beëindiging ontwikkeling Oopen september 2026

3.7 Uitkomstenbrief BO Leefomgeving
- Dossier 5516 voorblad
- Raadsbrief Uitkomstenbrief BO Leefomgeving dd. 9 september 2026 (1)
- Ruimtelijk economische Investeringsagenda Utrecht Heart of Health (REA) (1)

4 Toezeggingen/moties
- Toezeggingen en motielijst commissie Ruimte 8 oktober 2026
- Lijst aangenomen moties commissie Ruimte 8 oktober 2026

5 Ingekomen stukken
- Openbare lijst Ruimte 8 oktober 2026
- Beschrijving Petitie 'Huurders in Overvecht zijn het afvoerputje van de gemeente Utrecht'
- Bijlage 1 Petitie 'Huurders in Overvecht zijn het afvoerputje van de gemeente Utrecht'
- Bijlage 2 Petitie 'Huurders in Overvecht zijn het afvoerputje van de gemeente Utrecht'

6 Besluitenlijst besloten commissie 10 september 2026

6.a Verslag besloten vergadering commissie Ruimte 17 September geheim voorstel uit de portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling
- Verslag besloten vergadering commissie Ruimte 17 september 2026 geheim raadsvoorstel uit de portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling

6.b Verslag besloten vergadering commissie Ruimte 17 September geheim uit de portefeuille Grondzaken

7 Raadsbrief Rapportage Wonen in Utrecht 2025
- Dossier 5386 voorblad.pdf
- Raadsbrief rapportage Wonen in Utrecht 2025

8 Raadsvoorstel Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) bouwplan D4/E4 Leidsche Rijn Centrum
- Dossier 5176 voorblad
- Raadsvoorstel Ontwerp verklaring geen bedenkingen kavel D4-E4
- Ruimtelijke Onderbouwing Kavel D4E4, mei 2026
- Ontwerp specifieke verklaring van geen bedenkingen bouwplan D4-E4
- Aanmeldnotitie mer kavel D4E4 mei 2026_Zwartgemaakt
- Brief m.e.r.-beoordelingsbesluit D4 E4 LRC, geanonimiseerd
- Artist impressions D4E4
- Getekende afsprakenbrief januari 26_Zwartgemaakt

9 Raadsvoorstel Vaststelling TAM omgevingsplan Livingstonelaan 609
- Raadsvoorstel Vaststelling TAM omgevingsplan Livingstonelaan 609
- Vaststellingsrapport Omgevingplan Livingstonelaan
- TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609, Kanaleneiland-Zuid_Motivering
- TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609, Kanaleneiland-Zuid_Regels
- NL.IMRO.0344.BPTAMLIVLAAN609KAZ-VA01-Kader_01-0000
- Link RO-publiceer TAM omgevingsplan Livingstonelaan 609

10 Raadsbrief Stand van Zaken Supermarkt Utrecht Science Park
- Dossier 5416 voorblad.pdf
- Raadsbrief Stand van Zaken Supermarkt Utrecht Science Park (3)
- Rapport Supermarktvisie Utrecht Science Park
- M39 Onderzoek en in gesprek over een supermarkt en levendig USP
- M40 Inzet voor een tijdelijke en volwaardige supermarkt op het USP
- M107 Geen vervanging van USP-voorzieningen in Utrecht-Oost

CONCEPT BEHANDELVOORRAAD COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Titel	Soort	Ontvangen	Beleidsterrein	Beschrijving	In commissie	Behandel-wijze	Behandelduur en verdere voorbereiding
Nu te besluiten:							
Kaderstelling Nota van Uitgangspunten (UPG) voor delegatie wijziging omgevingsplan	Raadsvoorstel	21 september 2026	Ruimtelijke Ontwikkeling	In het raadsvoorstel worden kaders voorgesteld voor een Nota van Uitgangspunten die het uiteindelijk mogelijk maken als raad eventueel delegatie toe te passen bij de wijziging van het omgevingsplan.	3 december 2026	In twee termijnen	75 minuten Voorafgaande aan de commissiebespreking een Technische Sessie op 26 november 2026 (RIB avond commissie Ruimte)
Instellen Klankbordgroep Omgevingsvisie vanuit de commissie Ruimte	Notitie	17 september 2026	Ruimtelijke Ontwikkeling	Voorgesteld wordt vanuit de commissie Ruimte een klankbordgroep van 3 tot max 5 leden samen te stellen die met een ambtelijke projectgroep	n.v.t.	n.v.t.	Instemmen met de instelling van een Klankbordgroep Omgevingsvisie zoals

Titel	Soort	Ontvangen	Beleidsterrein	Beschrijving	In commissie	Behandel-wijze	Behandelduur en verdere voorbereiding
				gaat nadenken op welke wijze de raad/ commissie het best kan worden betrokken/ worden voorbereid bij de besluitvorming over de doorontwikkeling van de Omgevingsvisie. De klankbordgroep komt hiervoor met een of meerdere voorstellen naar de commissie. Tijdens een informele bijeenkomst van de commissie op 17 september bleek dat er draagvlak was voor de instelling van een klankbordgroep.			weergegeven in de notitie: de leden Laagland, Van der Zweth, Sasbrink, Te Hoonte en Van Vliet hebben zich aangemeld.
Groot Merwede en Rijnenburg (GMR)	Technische Sessie	n.v.t	Ruimtelijke Ontwikkeling	In een informele bijeenkomst van de commissie op 17 september is onder andere	n.v.t.	n.v.t.	Instemmen met een Technische Sessie op 26

Titel	Soort	Ontvangen	Beleidsterrein	Beschrijving	In commissie	Behandel-wijze	Behandelduur en verdere voorbereiding
				gesproken over de eventuele instelling van een klankborgroep GMR (analoog aan een klankbordgroep voor de Omgevingsvisie). De wens is geuit alvorens hiertoe te besluiten een technische sessie te organiseren waarin wordt aangegeven welke verwachtingen er zijn ten aanzien van de verdere ontwikkelingen en besluitvorming ten aanzien van GMR deze raadsperiode			november 2026 (RIB-avond commissie Ruimte)
Inwerkprogramma/ werkbezoek op het beleidsterrein Vastgoed		n.v.t.	Vastgoed	In het kader van het inwerkprogramma wordt voorgesteld op het beleidsterrein van Vastgoed een werkbezoek te houden naar MFA De Musketon en Lunetten Forten. Aspecten die daarbij, naast algemene informatie over Vastgoed	n.v.t.	n.v.t.	10 december 2026 in de middag hiervoor 3 uur (Inclusief reistijd) reserveren. Een definitieve

Titel	Soort	Ontvangen	Beleidsterrein	Beschrijving	In commissie	Behandel-wijze	Behandelduur en verdere voorbereiding
				o.a. aan de orde komen zijn de uitdagingen en kansen die multifunctionele accommodaties met zich meebrengen, de betaalbaarheid van maatschappelijk vastgoed en de herontwikkeling van (monumentaal) vastgoed			uitnodiging volgt.
Vaststellen Nota van Uitgangspunten Scharlakendreef 3	Raadsvoorstel	28 september 2026	Gebiedsontwikkeling Ruimtelijke Projecten Overvecht	Het college stelt voor een herontwikkeling van de locatie Scharlakendreef 3 mogelijk te maken ten behoeve van een gezondheidscentrum en ongeveer 40 (sociale) huurwoningen voor ouderen	26 november 2026	In twee termijnen	90 minuten

CONCEPT BEHANDELVOORRAAD COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Titel	Soort	Ontvangen	Beleidsterrein	Beschrijving	In commissie	Behandel-wijze	Behandelduur en verdere voorbereiding
Beëindiging ontwikkeling Oopen (Jaarbeurspleingebouw)	Agendering VVD D66 GroenLinks/PvdA Stadsbelang Utrecht CDA Partij voor de Dieren Student & Starter	30 september 2026	Ruimtelijke Ontwikkeling	Debat over het voor agenderende fracties teleurstellende nieuws dat Oopen gestopt is. Fracties willen lering trekken uit de gehouden selectie en richting geven aan de toekomstige ontwikkeling. Hierbij willen zij ook de vraag meenemen of dit nog invloed heeft op de toekomst van het Jaarbeursplein als geheel ook gezien de ontwikkelingen rondom het Beatrixgebouw. De Partij voor de Dieren wil het daarnaast hebben over mogelijkheden afzien van een gebouw op de betreffende plek met ruimte voor skaten en groen.	26 november 2026	In een termijn	75 minuten

CONCEPT BEHANDELVOORRAAD COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Titel	Soort	Ontvangen	Beleidsterrein	Beschrijving	In commissie	Behandel-wijze	Behandelduur en verdere voorbereiding
Uitkomstenbrief BO Leefomgeving	Agendering VVD GroenLinks/PvdA D66 Stadsbelang Utrecht	30 september 2026	Ruimtelijke Ontwikkeling/ Economische Zaken	De raad is geïnformeerd over de resultaten van het BO Leefomgeving. In de terugkoppeling van het college wordt tevens ingegaan op de Rijnenburglijn. In het debat willen de fracties met college in gesprek met elkaar en het college over de betekenis van de afspraken (en het op punten ontbreken van afspraken) voor Utrecht. Daarnaast wensen zij in te gaan op de RUIA* en de REIA. *De fracties verzoeken het college de RUIA voorafgaand aan het debat te delen met de raad.	3 december 2026	In een termijn	60 minuten

CONCEPT BEHANDELVOORRAAD COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Titel	Soort	Ontvangen	Beleidsterrein	Beschrijving	In commissie	Behandel-wijze	Behandelduur en verdere voorbereiding

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Onderwerp	Beleidsveld	Portefeuille-houder	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raads-besluit	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal Cie proce-dureel	Beoogd kwartaal cie inhoudelijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aangebo den/ Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt	Toelichting fatale termijn
Wijziging Omgevingsplan voor de ontwikkeling van Merwede fase 2 (deelgebied 5 Merwedekanaalzone)	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2027 Q2			2027 Q3	2027 Q4	2027 Q4				
Wijziging Omgevingsplan Hoge Weide, Wijk C, Hoog Boulandt	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2027 Q1			2027 Q1	2027 Q2	2027 Q2				
Wijziging omgevingsplan Hart van de Meern Zuidoost kwadrant	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2027 Q2			2027 Q2	2027 Q2	2027 Q3				
Wijziging Omgevingsplan Galgenwaard	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	Wethouder Schilderman	2027 Q2			2027 Q2	2027 Q2	2027 Q2				
Wijziging omgevingsplan Europaweg 2 en 4	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2028 Q4			2028 Q4	2028 Q4	2028 Q4		Was Q2 2027, wordt Q4 2028. De ontwikkelaar heeft het plan tijdelijk gepauzeerd. En daarna wordt eerst aan de raad een nota van		

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Onderwerp	Beleidsveld	Portefeuille-houder	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raads-besluit	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal Cie proce-dureel	Beoogd kwartaal cie inhoudelijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aangebo den/ Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt	Toelichting fatale termijn
										uitgangspunten en aangeboden voordat de wijziging omgevingsplan volgt.		
Wijziging Huisvestings-verordening	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries	2027 Q1				2027 Q1	2027 Q1		Was Q1 2026, wordt Q1 2027 naar aanleiding van besluit van de regio. De Huisvestingsverordening wordt namelijk vastgesteld in regioverband		
Voortgangsrapportage Uitvoeringsprogramma Vastgoed	Vastgoed	Wethouder De Vries	2026 Q1			2026 Q1		2026 Q1	Gestopt		Dit zou een meelopend stuk zijn met de voorjaarsnota, maar gaat	

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Onderwerp	Beleidsveld	Portefeuille-houder	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raads-besluit	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal Cie proce-dureel	Beoogd kwartaal cie inhoudelijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aangebo den/ Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt	Toelichting fatale termijn
											door het college vastgesteld worden en wordt ter informatie met de gemeenteraad gedeeld.	
Vaststelling Uitgangspuntennotitie Rijnenburg	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2027 Q3			2027 Q4	2027 Q4	2027 Q4		Was Q4 2026, wordt Q3 2027. In de raadsbrief over Samenwerkingsplan Rijnenburg (maart 2026, kenmerk 34095154) is aangegeven: het college verwacht eind 2026 de concept Uitgangspuntennotitie vrij te geven voor		

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Onderwerp	Beleidsveld	Portefeuille-houder	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raads-besluit	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal Cie proce-dureel	Beoogd kwartaal cie inhoudelijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aangebo den/ Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt	Toelichting fatale termijn
										inspraak waarna de raad in 2027 over de definitieve Uitgangspunt ennotitie kan besluiten.		
SPvE Zwanenvechtlaan	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2027 Q1			2027 Q1	2027 Q2	2027 Q2		Reden van uitstel is dat we meer tijd nodig hadden om samen met Woonin de precieze kaders op te stellen, en dat sommige onderzoeken van Woonin waaronder het onderzoek naar het passende energieconce pt meer tijd		

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Onderwerp	Beleidsveld	Portefeuille-houder	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raads-besluit	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal Cie proce-dureel	Beoogd kwartaal cie inhoudelijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aangebo den/ Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt	Toelichting fatale termijn
										nodig hadden dan vooraf gedacht.		
SPVE Gebiedsontwikkeling Ravellaan Noord	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2026 Q3			2026 Q3	2026 Q3	2026 Q4		Was Q2 2025, wordt Q4 2025. Meer tijd nodig voor overleg met initiatiefnem er.		
Raadsvoorstel Vaststellen Nota van Uitgangspunten Aartsbisschop Romerostraat 330-338	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2027 Q1			2027 Q2	2027 Q2	2027 Q2				
Raadsvoorstel Nota van Uitgangspunten Scharlakendreef 3	Ruimtelijke Projecten Overvecht	Wethouder Kleinrensink	2026 Q3			2026 Q4	2026 Q4	2027 Q1	Aangebo den			
Omgevingsvisie Jaarbeurs	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2027 Q1			2027 Q1	2027 Q2	2027 Q2		Was Q1 2026, wordt Q1 2027. Zoals toegelicht in de Voortgangsra pportage		

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Onderwerp	Beleidsveld	Portefeuille-houder	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raads-besluit	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal Cie proce-dureel	Beoogd kwartaal cie inhoudelijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aangebo den/ Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt	Toelichting fatale termijn
										stationsgebie d van 6 november 2025 blijkt dat nieuwe ontwikkeling en, zoals heroverwegin gen bij Jaarbeurs over hun vastgoedstrat egie, en de Merwedelijn tot uitstel hebben geleid.		
Omgevingsplan Pieter Baan Centrum	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2026 Q4				2027 Q1	2027 Q2		Was Q4 2025, wordt Q4 2026, vanwege vertraging bij de planuitwerkin g als gevolg van een interne overdracht		

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Onderwerp	Beleidsveld	Portefeuille-houder	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raads-besluit	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal Cie proce-dureel	Beoogd kwartaal cie inhoudelijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aangebo den/ Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt	Toelichting fatale termijn
										van het eigendom en een heroverwegin g op de plannen bij de nieuwe eigenaar.		
NvU Van opslag naar wonen	Ruimtelijke Projecten Overvecht	Wethouder Kleinrensink	2027 Q2			2027 Q2	2027 Q2	2027 Q3				
Nota van Uitgangspunten Ten Veldestraat	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2027 Q4			2027 Q4	2028 Q1	2028 Q1				
Nota van Uitgangspunten Kloosterweide	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2027 Q1			2027 Q1	2027 Q2	2027 Q2		Was Q4 2026, wordt Q1 2027 in verband met nadere uitwerking van het plan.		
Nota van Uitgangspunten Hindersteinlaan	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2027 Q1			2027 Q1	2027 Q2	2027 Q2		Was Q4 2026, wordt Q1 2027 in verband met nader onderzoek en de		

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Onderwerp	Beleidsveld	Portefeuille-houder	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raads-besluit	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal Cie proce-dureel	Beoogd kwartaal cie inhoudelijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aangebo den/ Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt	Toelichting fatale termijn
										samenhang met andere ontwikkeling en.		
Nota van Uitgangspunten Europaweg 2 en 4	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2027 Q4			2027 Q4	2027 Q4	2027 Q4		Was Q1 2027, wordt Q4 2027 omdat het project tijdelijk gepauzeerd is door de ontwikkelaar.		
Langjarig borgen betaalbare koop, pilot Briljantlaan	Wonen en Volkshuisvesti ng	Wethouder De Vries	2026 Q2									
Herziening erfpachtvoorwaarden Algemene Bepalingen 1974	Grondzaken	Wethouder Voortman	2026 Q2				2026 Q3	2026 Q3		Was Q4 2025 wordt Q3 2026. Zoals gemeld in de raadsbrief Voortgang herziening erfpachtvoor waarden AB 1974 (6 mei 2025) vragen wij u na de		

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Onderwerp	Beleidsveld	Portefeuille-houder	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raads-besluit	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal Cie proce-dureel	Beoogd kwartaal cie inhoudelijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aangebo den/ Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt	Toelichting fatale termijn
										zomer van 2026 een definitief besluit te nemen ov er Herziene AB 1974. Voorafgaand zal er nog een wensen en bedenkingen procedure plaatsvinden.		
Handboek (Nota) Omgevingskwaliteit	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2026 Q4			2027 Q1	2027 Q1	2027 Q2		De planning is aangepast, omdat de voorbereidin g meer tijd vraagt (o.a. de juiste verankering in het Omgevingspl an). Ook de afstemming met extern betrokkenen		

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Onderwerp	Beleidsveld	Portefeuille-houder	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raads-besluit	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal Cie proce-dureel	Beoogd kwartaal cie inhoudelijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aangebo den/ Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt	Toelichting fatale termijn
										vraagt meer tijd dan eerder voorzien.		
Beleidsnota Wonen	Wonen en Volkshuisvesti ng	Wethouder De Vries	2025 Q1		25-03-2025		2025 Q2	2025 Q2	Aangebo den			
Beeldkwaliteitsplan deelgebied 6 Merwedekanaalzone	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Voortman	2026 Q4			2026 Q2	2027 Q1	2027 Q1		Was Q2 2026, wordt Q4 2026. Het Beeldkwalitei tsplan en de beleidsregels stellen we op in samenspraak met de grondeigenar en en de adviesgroep met betrokken omwonenden en Business Eiland Utrecht. De zorgvuldige afstemming		

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Onderwerp	Beleidsveld	Portefeuille-houder	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raads-besluit	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal Cie proce-dureel	Beoogd kwartaal cie inhoudelijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aangebo den/ Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt	Toelichting fatale termijn
										met met de partijen in het gebied kost meer tijd dan voorzien. We werken samen aan concepten van de beleidsregels om tot goed uitvoerbare regels te komen. Het bespreken en aanpassen van concepten helpt om tempo te houden als we in de uitvoeringsfase komen. We zien dat de participatie		

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Onderwerp	Beleidsveld	Portefeuille-houder	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raads-besluit	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal Cie proce-dureel	Beoogd kwartaal cie inhoudelijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aangebo den/ Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt	Toelichting fatale termijn
										met de stakeholders goede inzichten geeft en leidt tot meer zicht op het daadwerkelijk komen tot bouwplannen. Om deze reden bieden we later dan toegezegd het beeldkwalitei tsplan ter vaststelling en de beleidsregels ter informatie aan.		

Agenda Commissie RUIMTE oktober, november en december 2026

Versie voorafgaande aan Commissie Ruimte 8 oktober 2026

A. RIB commissie Ruimte op 8 oktober 2026 (avond)

Niets

B. Commissievergadering 26 november 2026 (middag)

Beschikbaar 210 minuten van 13.30u tot 17.00u

1.	Procedureel	15 minuten
	Portefeuille wethouder Kleinrensink Vaststellen NvU Scharlakendreef 3	90 minuten
	Portefeuille wethouder Voortman	
2.	Raadsbrief Oopen	75 minuten
	Totaal	**180 minuten**

C. RIB commissie Ruimte op 26 november 2026 (avond)

- 19.30 tot 20.30u Technische sessie Groot Merwede Rijnenburg
- 20.45u tot 21.45u Technische sessie NvU delegatie wijziging Omgevingsplan

D. Commissievergadering 3 december 2026 (avond)

Beschikbaar 210 minuten van 19.30u tot 23.00u

	Portefeuille wethouder Voortman	
1.	NvU delegatie wijziging Omgevingsplan	75 minuten
	Portefeuille wethouders Voortman en Sienot	
2.	Raadsbrief BO Leefomgeving	60 minuten
	Totaal	**135 minuten**

E. Werkbezoek inwerkprogramma Vastgoed

10 december 2026 in de middag:

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Kaderstelling Nota van Uitgangspunten (UPG) voor delegatie wijziging omgevingsplan

Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
Organisatieonderdeel	Ruimte
Opsteller	Marcel Janssen
Kenmerk	34288704
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

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

1. De inhoudelijke eisen vast te stellen, zoals opgenomen in de bijlage ‘Kaderstelling Nota van Uitgangspunten (UPG)’, waaraan een Nota van Uitgangspunten moet voldoen om door de gemeenteraad te kunnen worden gebruikt als kader voor een afzonderlijk besluit tot delegatie van de bevoegdheid tot wijziging van het omgevingsplan aan het college van burgemeester en wethouders, waaronder:
   a. de grenzen van het plangebied,
   b. het gewenste ruimtelijk programma en
   c. de eisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In dit raadsvoorstel wordt een kader voorgesteld waaraan een Nota van Uitgangspunten (NvU) voor een complex bouwplan of gebiedsontwikkeling moet voldoen om de gemeenteraad de mogelijkheid te bieden om het wijzigen van het omgevingsplan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad heeft hier opdracht toe verstrekt in amendement 2024-215 Bevoegdheden delegeren op basis van een kader.
Met het vaststellen van het kader NvU kan de gemeenteraad per project besluiten om de wijziging van het omgevingsplan voor de betreffende complexe bouwplanontwikkeling of gebiedsontwikkeling wel of niet te delegeren aan het college.

Context

Aanleiding

Op 14 november 2024 stemde gemeenteraad in met het raadsvoorstel Wijziging Utrechts Plan Proces. Bij de behandeling van dit voorstel nam de gemeenteraad amendement A215 Bevoegdheden delegeren op basis van een kader aan. Met dit amendement vraagt de gemeenteraad om de kaders waar een Nota van Uitgangspunten (NvU) of een beleidsnota voor een deelgebied aan moet voldoen, wil de gemeenteraad kunnen instemmen met het delegeren van zijn bevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders om het omgevingsplan te wijzigen.
Doel van het delegatiebesluit is om planprocessen te versnellen. De gemeenteraad geeft één keer aan de voorkant van een complex bouwproject de kaders mee. Het is vervolgens aan het college om binnen deze kaders het bouwplan uit te werken, inclusief het wijzigen van het omgevingsplan. Deze werkwijze is in 2024 in de gemeenteraad vastgesteld. In de bijlage van de raadsbrief Toelichting wijziging Utrechts Plan Proces (UPP) (verstuurd op 11 november 2024) is duiding gegeven aan de kaderstelling van de NvU. In dit raadsvoorstel wordt het kader gegeven waar een NvU aan moet voldoen om de bevoegdheid voor het wijzigen van het omgevingsplan te delegeren aan het college. Tot vaststelling van dit kader door de gemeenteraad wordt bij raadsvoorstellen voor delegatiebesluiten bij UPG-projecten het concept-kader gehanteerd.

Beleidsnota deelgebied en Nota van Uitgangspunten (UPG)

Dit raadsvoorstel beperkt zich tot de Nota van Uitganspunten in het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG). In de raadsbrief "Verkenning naar doorontwikkeling Omgevingsvisie Utrecht" is de gemeenteraad geïnformeerd over de noodzaak om de omgevingsvisie verder door te ontwikkelen en aan te scherpen. In dat kader wordt ook de gebiedsvisie (beleidsnota deelgebied) uit het raadsvoorstel “Wijziging Utrechts Planproces” verder gedefinieerd. De beleidsnota deelgebied is nu geen onderdeel van dit raadsvoorstel.

Sturing door de gemeenteraad

Bij het vaststellen van het raadsvoorstel “Wijziging Utrechts Planproces” heeft de gemeenteraad een groot aantal amendementen en moties aangenomen. Deze zijn onder meer verwerkt in de (ambtelijke) UPG-werkinstructies, zoals het toepassen en direct starten van Samen Stad Maken in het UPG-proces. Ook is in het nu ter vaststelling voorliggende kader van de NvU opgenomen, hoe we de ambities van de gemeenteraad verwerkt hebben in het voorstel. In de beslispunten staan ook de antwoorden op de moties ten aanzien van woonlasten en digitale participatie.
Een apart aanvullend voorstel om het UPG te evalueren is nu niet van toegevoegde waarde (A218 Evalueer de wijziging van het Utrechts planproces). Ieder jaar wordt de gemeenteraad in het Meerjarenperspectief Ruimte (MPR) geïnformeerd over de voortgang op de doelstellingen uit de Ruimtelijke Strategie, waaronder de versnelling van de woningbouw. Ook in de binnenkort door de raad te ontvangen *Raadsbrief “Evaluatie Utrechtse aanpak en inzet op versnelling woningbouw”* wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de sturingsmogelijkheden ten aanzien van versnelling van de woningbouw. Procesmatig kan gesteld worden, dat door het werken met vastgestelde werkinstructies en sjablonen de ambtelijk inzet wordt verminderd en de doorlooptijden versneld. Ook willen wij komende periode onderzoeken hoe mogelijke delegatiebesluiten van invloed zijn op de doorlooptijd. Een evaluatie op dit moment is voorbarig. Wij stellende gemeenteraad voor om over twee jaar (eind 2028) te evalueren op welke wijze het instrument van delegatie toegepast wordt in het UPG.

Juridische context

De NvU kan worden gezien als kaderstellend beleid waarvan vaststelling een bevoegdheid is van de gemeenteraad (artikel 108 lid 1 en artikel 147 Gemeentewet). Ook het vaststellen van het kader van

een NvU is daarmee een raadsbevoegdheid. Delegatie van het vaststellen van het omgevingsplan aan het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.8 van de Omgevingswet. Onder delegatie wordt verstaan: het door een bestuursorgaan overdragen van zijn bevoegdheid tot het nemen van besluiten aan een ander die deze onder eigen verantwoordelijkheid uitoefent. Het gevolg van delegatie is dat de gemeenteraad de bevoegdheid niet meer zelf uit kan oefenen (art. 10:17 Awb).
Mocht de gemeenteraad ontevreden zijn met de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid uitoefent, dan kan de gemeenteraad de delegatie geheel of gedeeltelijk intrekken (art. 10:18 Awb).
Delegatie van de bevoegdheid tot wijziging van het omgevingsplan kan uitsluitend plaatsvinden indien de betreffende Nota van Uitgangspunten voldoet aan de in bijlage 1 opgenomen eisen.

Beslistermijn
Er zijn bouwprojecten, die in de planning gebruik willen maken van de mogelijkheid tot delegeren om het UPG-planproces te versnellen. Dit kan te maken hebben met het zekerstellen van de energieaansluiting en/of het veiligstellen van toegezegde subsidies. Voor een uniforme werkwijze is het gewenst het kader binnen afzienbare tijd vast te stellen.

Beoogd effect
Toekomstige NvU's worden volgens het kader uit dit raadsvoorstel opgesteld. Doel is de planprocessen te versnellen en eerder woningen en ander programma op te leveren.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de gemeenteraad
- Op 11 november 2024 ontving de gemeenteraad de raadsbrief Toelichting wijziging Utrechts Plan Proces (UPP).
- Op 14 november 2024 stemde de gemeenteraad in met het raadsvoorstel Wijziging Utrechts Plan Proces.
- Op 16 juli 2026 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Raadsvoorstel delegatie besluiten Omgevingswet, uitbreiding 2026

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De inhoudelijke eisen vast te stellen, zoals opgenomen in de bijlage 'Kaderstelling Nota van Uitgangspunten (UPG)', waaraan een Nota van Uitgangspunten moet voldoen om door de gemeenteraad te kunnen worden gebruikt als kader voor een afzonderlijk besluit tot delegatie van de bevoegdheid tot wijziging van het omgevingsplan aan het college van burgemeester en wethouders, waaronder: a. de grenzen van het plangebied, b. het gewenste ruimtelijk programma en c. de eisen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.
Argumenten	
1.1	Met het vaststellen van de kaders van een NvU is duidelijk, aan welke inhoudelijke eisen een NvU moet voldoen om als basis te kunnen dienen voor het delegeren van het wijzigen van het omgevingsplan.
	Met het vaststellen van de kaders van een NvU kan de gemeenteraad per project meer eenduidig besluiten tot delegatie van het wijzigen van het omgevingsplan en daarmee het planproces versnellen. Een NvU moet dan in overeenstemming met de standaardinhoudsopgave worden opgesteld, zodat in ieder geval de volgende inhoud in de NvU is opgenomen: • de belangrijkste doelen van een project; • inzicht in de keuzes die zijn gemaakt om het project haalbaar te maken; • de beschrijving van het plangebied, de huidige situatie en de omgeving; • de thematische uitgangspunten en bijbehorende onderbouwing per thema; • de financiële haalbaarheid;

	• de samenwerking met de stad en • de vervolgstappen. Met dit raadsvoorstel wordt antwoord gegeven op Amendement 215 Bevoegdheden delegeren op basis van een kader. De Nota van Uitgangspunten bevat de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsmatige, ruimtelijke, programmatische en financiële uitgangspunten voor een gebiedsontwikkeling. De Nota van Uitgangspunten vormt het inhoudelijke kader voor een eventueel afzonderlijk delegatiebesluit als bedoeld in artikel 2.8 van de Omgevingswet. De Nota van Uitgangspunten maakt onderscheid tussen: - bindende uitgangspunten; - uitwerkingsopgaven en onderzoeken; - toelichtende informatie. Alleen de bindende uitgangspunten begrenzen de bevoegdheid van het college bij een wijziging van het omgevingsplan.
1.2	In het nieuwe kader NvU worden de belangrijkste projectdoelen en gemaakte keuzes direct in het begin beschreven.
	In de bijlage is te zien, dat in het nieuwe kader voor de NvU de kern van het project (doelen en keuzes) gelijk in het begin wordt beschreven. Op deze wijze wordt het voor de gemeenteraad direct duidelijk welke integrale afweging is gemaakt en waarom.
1.3	In het hoofdstuk met de thematische uitgangspunten en bijbehorende onderbouwing per thema komt terug hoe beleidsambities een plek krijgen in het project.
	De naam van de NvU laat al zien dat het document de uitgangspunten voor de realisatie van een ruimtelijk project geeft. In het hoofdstuk met uitgangspunten en onderbouwing vindt de lezer terug welke uitgangspunten dat zijn. De uitgangspunten zijn geclusterd in thema's. De uitgangspunten en onderbouwing zijn (zoveel mogelijk) gestandaardiseerd. Dit betekent dat de herkenbaarheid tussen NvU's wordt vergroot, er minder ambtelijke capaciteit nodig is en dat dit duidelijkheid aan de gemeenteraad geeft. De indeling van de NvU geeft de voorzet van de motivering van de wijziging van het omgevingsplan. Daardoor kunnen de teksten uit de NvU, na vaststelling van de NvU in de gemeenteraad, direct gebruikt worden voor de wijziging van het omgevingsplan.
1.4	De financiële haalbaarheid, samenwerking met de stad en de vervolgstappen geven het proces van het project weer.
	Een NvU wordt alleen aan de gemeenteraad voorgelegd als het project (naar verwachting) financieel haalbaar is. Het heeft immers geen zin om onhaalbare kaders vast te stellen, omdat dergelijke kaders niet leiden tot een ruimtelijke ontwikkeling. Daarom wordt in de NvU de financiële haalbaarheid onderbouwd. Bij het opstellen van de NvU heeft er samenwerking met de stad plaatsgevonden om de maatschappelijke haalbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling te toetsten. In de NvU wordt daarom uitgelegd hoe Samen Stad Maken is toegepast bij de totstandkoming van het document. Het samenwerkingsverslag is een informatieve bijlage bij het raadsvoorstel van de NvU. Tenslotte wordt in de NvU uitgelegd welke vervolgstappen worden gezet om het project daadwerkelijk te gaan bouwen.
1.5	Met dit raadsvoorstel wordt antwoord gegeven op de moties Sturen op Woonlasten en Digitale participatie voor een breed bereik.
	De gemeenteraad heeft per Motie 2024-453 Sturen op totale woonlasten het college verzocht In de Nota van Uitgangspunten de totale woonlasten mee te nemen en hierbij te sturen op betaalbaarheid. In bijlage 1 is aangegeven hoe hier in de NvU mee is omgegaan. Naast sturing op betaalbaarheid via de maximale huur- en koopprijs nemen we daarom ook kwalitatieve uitgangspunten op voor servicekosten en overige elementen die van invloed kunnen zijn op woonlasten. Ook heeft de gemeenteraad in motie Motie 2024-455 "Digitale participatie voor een breed bereik" het college opgedragen om digitale participatie vast te leggen als vast

	onderdeel van elk samenwerkingsplan binnen het UPG. In het UPG wordt de werkwijze van Samen Stad Maken (SSM) toegepast. De inzet van bijvoorbeeld het online platform DenkMee is geborgd in het UPG. Via dit platform worden alle informatie over het project en eventuele vragenlijsten gepubliceerd. Daarnaast stelt het beleid SSM dat er voldoende is geparticipeerd, wanneer er onder andere zowel offline als online contact is geweest met Utrechters. Rapportage verloopt via de lijn van SSM.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Het kader van de NvU is een kader op hoofdlijnen
	Met delegatie van het wijzigen van het omgevingsplan stelt de gemeenteraad aan de voorkant - in de NvU - de kaders van het project vast en vindt er bij vaststelling van de NvU met delegatie éénmaal besluitvorming in de gemeenteraad plaats. De controlerende taak van de gemeenteraad bij het wijzigen van het omgevingsplan wordt hiermee indirect. Als de uitwerking van het project niet binnen de kaders van de NvU blijft, dan moet een aangepast kader of de wijziging van het omgevingsplan alsnog aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Dit leidt tot een langere procedure.

Financiën
Een versnelling van het planproces – en het werken met een standaard NvU - leidt tot een minder grote vraag naar ambtelijke inzet en dus een vermindering van de bijdrage aan de ambtelijke kosten (kostenverhaal). Daarom heeft dit voorstel een positieve impact op de financiën van de gemeente en die van initiatiefnemers. Door beperking van de ambtelijke inzet is er potentieel meer capaciteit voor het uitvoeren van andere projecten.

Vervolg
Bij toekomstige NvU's ontvangt de gemeenteraad twee raadsbesluiten. Het ene besluit richt zich op de vaststelling van de NvU. In het andere besluit wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met delegatie van de wijziging van het omgevingsplan aan het college. Dit is conform het verzoek in de gemeenteraad in motie M454 Maak het makkelijk te stemmen over delegeren.

Samen stad maken
'Gemeente aan zet' is van toepassing, er is niet samengewerkt met Utrechters voor dit voorstel.

Communicatie
Dit voorstel heeft effect op het proces van de UPG-projecten. Ieder project doorloopt een eigen proces rondom communicatie en Samen Stad Maken. Hierin worden betrokkenen geïnformeerd over het te doorlopen proces.

(Niet)Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Kaderstelling Nota van Uitgangspunten (NvU)

Bijlagen informatief
-

Kaderstelling Nota van Uitgangspunten (UPG)

Versie: 18 september 2026
Kenmerk: 34288704

Conform amendement A215 Bevoegdheden delegeren op basis van een kader bij behandeling van het raadsvoorstel Wijziging Utrechts Plan Proces

Met het vaststellen in de gemeenteraad van een Nota van Uitgangspunten (NvU) in het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG), geeft de gemeenteraad richting aan de uitwerking van een complex bouwproject of gebiedsontwikkeling en stelt de kaders hiervoor vast. De NvU geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en voor de betrokken buitenruimte voor een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van een wijziging van het omgevingsplan.

Met het vaststellen van de kaders in de NvU kan de gemeenteraad met een apart raadsbesluit de wijziging van het omgevingsplan, die nodig is voor de uitvoering van het project, delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Een Nota van Uitgangspunten heeft onderstaande inhoud.

0. Wat willen we op deze plek bereiken?
De NvU start met het weergeven van de belangrijkste doelen van het project en geeft inzicht in de keuzes die zijn gemaakt om het project haalbaar te maken. De NvU beschrijft de integrale afweging die is gemaakt bij de totstandkoming van uitgangspunten. Het betreft een toelichting op gemaakte keuzes die ruimtelijk of financieel het meest bepalend zijn geweest voor de haalbaarheid van de NvU. Per thema in de NvU worden de uitgangspunten onderbouwd. Hierbij wordt ingegaan op de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en de opbrengst van samen stad maken. Op basis van realistische uitgangspunten geeft de NvU het kader voor de maatschappelijke, economische en juridisch-planologische afweging voor een haalbaar project.

De NvU is een onderhandelingsuitkomst en geeft antwoord op de vragen: (1) onder welke eisen, wensen en randvoorwaarden kan de gemeenteraad instemmen met een wijziging van het omgevingsplan en (2) kan de investeerder op basis van de NvU een investeringsbesluit nemen? Bij een project met een gemeentelijke grondexploitatie is de NvU het kader voor het openen van een grondexploitatie, de tender(s) en de uiteindelijke gronduitgifte.

De hoofdstukken hierna in de NvU vormen de onderbouwing van de planologische afweging. De NvU wordt in de gemeenteraad besproken en al dan niet gewijzigd vastgesteld. Uiteindelijk maakt de gemeenteraad de bestuurlijke afweging tussen al deze belangen.

1. De beschrijving van het plangebied, de huidige situatie en de omgeving
In dit hoofdstuk worden de grenzen van het plangebied gegeven. De eigendomssituatie, de historische ontwikkeling en de relatie met projecten in nabije omgeving zijn onderwerpen die in dit hoofdstuk aan de orde komen. Het gaat om de bestaande situatie.

2. De thematische uitgangspunten en bijbehorende onderbouwing per thema
De NvU beschrijft de uitgangspunten, die gericht zijn op een goede ruimtelijke inpassing van het bouwplan, die passen in de buurt, aansluiten op de gemeentelijke beleidskaders en die haalbaar zijn voor de initiatiefnemer. Hiermee is de NvU op hoofdlijn de inhoudelijke ruimtelijke onderbouwing voor de latere juridische wijziging van het omgevingsplan. Om als gemeenteraad een delegatiebesluit te nemen voor het wijzigen van het omgevingsplan door het college, moet de NvU in ieder geval een uitspraak doen over onderstaande thema's.

Programma en doelgroepen

- Het bouwprogramma (in aantallen en oppervlakte), de verdeling naar woonsegmenten en de beoogde doelgroepen.
- Uitgangspunten per woonsegment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) o.a. met maximale (huur)prijzen, servicekosten en overige elementen die van invloed zijn op de woonlasten, (woon)oppervlakte en exploitatieperiode.
- Uitgangspunten voor werken, commerciële voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen o.a. het type accommodatie en beoogde gebruik.

Stedenbouw, landschap en buitenruimte

- Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten en uitgangspunten voor de buitenruimte. Dit betreft in ieder geval uitgangspunten voor het ruimtegebruik, groen, de overgang publiek-privé, de ligging ten opzichte van de stedelijke groenstructuur en de kwaliteitseisen in het kader van beheer openbare ruimte.
- Stedenbouwkundige uitgangspunten aangegeven op een ruimtelijke randvoorwaarden kaart. Op deze kaart zijn aangegeven: de plangrenzen, het bouwvlak, de rooilijnen, de gebouwhoogte(n), aanduiding van functies en de ligging en grenzen van (eventueel) openbaar gebied.

Mobiliteit

- Uitgangspunten met betrekking tot verkeer, parkeren en toegankelijkheid. De haalbaarheid van het programma is door middel van een parkeerbalansberekening getoetst.

Gezondheid

- Uitgangspunten voor het bevorderen van sporten, spelen, bewegen en sociale vitaliteit.
- De te verwachten effecten op de gezondheid en te treffen maatregelen m.b.t. bedrijven en milieuzonering, geluidshinder, trillingen, geur, omgevingsveiligheid, luchtkwaliteit, kwaliteit leefomgeving (in ieder geval een bezonningsstudie).
- De conclusies van de aanmeldnotitie plan-mer (milieueffectrapportage) beoordeling, indien vereist bij het project.

Bodem

- Uitgangspunten met betrekking tot de ondergrond. Dit betreft in ieder geval het ruimtegebruik, de bodemkwaliteit en indien van toepassing bodemenergie. De ligging in een verdacht gebied van niet ontplofte oorlogsresten is onderzocht en eventuele maatregelen zijn beschreven.

Natuurbescherming en bomen

- Uitgangspunten voor natuur inclusief ontwikkelen en het verbeteren van de biodiversiteit.
- De maatregelen die getroffen moeten worden naar aanleiding van een quickscan flora en fauna.
- De verwachting van stikstofdepositie en eventuele maatregelen.
- De conclusies en uitgangspunten naar aanleiding van een bomeninventarisatie.

Water, riolering en klimaatadaptatie

- Uitgangspunten voor het uitvoeren van een watersysteemanalyse met betrekking tot regenwaterberging, piekbuien, droogte, hemelwaterverwerking, grondwater, riolering, afvalwater en waterkwaliteit. Als dit onderzocht is: een beschrijving van de eventuele maatregelen die hieruit volgen.
- Uitgangspunten in het kader van het voorkomen van hittestress.

Cultureel erfgoed

- De conclusies naar aanleiding van een check met de archeologische waardenkaart.
- De conclusies naar aanleiding van een check met de ligging van ruimtelijk en gebouwd erfgoed.

Energie en circulair

- De uit te voeren onderzoeken en principes die gelden in het kader netbewust ontwerpen, energieprestatie en hergebruik van materialen.
- De uitgangspunten waarmee invulling wordt gegeven aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.
- Er is een risicoanalyse naar netcongestie uitgevoerd.

3. De financiële haalbaarheid, samenwerking met de stad en de vervolgstappen

De NvU geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het project. De uitvoerbaarheid moet zijn aangetoond. Uitgangspunten met betrekking tot grondeigendom, erfpacht, het kostenverhaal en nadeelcompensatie zijn onderdeel van de NvU. Deze zijn onderdeel voor de verdere uitwerking in de private anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst moet door initiatiefnemer en gemeente ondertekend zijn, voordat bestuurlijk met een wijziging omgevingsplan wordt ingestemd.
In het geval van een project met een gemeentelijke grondexploitatie gaat de NvU in op de ontwikkelstrategie en de fasering.

De NvU komt tot stand volgens de principes van Samen Stad Maken (SSM). Utrechters worden voor bestuurlijke besluitvorming betrokken conform A219 Begin zo vroeg mogelijk met participatie. Hierdoor maakt de inbreng van de Utrechters onderdeel uit van de integrale afweging in de NvU. In het Samenwerkingsverslag wordt ook ingegaan hoe woningzoekenden een stem hebben gekregen in de afweging.
Het Samenwerkingsverslag is een informatieve bijlage van het raadsvoorstel van de NvU, zodat de gemeenteraad inzicht heeft op welke wijze de zorgen, wensen en ideeën van de Utrechters in het plan zijn verwerkt. In het Samenwerkingsverslag en de NvU zien ook de Utrechters het resultaat terug van hun inbreng.

Delegatie is een apart raadsvoorstel

De Nota van Uitgangspunten vormt het inhoudelijke kader voor een eventueel afzonderlijk delegatiebesluit als bedoeld in artikel 2.8 van de Omgevingswet. De Nota van Uitgangspunten maakt onderscheid tussen:
- bindende uitgangspunten;
- uitwerkingsopgaven en onderzoeken;
- toelichtende informatie.

Alleen de bindende uitgangspunten begrenzen de bevoegdheid van het college bij een wijziging van het omgevingsplan.

Een delegatiebesluit voor het wijzigen van het omgevingsplan wordt altijd in een apart raadsvoorstel aangeboden, naast het raadsvoorstel “Vaststellen NvU". De gemeenteraad heeft per Motie 2024-454 “Maak het makkelijk om te stemmen over delegeren” gevraagd om een delegatiebesluit in het kader van het UPG altijd in een separaat raadsvoorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.
Het afzonderlijke delegatiebesluit bevat een kaart waarop expliciet wordt aangegeven voor welk deel van het plangebied het college bevoegd is het omgevingsplan te wijzigen.

Met een apart raadsbesluit kan de gemeenteraad de NvU vaststellen en apart besluiten of delegatie aan het college wordt verleend. Als de gemeenteraad instemt met een delegatiebesluit is er geen raadsbesluit meer nodig voor de wijziging van het omgevingsplan. Daarmee versnelt het planproces naar realisatie van het desbetreffende complexe bouwproject of gebiedsontwikkeling.

Terugvalbepaling

Het college legt de wijziging van de kaders dan wel de wijziging van het omgevingsplan opnieuw aan de gemeenteraad voor indien:

a. het programma buiten de door de gemeenteraad vastgestelde bandbreedtes komt;
b. een nieuwe functie wordt toegevoegd;
c. de verdeling naar woonsegmenten wijzigt;
d. een maximale bouwhoogte, rooilijn of bouwvlak wordt overschreden;
e. een bindend uitgangspunt uit de Nota van Uitgangspunten niet wordt gehaald;
f. de wijziging buiten het gedelegeerde gebied valt;
g. een nieuwe beleidsmatige afweging noodzakelijk blijkt;
h. sprake is van een wezenlijke wijziging van de uitgangspunten waarop het delegatiebesluit is gebaseerd.
i. indien participatie hiertoe aanleiding geeft.

Notitie instelling klankbordgroep vanuit de gemeenteraad voor de doorontwikkeling Omgevingsvisie

Aanleiding.

Op 6 februari 2026 heeft de gemeenteraad een raadsbrief ontvangen waarin de opbrengsten worden weergegeven van een verkenning naar een mogelijke doorontwikkeling van de Omgevingsvisie Utrecht. In de verkenning is een denkrichting ontstaan waarbij in de doorontwikkeling thematische visies worden geïntegreerd, territoriale omgevingsvisies concreter van aard worden en beleidsnota's buiten de Omgevingsvisie worden geplaatst. In het eind juni 2026 gepresenteerde coalitieakkoord wordt deze denkrichting overgenomen en wordt de scoop van de nieuwe Omgevingsvisie gelegd bij 2050. Belangrijk onderdeel van de huidige visie is de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) waarin een scoop is weergegeven tot 2040. Ook de tijdsscoop verschuift dus in de doorontwikkeling.

De ambitie ligt er de doorontwikkeling van de Omgevingsvisie vorm te geven in de komende raadsperiode waarbij vooralsnog wordt gefocust op een vaststelling van een nieuwe Omgevingsvisie Utrecht door de gemeenteraad eind 2028.

De Omgevingsvisie is een belangrijk kaderstellend document van de gemeenteraad ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie omvat vele beleidsterreinen en in de huidige visie zijn hoge ambities weergegeven. Dit alles maakt dat de doorontwikkeling ook voor de gemeenteraad een belangrijke onderwerp is. Het is van belang een proces te doorlopen waarbij de gemeenteraad voldoende betrokken is in de aanloop naar definitieve besluitvorming.

Rol klankbordgroep

Met een klankbordgroep vanuit de raad/ de raadscommissie Ruimte kan worden bewerkstelligd dat goed wordt nagedacht over de wijze waarop de gehele gemeenteraad/ de betrokken raadscommissie zich kan voorbereiden op de bovengenoemde besluitvorming. De klankbordgroep, ondersteund door de griffie, vormt gedurende de gehele projectperiode periodiek een eerste gesprekspartner voor de betrokken wethouder en de projectorganisatie als het gaat om procedurele en inhoudelijke betrokkenheid van de raad in het voorbereidings- en besluitvormingsproces. Ze stemt af over de informatie die nodig is voor de raad/ de commissie en denkt mee over bijeenkomsten voor de raad/ commissie, waarbij op voorhand gedacht kan worden aan technische sessies, RIB's, expert meetings en participatie van inwoners en derde belanghebbenden.

Samenstelling klankbordgroepen

3 tot maximaal 5 raads- en/of commissieleden die interesse hebben hierop een voortrekkersrol te willen spelen. Bij de samenstelling wordt rekening houden dat zowel oppositie als coalitie vertegenwoordigd is en er een vertegenwoordiging is vanuit beide raadscommissies.

Contactmomenten/ belasting klankbordgroep

Aan de voorkant is over het aantal contactmomenten en de werkbelasting niet exact wat te zeggen, omdat dit mede zal afhangen van de keuzes die worden gemaakt ten aanzien van de inhoudelijke inrichting van het voorbereidingsproces van de besluitvorming. Met inzet van ondersteuning vanuit de griffie en projectorganisatie zal hoe dan ook gestreefd worden naar een voor iedereen werkbare situatie. Aan de voorkant is de verwachting dat de klankbordgroep in 2027 en 1e helft 2028 actief zal zijn.

Looptijd

Gedurende de gehele periode voorafgaand aan de vaststelling van de nieuwe Omgevingsvisie door de gemeenteraad, nu voorzien eind 2028.

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststellen Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Scharlakendreef 3

Beleidsveld	Gebiedsontwikkeling ruimtelijke projecten Overvecht
Organisatieonderdeel	Julia Kleinrensink
Opsteller	Lidwien v.d. Noll, Roel Faems
Kenmerk	34235890
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee
Geheim	Ja, op de bijlage

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

1. De ‘Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Scharlakendreef 3’ vast te stellen, waarmee de kaders en randvoorwaarden worden vastgesteld voor een herontwikkeling (sloop/nieuwbouw), met de belangrijkste uitgangspunten:
   a. Het volgende programma:
      i. Ca. 900m2 voor een geïntegreerd gezondheidscentrum, een plek voor zorg- en welzijnsvoorzieningen, om hiermee bij te dragen in de behoefte aan groei voor zorg dichtbij en op maat;
      ii. Ca. 40 huurwoningen (75%-100% sociaal) voor de doelgroep ouderen, met als doel doorstroming in de buurt op gang te brengen en het realiseren van een meer gemengde woningvoorraad;
   b. De ontwikkeling wordt opgebouwd langs het stedenbouwkundige principe ‘hart van de buurt’ in de voor Overvecht-Zuid typerende molenwiekstructuur;
   c. Een duidelijkere functie en inrichting voor de Rutenberchdreef: bevoorrading via de achterkant van de winkels, en de ingang voor parkeren op eigen terrein voor de herontwikkeling;
   d. Een groenere en klimaatadaptieve inrichting van de buitenruimte.

2. Voor realisatie van het project Scharlakendreef 3 op basis van de Nota van Uitgangspunten de grondexploitatie Scharlakendreef 3 te openen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op deel B van de bijlage ‘Toelichting Grondexploitatie Scharlakendreef 3’ op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid tot het sluiten van de grondexploitatie.
Deze bijlage ‘bevat gevoelige financiële informatie. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente ten opzichte van externe ontwikkelpartijen verzwakken en kan daardoor leiden tot financieel nadeel voor de gemeente.

Samenvatting
De gemeente is eigenaar van het voormalige schoolgebouw aan de Scharlakendreef 3. Het voorstel is de locatie te herontwikkelen naar een multifunctioneel gebouw: een geïntegreerd gezondheidscentrum met daarboven ca. 40 huurwoningen (75%-100% sociaal). Samen met een groene en toegankelijke buitenruimte functioneert deze locatie dan opnieuw als 'hart van de buurt'. Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (NvU), werken we toe naar een uitgifteovereenkomst met een woningcorporatie.

Context
Aanleiding
Diverse gemeentelijke panden in Overvecht zijn in leegstandsbeheer en op het einde van de exploitatietermijn. Om richting te geven aan de langjarige strategische ontwikkeling van deze locaties zijn op 10 oktober 2023 "Programmatische uitgangspunten Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht" vastgesteld door College en gedeeld met de raad.

De Programmatische uitgangspunten per locatie zijn gebaseerd op de langjarige beleidsdoelstellingen en de vijf ambities van de wijkaanpak Samen voor Overvecht, de specifieke kenmerken van de onderzochte locaties en de wensen uit de buurt. Hiervoor is een uitvoerig participatietraject doorlopen waarbij de wensen vanuit de stakeholders en omgeving (bewoners, huurders, maatschappelijke partijen) zijn afgewogen en waar mogelijk in de plannen zijn verwerkt.

Één van de zes locaties is de herontwikkeling op de Scharlakendreef. Het beoogde programma op deze locatie bestond uit een maatschappelijke dagbesteding, commercieel gezondheidscentrum (huisarts, GGZ, etc.) en +/- 15 -25 woningen voor specifieke doelgroepen. Dit beoogde programma – gezondheidscentrum en woningen voor specifieke doelgroep – is dan ook vertrekpunt geweest voor de volgende fase: het opstarten van het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG).

Gedurende het doorlopen van de initiatief- en definitiefase van het UPG en het Samen Stad Maken bleek dat er veel behoefte is aan een grotere locatie voor een bestaande huisartsenpraktijk, en voor doorstroming van ouderen in de buurt in de betaalbare huur. De voorliggende NvU is daarom op enkele punten aangescherpt t.o.v. de Programmatische Uitgangspunten:

- Uit zowel de Beleidsnota Wonen als de omgevingsvisie Overvecht blijkt dat er behoefte is aan woningen voor de doelgroepen ouderen. Met een programma bestaande uit woningen voor deze doelgroep wordt hieraan invulling gegeven.
- Uit de afstemming met woningcorporaties bleek dat om tot een haalbaar plan te komen er meer woningen toegevoegd moesten worden. De Omgevingsvisie Overvecht biedt deze ruimte, waarmee deze kans kon worden benut.
- Het toevoegen van woningen leidt in combinatie met de maatschappelijke voorzieningen tot een grotere parkeeropgave die in principe op eigen terrein (en bij voorkeur inpandig) moet worden gerealiseerd. Er is daarom wel gekeken naar optimalisatie van het aantal woningen, dubbelgebruik van vijf al bestaande openbare parkeerplaatsen voor bezoekers gezondheidscentrum, en de ruimte voor m2 gezondheidscentrum.

In de volgende fase wordt met de woningcorporatie een verdiepingsslag gemaakt op het ontwerp en op thema's zoals groen en stedelijk water.

Juridische context
Omdat het initiatief niet past in het huidige omgevingsplan is een planologische wijziging nodig. Dat betekent dat we daarvoor het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) doorlopen en hiervoor de eerste stap -een Nota van Uitgangspunten- voorligt.

De bevoegdheid voor het vaststellen van de NvU en het openen van de bijbehorende grondexploitatie ligt bij de raad. De wettelijke grondslag voor het openen van de grondexploitatie vloeit voort uit het Besluit Begroting Verantwoording gemeenten en provincies (BBV) en de gemeentewet (budgetrecht ligt bij de raad). De bevoegdheid voor het vaststellen van de NvU vloeit voort uit artikel 147 van de gemeentewet en is eveneens vastgelegd in het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG).

Voor het vervolgproces - één-op-één uitgifte in erfpacht aan een STUW-corporatie, is het nodig een voornemen tot één-op-één gunning te publiceren alvorens tot een uitgifteovereenkomst over te gaan.

Ten aanzien van Didam geldt in beginsel dat er een openbare selectieprocedure moet worden gehouden. Uitzondering hierop is als op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts sprake is van één serieuze gegadigde. In het laatste geval moet het voornemen om 1op1 te willen gunnen openbaar worden gepubliceerd. Deze Didam-publicatie wordt nader uitgewerkt in het vervolgproces

Voor de NvU is een plan-mer-beoordeling uitgevoerd. Dit is verplicht op basis van artikel 16.36 lid 3 en 4 Omgevingswet omdat de NvU een plan is dat kaders stelt voor vervolgbesluiten die mer(-beoordelings)plichtig zijn (zoals omgevingsplan of omgevingsvergunning). In de plan-mer-beoordeling is getoetst of er in het project mogelijk sprake is van aanzienlijke milieueffecten die het opstellen van een MER noodzakelijk maken. De plan-mer-beoordeling voor de Scharlakendreef maakt duidelijk dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.

Beslistermijn
In verband met netcongestie -dit project staat op de lijst van woningaansluitingen van Stedin- is een start bouw voor 1 april 2029 voorwaardelijk. Om voorafgaand de stappen van ontwerpfase, toetsing door gemeente, vergunningentraject (waaronder BOPA-procedure) en aannemerselectie tijdig uit te voeren, is zo snel als mogelijk –uiterlijk februari 2027- een raadsbesluit nodig.

Beoogd effect
Met de ontwikkeling van deze locatie tot een geïntegreerd gezondheidscentrum als sociale en centrale ontmoetingsplek voor de buurt in combinatie met woningen voor ouderen, dragen we bij aan een sociaal veilige omgeving, de woonbehoefte van de buurt, en de behoefte van de zorgsector om uit te kunnen breiden. Dit is zoals beoogd in de Omgevingsvisie Overvecht.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- De raadsmemo “Start definitiefase project Scharlakendreef 3 Overvecht” is 19-09-2025 verzonden aan de raad.
- De “Programmatische uitgangspunten voor de doorontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed in Overvecht” is 10 oktober 2023 vastgesteld door het college.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1	De ‘Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Scharlakendreef 3’ vast te stellen, waarmee de kaders en randvoorwaarden worden vastgesteld voor een herontwikkeling (sloop/nieuwbouw), met de belangrijke uitgangspunten: a. Het volgende programma: i. Ca. 900m2 voor een geïntegreerd gezondheidscentrum, een plek voor zorg- en welzijnsvoorzieningen, om hiermee bij te dragen in de behoefte aan groei voor zorg dichtbij en op maat; ii. Ca. 40 huurwoningen (75%-100% sociaal) voor de doelgroep ouderen, met als doel doorstroming in de buurt op gang te brengen en het realiseren van een meer gemengde woningvoorraad; b. De ontwikkeling wordt opgebouwd langs het stedenbouwkundige principe ‘hart van de buurt’ in de voor Overvecht-Zuid typerende molenwiekstructuur; c. Een duidelijkere functie en inrichting voor de Rutenberchdreef: bevoorrading via de achterkant van de winkels, en de ingang voor parkeren op eigen terrein voor de herontwikkeling; d. Een groenere en klimaatadaptieve inrichting van de buitenruimte.
Argumenten	
1.1	De ontwikkeling op de Scharlakendreef sluit aan op de Omgevingsvisie Overvecht.

	De Omgevingsvisie Overvecht onderscheidt verschillende deelgebieden met een eigen aanpak en mate van stedelijkheid. De locatie Scharlakendreef is aangeduid als 'woonbuurt'. In de woonbuurten wordt voornamelijk ingezet op verbeteren van het openbaar gebied en het aanpassen en verduurzamen van de bebouwing met kleine toevoegingen waarbij we zorgen voor een betere woningmix. We behouden wat sterk is en vernieuwen wat nodig is. Uitgangspunt is dat de bestaande stedenbouwkundige structuur intact blijft. Met de herontwikkeling van de Scharlakendreef dragen we hieraan bij. Daarnaast draagt dit project door de realisatie van een gezondheidscentrum bij aan motie M95 Meer voorzieningen voor een leefbaar Overvecht en doormiddel van doorstroming van bestaand bezit naar nieuwbouw aan M78 Geef Overvechters voorrang bij woningen in Overvecht.
1.2	Een gezondheidscentrum op deze locatie draagt bij aan de ambities zorg en ondersteuning dichtbij en op maat voor Overvecht.
	Binnen de brede wijkaanpak Samen voor Overvecht is als één van de vijf ambities geformuleerd: zorg en ondersteuning dichtbij en op maat. Deze maatschappelijke functie (gezondheidscentrum) sluit aan bij de Wijkaanpak Samen voor Overvecht en de langjarige beleidsdoelstellingen (RSU 2030) waarin is opgenomen dat er +/- 1000 m2 aan gezondheidscentrum centrum in Overvecht Noord nodig is en +/- 1000 m^2 in Overvecht Zuid. De herontwikkeling van de Scharlakendreef draagt daaraan bij. Bovendien is er specifiek in deze buurt dringend behoefte aan uitbreiding van een bestaande huisartsenpraktijk, en meer ruimte voor maatschappelijk voorzieningen in zorg en welzijn.
1.3	Een combinatie van gezondheidszorg, collectieve voorzieningen voor de buurt en een woonprogramma is bij uitstek op deze locatie geschikt.
	Deze locatie is het 'hart' van de buurt, een plein in het voor Overvecht-Zuid karakteristieke molenwiekstructuur. Een multifunctioneel gebouw met een uitnodigende uitstraling dat goed aansluit op de bestaande bebouwing kan de ruimte verder activeren en de functie als hart van de buurt versterken. Een gezondheidscentrum is dan ook passend, en aanvullende op de winkelvoorzieningen die er al naast liggen. Ook willen we dat deze ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit en leefbaarheid van de buurt, en dus niet een op zichzelf staande ontwikkeling is. De combinatie van toegankelijke woningen boven een gezondheidscentrum biedt de kans om die doorstroom van ouderen op gang te krijgen: het is voor deze doelgroep een aantrekkelijke voorziening op loopafstand.
1.4	Ontwikkeling van deze kavel wordt als verbetering en positief gezien door de buurt.
	In de gesprekken met buurtbewoners is meermaals benoemd dat de huidige plek een aantrekkende werking heeft voor criminaliteit. Door deze ontwikkeling verbeteren we de sociale veiligheid: de Rutenberchdreef, de "lelijke" achterkant van de winkelstrip aan de Theemsdreef, wordt in het plan meegenomen. Hiermee is een rommelhoekje verdwenen, en door toevoeging van voorzieningen en woningen is er gedurende de week en het weekend meer sociale controle.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Het huidige gebouw is nog tijdelijk in gebruik en dit kan mogelijk leiden tot vertraging van start bouw in 2029.
	Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal het huidige gebouw moeten worden gesloopt. Tot en met februari 2027 heeft jongerencultuurhuis BOKS een huurovereenkomst. Het jongeren cultuurhuis wordt verplaatst naar de Rhônedreef, één van de andere te ontwikkelen panden uit de Programmatische Uitgangspunten Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht. De Rhonedreef is volgens de huidige planning juni 2028 gerenoveerd en gereed voor

	verhuizing van BOKS. De intentie is om het gebouw op de Scharlakendreef pas te slopen, zodra BOKS verhuisd is naar de Rhônedreef. Dit maakt de ontwikkeling Scharlakendreef in de planning wel afhankelijk van de renovatie Rhônedreef. Indien dit te ver uiteen gaat lopen, zal opnieuw bekeken moeten worden of er mogelijk tijdelijke huisvesting voor BOKS nodig is. Vooralsnog sluiten de planningen van Scharlakendreef en Rhônedreef wel op elkaar aan.
1.2	Het beoogde vervolg van deze ontwikkeling met een uitgifte van de grond aan een woningcorporatie vraagt nog een publicatie vanwege Didam arrest.
	Naar verwachting is een van de woningcorporaties van de STUW de enige serieuze gegadigde voor de uitgifte. Dit vanwege de onlosmakelijk samenhang tussen realisatie van gezondheidscentrum en de woningen, omdat deze gestapeld worden gebouwd. Daarnaast ligt de Scharlakendreef in de buurt Neckardreef e.o.. Dit is een buurt waar het percentage sociale huur op bijna 80 procent ligt. Deze sociale huur is grotendeels in bezit van één woningcorporatie. Samen met deze corporatie is er verkend dat op deze plek een kans ligt om -in samenhang met de bestaande voorraad- een meer gemengde buurt te creëren. Uit woonbehoefteanalyse volgde dat er behoefte is aan doorstroming van ouderen in de buurt, zodat de eengezinswoningen vrijkomen voor de daadwerkelijke doelgroep, en de corporatie meer ruimte heeft om in de buurt andere woningen om te zetten naar bijvoorbeeld middeldure huur. In de Nota van Uitgangspunten is daarom ook ruimte behouden om op deze locatie 25% middenhuur te realiseren, en de mogelijkheden voor een goede mix aan woningaanbod tussen sociale huur en middenhuur en verschillende doelgroepen op buurtniveau in balans te ontwikkelen. Dat de woningcorporatie daarmee vervolg geeft aan deze ontwikkeling is nog onder (juridisch) voorbehoud: er dient nog een Didam-publicatie te worden gedaan.
Beslispunt	
2	Voor realisatie van het project Scharlakendreef 3 op basis van de Nota van Uitgangspunten de grondexploitatie Scharlakendreef 3 te openen.
Argumenten	
2.1	Voor de ontwikkeling van Scharlakendreef 3 is een financieel kader uitgewerkt in een grondexploitatie, zodat het project ten uitvoer kan worden gebracht.
	Behalve dat er opbrengsten worden verwacht, zijn er kosten gemoeid met het project. Door het openen van de grondexploitatie, die een positief financieel resultaat toont, kan het project ten uitvoer worden gebracht.
2.2	De grond en opstellen zijn in eigendom van de gemeente Utrecht.
	De grond en de opstallen zijn in eigendom van de gemeente Utrecht. Om het gebied te ontwikkelen is het daarom de geëigende aanpak om een (gemeentelijke) grondexploitatie vast te stellen.
2.3	Het openen van de grondexploitatie sluit aan bij de Beleidsnota Grondbeleid 2024 en een afgewogen actief grondbeleid.
	De raad heeft in 2024 de Beleidsnota Grondbeleid 2024 vastgesteld. Hierin is het motto ‘afgewogen actief grondbeleid’. Gevolg hiervan is dat de gemeente haar actieve grondbeleidsinstrumentarium vaker zou kunnen gaan inzetten. Het openen van grondexploitaties is hier onderdeel van.

Financiën

Het saldo van de grondexploitatie is circa € 0,04 miljoen positief (netto contante waarde per 1 januari 2026). De totale kosten bedragen nominaal circa € 0,92 miljoen en de totale opbrengsten bedragen nominaal circa € 0,99 miljoen. Onderbouwing hiervan is opgenomen in de bijlage ‘Geheime bijlage

Toelichting Grondexploitatie Scharlakendreef 3’ en de bijlage ‘Nota van Uitgangspunten Scharlakendreef 3.’

Vervolg

Het voorkeursscenario is uitgifte aan een woningcorporatie waarbij we parallel inzetten op verkleuring van bestaand sociaal bezit. Na het vaststellen van de NvU wordt daarom een vervolg gegeven met het opstellen van een uitgifteovereenkomst in erfpacht met de inmiddels betrokken woningcorporatie. Zij zijn vanaf dat moment dan initiatiefnemer en staan aan de lat voor de planologische procedure en het samen stad maken. Indien de woningcorporatie het risico op het ontwikkelen van de plint naar hun inzicht onvoldoende kan beheersen dan wel mitigeren wordt de grond niet uitgegeven en wordt de NvU en de grondexploitatie geactualiseerd voor uitgifte in een tender. Deze aanpassing wordt opnieuw voorgelegd aan de raad.

De integrale projectplanning gaat uit van uiterlijk Q3/Q4 2028 voor de start van de werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken (oftewel: sloop bestaande gebouw), en een start bouw van de nieuwe ontwikkeling in 2029. De gebiedsontwikkeling heeft een verwachte looptijd tot eind 2031 inclusief oplevering woningen en overdracht openbare ruimte.

Samen stad maken

De NvU is samen met de stad gemaakt. Dit is gedaan volgens de samenwerkingsvorm ‘peilen’ uit het kompas voor zeggenschap. Op de volgende manieren zijn reacties bij Utrechters opgehaald:

- Persoonlijke gesprekken met potentiële gebruikers voor het gezondheidscentrum;
- Persoonlijke gesprekken met partijen waar in de eerdere fase mee gesproken is;
- Enquête (digitaal via DenkMee en fysiek via het wijkbureau) voor het ophalen van inzichten uit de buurt;
- Een flyers verspreid via de winkels om de hoek om inzichten op te halen;
- Een inloopavond voor de buurt;
- Publiekssamenvatting met reactiemogelijk op DenkMee.

Hoe deze reacties zijn meegenomen in de uiteindelijke versie van de NvU Scharlakendreef 3 staat in de bijlage ‘Samenwerkingsverslag Scharlakendreef 3’.

Dit zijn samengevat de belangrijkste punten die mensen met ons hebben gedeeld:

- Mensen zijn positief over meer woningen en een gezondheidscentrum op deze plek.
- Er is behoefte aan meer ontmoetingsplekken in de buurt, waarbij het belangrijk is dat het niet voor overlast zorgt.
- Er zijn zorgen over de hoogte van de nieuwe gebouwen vanwege zicht, en bijvoorbeeld schaduw en privacy.
- Er is overlast vanuit de Rutenberchdreef, waardoor het soms onveilig voelt op straat.
- De parkeerdruk in de buurt liever niet nog hoger.
- Mensen willen graag dat het beeld van de kip blijft.

Zo hebben wij het verwerkt:

- In de nieuwbouw komt een gezondheidscentrum met daarboven ongeveer 40 woningen, wat passend is binnen de Omgevingsvisie Overvecht, en kan zo ontworpen dat het weinig schaduw op de bestaande woningen veroorzaakt en er nog voldoende zicht over het gebouw heen is.
- De nieuwe parkeerplaatsen komen achter het gebouw, en dus op eigen terrein.
- De Rutenberchdreef wordt éénrichtingsverkeer, speciaal bedoeld voor laden en lossen en ingang voor deze nieuwe parkeerplekken.
- Als uitgangspunt voor de openbare ruimte is opgenomen dat het beeld van de kip terug komt.

Communicatie

Op verschillende momenten is gecommuniceerd over de mogelijkheden waarop mensen konden meedenken. Namelijk via wijkberichten voor de wijk, een bouwbord met QR-code naar de DenkMee-pagina, flyers via de ondernemers in de buurt, en gesprekken met de geïnteresseerden voor de maatschappelijke plint.

Ook na het vaststellen van deze kaders wordt het contact met de omgeving voortgezet en worden bijeenkomsten, spreekuren of dergelijke georganiseerd. De vaststelling van de NvU wordt via een wijkbericht gecommuniceerd met de wijk. Bij de planologische procedure en de verdere uitwerking naar een Schetsontwerp en Voorlopig Ontwerp worden dezelfde partijen betrokken als bij deze NvU. Ook worden (organisaties van) woningzoekenden betrokken.

(Niet)Referendabel

Dit raadsbesluit is referendabel.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Nota van Uitgangspunten Scharlakendreef 3
- Openbare Toelichting grondexploitatie Scharlakendreef 3 – Deel A
- GEHEIM Toelichting grondexploitatie Scharlakendreef 3 – Deel B

Bijlagen informatief

- Samenwerkingsverslag Scharlakendreef 3
- Plan-mer beoordeling Scharlakendreef 3



Scharlakendreef 3
Nota van Uitgangspunten

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Arjan Corten
Eveline de Groot
Sander van Holsteijn
Ayse Jeong-Kilicaslan
Maaike Kerstens
Noor Kirpensteijn
Stephanie Klein
Martine van der Linden
Jor van der Mijl
Lidwien van der Noll
Thomas Nouws
Peer Peters
Martijn Rombouts
Nico van Selm
Sibel Sukan
Monique Theijsmeijer
Frank de Vries
Marijke Weijnands
Anna Zuidmeer

Projectmanagement
Lidwien van der Noll

Opdrachtgever
Roel Faems

Grafische realisatie
OntwerpStudioRuimte

De gemeente heeft getracht de auteurs van foto’s en afbeeldingen te vermelden. Mocht u onterecht geen vermelding lezen dan kunt u zich melden bij de gemeente Utrecht.

Versiedatum
September 2026

Bestuurlijke besluitvorming
September 2026

Inhoudsopgave

1. Beschrijving van het plangebied, de huidige situatie en de omgeving 7
1.1 Ligging, begrenzing en gebiedskenmerken 7
1.2 Eigendomssituatie 8
1.3 Historie 10
1.4 Projecten in de omgeving 12

2. Uitgangspunten en onderbouwing 14
2.1 Programma en doelgroepen 15
2.2 Stedenbouw 22
2.3 Buitenruimte 35
2.4 Mobiliteit 38
2.5 Gezondheid 44
2.6 Bodem 54
2.7 Natuurbescherming en bomen 61
2.8 Water en klimaatadaptatie 64
2.9 Cultureel erfgoed 69
2.10 Energie en circulair 71

3. Financiële haalbaarheid, samenwerking met de stad en vervolgstappen 74
3.1 Financiële haalbaarheid 74
3.2 Samenwerking met de stad 75
3.3 Vervolgstappen 76

4. Bijlagen 77
Bijlage 1: Omgevingsplan 77
Bijlage 2: Onderbouwing RSU Stedenbouwvisie 78
Bijlage 3: Aanmeldnotitie plan-mer beoordeling 84

Wat willen we op deze plek bereiken?

Wat staat er in deze Nota van Uitgangspunten (NvU)?

De gemeente is eigenaar van het gebouw gelegen aan de Scharlakendreef 3, en wil de huidige bebouwing vervangen voor nieuwbouw van een combinatie van gezondheidszorg, (welzijns)voorzieningen en een woon(zorg)programma. Dit plan past niet in de huidige regels voor wat er gebouwd mag worden op deze plek. Die regels staan in het omgevingsplan.

Als eerste stap schrijven we daarom uitgangspunten op voor het ontwikkel-idee in deze Nota van Uitgangspunten (NvU).
In een NvU staat onder welke ambities en eisen de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan het bouwinitiatief. De gemeenteraad neemt een besluit over dit document.

Het doel van de NvU is om te onderbouwen of en hoe het initiatief binnen het beleid van de gemeente haalbaar is. We beoordelen het initiatief op thema's die we belangrijk vinden. Ook vragen we Utrechters naar hun inbreng. Daarom hebben we Samen Stad Maken toegepast.
De uitkomst van dit proces staat in deze NvU.

We delen in dit hoofdstuk wat we belangrijke onderwerpen vinden voor de toekomst van de plek en we leggen uit wat er in het plan komt om dat te bereiken. We eindigen dit hoofdstuk met een leeswijzer voor de rest van de NvU. Na het lezen van dit hoofdstuk weet je dus wat het belangrijkste is in het plan en waar je in het document extra informatie kan vinden over bepaalde onderwerpen.

Wat is de aanleiding om te gaan ontwikkelen?

Diverse gemeentelijke panden in Overvecht zijn in leegstandsbeheer en op het einde van de exploitatietermijn. VGU is eigenaar van de gronden en panden. Om richting te geven aan de langjarige strategische ontwikkeling van deze locaties zijn op 10 oktober 2023 "Programmatische uitgangspunten Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht" vastgesteld door College en gedeeld met de raad.

De Programmatische uitgangspunten per locatie zijn gebaseerd op de langjarige beleidsdoelstellingen en de vijf ambities van de wijkaanpak Samen voor Overvecht, de specifieke kenmerken van de onderzochte locaties en de wensen uit de buurt. Hiervoor is een uitvoerig participatie-traject doorlopen waarbij de wensen vanuit de stakeholders en omgeving (bewoners, huurders, maatschappelijke partijen) zijn afgewogen en waar mogelijk in de plannen zijn verwerkt.

De Scharlakendreef 3 is één van de zes te herontwikkelen locaties.
In het ontwikkelconcept voor de Scharlakendreef 3 is een gezondheids-centrum voorzien. Dit is het vertrekpunt voor deze initiatieffase.
Binnen de brede wijkaanpak Samen voor Overvecht is als één van de vijf ambities geformuleerd: zorg en ondersteuning dichtbij en op maat.
Deze maatschappelijke functie (gezondheidscentrum) sluit aan bij de Wijkaanpak Samen voor Overvecht en de langjarige beleidsdoel-stellingen (RSU 2030) waarin is opgenomen dat er +/- 1.000 m^2 aan gezondheidscentrum centrum in Overvecht-Noord nodig is en +/- 1.000 m^2 in Overvecht-Zuid. De Scharlakendreef ligt centraal gelegen op de grens tussen Overvecht-Zuid en -Noord.

Wat zijn de belangrijkste doelen voor de toekomst van de plek?

We vinden drie doelen heel belangrijk voor de toekomst van deze plek. Hieronder vertellen wat we doen om die belangrijke doelen in de nieuwbouw terug te laten komen.

1 De primaire doelstelling voor dit project is komen tot een geïntegreerd gezondheidscentrum als sociale en centrale ontmoetingsplek voor de buurt (de stempel), die toegankelijk, laagdrempelig, uitnodigend en bereikbaar is.

2 Een secundaire doelstelling is het benutten van de kans en de ruimte om bijzondere woonvormen toe te voegen, die bijdragen aan de woonbehoefte van de wijk. Vooralsnog is dit inzetten op senioren met 1- of 2-persoonshuishouden, met als doel doorstroming binnen sociale sector te stimuleren (en eengezinswoningen vrij te spelen).

3 We willen een hart van de buurt realiseren middels gemengde functies en openbare ruimte die een nieuwe aantrekkelijke ontmoetingsplek vormt.

Toelichting per doel

#1 Binnen de brede wijkaanpak Samen voor Overvecht is als één van de vijf ambities geformuleerd: zorg en ondersteuning dichtbij en op maat. Een maatschappelijke functie (gezondheidscentrum) sluit aan bij de Wijkaanpak Samen voor Overvecht en de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2030 waarin is opgenomen dat er +/- 1.000 m^2 aan gezondheidscentrum centrum in Overvecht-Noord nodig is. Verder is momentum ontstaan om een nieuw gezondheidscentrum met beoogde gebruikers vorm te geven.

#2 De Omgevingsvisie benoemt de ambitie om 5.000 woningen en 3.000 arbeidsplaatsen toe te voegen aan Overvecht. Door nieuwe appartementen toe te voegen ontstaan meer kansen voor doorstroming van alleenstaande bewoners van eengezinshuizen in de buurt.
Door woningen toe te voegen in het hart van de buurt en gemengd met de andere maatschappelijke functies ontstaat levendigheid en sociale veiligheid op deze plek.

#3 Het plangebied is een plek waar wat te beleven valt in het hart van de wijk/buurt. Het is een plek waar bewoners en omwonenden elkaar ontmoeten. Daarom maken we een nieuw openbaar gebied waar men elkaar kan ontmoeten. De buitenruimte binnen de projectgrenzen wordt meegenomen in de ontwikkeling om hier het “hart van de buurt” voor te maken. Om ruimte te maken wordt het programma gestapeld, komt er alleen parkeren op eigen terrein (bij voorkeur inpandig) en zijn de vorm en positie van de nieuwbouw aangepast zodat er een kwalitatief goede openbare ruimte mogelijk is. Tegelijkertijd zorgen we voor nieuw elan door een nieuw gebouw toe te voegen. We maken met dit gebouw een herkenningspunt waardoor het plan zichtbaar is in de omgeving. Als laatste verbeteren we de sociale veiligheid: de “lelijke” achterkant van de winkelstrip zou in het plan meegenomen kunnen worden, en hiermee is een rommelhoekje verdwenen.

Welke keuzes hebben we gemaakt zodat het plan haalbaar is?

We hebben keuzes gemaakt om te komen tot de doelen en de uitgangspunten. Zo moet er een financieel haalbaar plan zijn dat past binnen wet- en regelgeving. We moesten dus keuzes maken om tot een set van haalbare uitgangspunten te komen. Hieronder leggen we uit welke keuzes we hebben gemaakt.

Keuzes

#1 Aantal woningen toevoegen: in de NvU is meer ruimte gemaakt voor het toevoegen van extra woningen ten opzichte van de eerder vastgestelde Programmatische Uitgangspunten. Het toevoegen van woningen leidt in combinatie met de maatschappelijke voorzieningen tot een grotere parkeeropgave die in principe op eigen terrein (bij voorkeur inpandig) moet worden gerealiseerd. Er is daarom wel gekeken naar optimalisaties door een mix van woningen, mobiliteitsbeleid, en het benutten van al bestaande openbare parkeerplaatsen.

#2 Doorstromingsdoel: het woonprogramma wijkt af van de Nota Wonen. Gekozen is voor een samenwerking met de corporatie en om enkel in het sociale segment woningen te realiseren. Door deze keuze kan doorstroming van bewoners van eengezinswoningen binnen de wijk naar deze appartementen bereikt worden.

#3 Logistieke route via de Rutenberchdreef behouden voor laden en lossen via de achterkant van de bestaande winkels, en voor toegang tot (inpandig) parkeren voor de nieuwbouw op eigen terrein. In eerdere studies naar de locatie werd direct tegen de achterkanten van de winkels een gebouw geprojecteerd. Vanuit de noodzaak de bestaande functies goed te ontsluiten voor bevoorraading en ook de nieuwe parkeeroplossing voor de nieuwe woningen is gekozen voor behoud van de Rutenberchdreef maar met een ander wegprofiel.

Leeswijzer

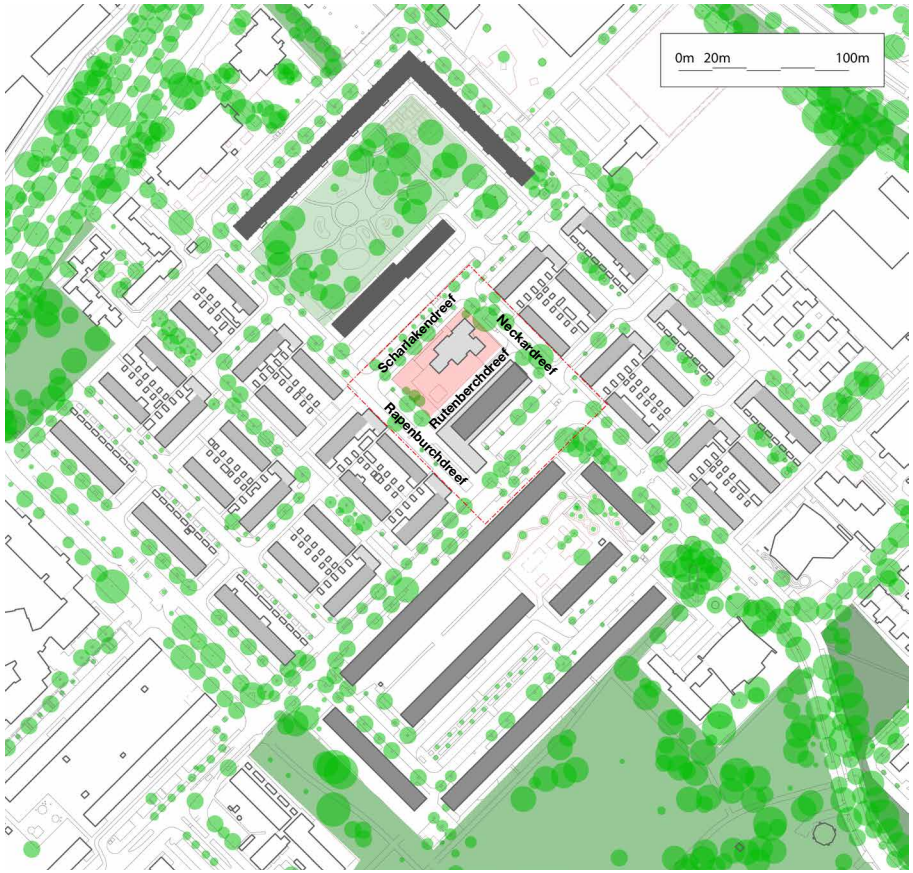
De opbouw van de nota is als volgt:

- In hoofdstuk 1 beschrijven we het plangebied, de huidige situatie en omgeving.
- In hoofdstuk 2 komen de uitgangspunten en onderbouwing aan bod.
- In hoofdstuk 3 gaan we in op de financiële haalbaarheid, samenwerking met de stad en volgende stappen.
- Daarna volgen de bijlagen.

1. Beschrijving van het plangebied, de huidige situatie en de omgeving

1.1 Ligging, begrenzing en gebiedskenmerken

Op onderstaande kaart zijn de ligging van Scharlakendreef 3 en de plangrenzen aangegeven.



Kaart ligging plangebied in de buurt

Het plangebied is bewust groter onderzocht dan de te herontwikkelen kavel, omdat zo onderzoeken breed konden worden uitgezet en we konden gaan trechteren naar wat van belang is voor de herontwikkeling op de kavel zelf.

Het plangebied kenmerkt zich door de ligging midden in de woonbuurt (-stempel), die een molenwiekstructuur heeft. In het plangebied bevinden zich twee gebouwen, een met de voormalige functie buurthuis en met de functie winkels met woningen erboven. De buitenruimte bestaat uit openbaar parkeren aan de Theemsdreef, de Rutenberchdreef als bevoorradingsstraat voor de winkels aan de Theemsdreef, en de omheinde buitenruimte rondom Scharlakendreef 3. Openbaar groen in het plangebied bestaat uit straatbomen en enkele borderplantsoenen bij de Theemsdreef en Scharlakendreef.



Luchtfoto van de locatie (Slagboom en Peeters)



Straataanzicht van de locatie

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woonfuncties. Aan de noordzijde van het planbied is een openbaar groen hof tussen de 10-hoog flats gelegen. Ook bevinden zich hier sportvelden, sportfuncties en een buurthuis. De oostzijde van het plangebied grenst aan de rijtjeswoningen van de Neckardreef. De zuidzijde grenst aan de 4-hoog-flat aan de Theemsdreef. De westzijde grenst aan de Rapenburchdreef.

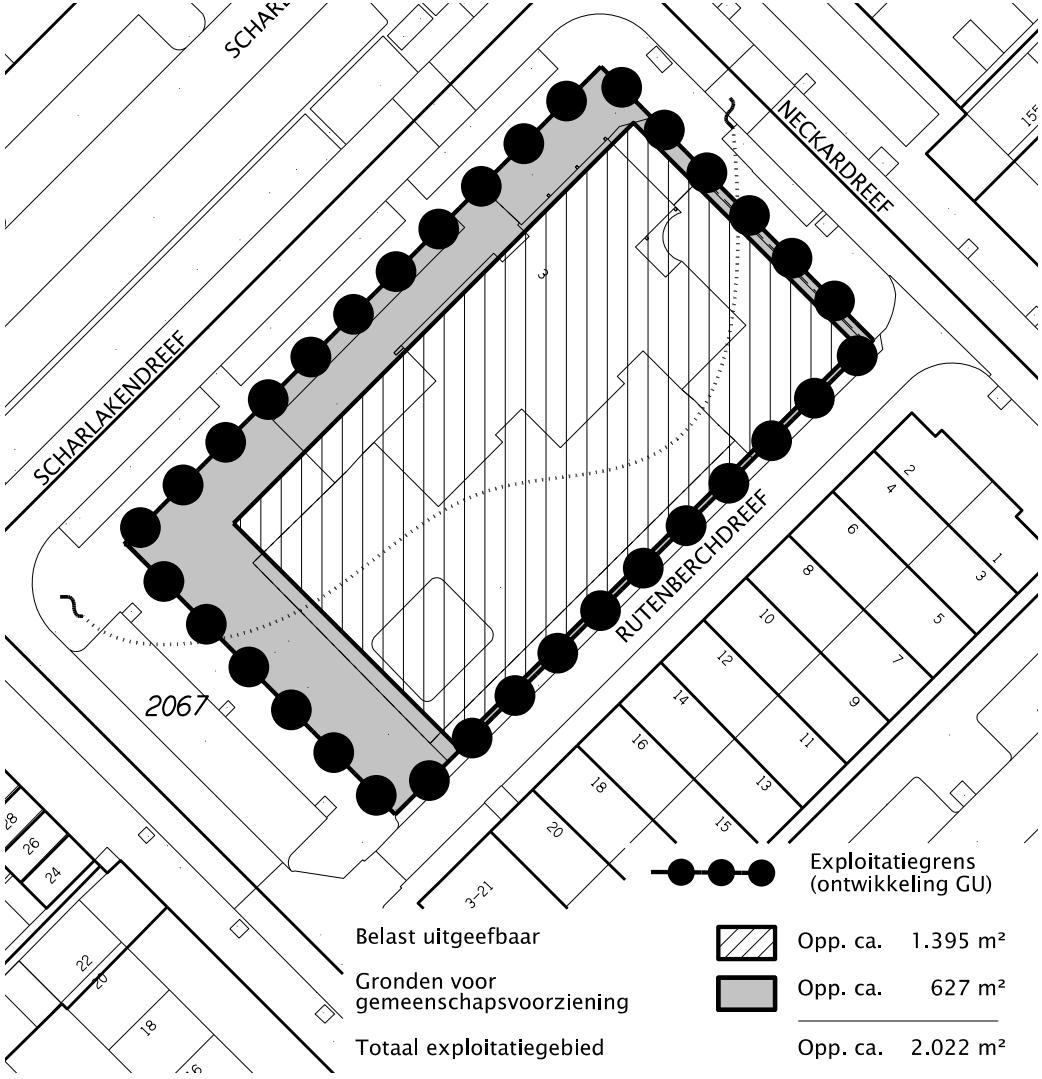
Het kavel van de Scharlakendreef 3 is nu grotendeels verhard, net als de omliggende openbare ruimte. Aan de Rapenburchdreef liggen 10 haaksparkeerplekken naast het plangebied. Er staan zowel op het te herontwikkelen perceel als ernaast in de openbare ruimte ongeveer 15 bomen.

1.2 Eigendomssituatie

Het plangebied bevindt zich in de wijk Overvecht. De kavel Scharlakendreef 3 is onderdeel van een groter perceel kadastraal bekend als Gemeente Utrecht, sectie H, nummer 2067. De te herontwikkelen kavel is een deel van het kadastraal perceel en circa 2.026 m² groot. De kavel is eigendom van de gemeente Utrecht. Naastliggende winkels met woningen erboven, aan de Theemsdreef, zijn particulier eigendom van één eigenaar. De woningen in deze buurt zijn grotendeels in bezit van de woningbouw-corporaties Woonin en Portaal. De autoboxen aan de Rapenburchdreef zijn eigendom van particulieren. In onderstaande kaart is de eigendoms-situatie weergegeven.



Kaart huidig kavel



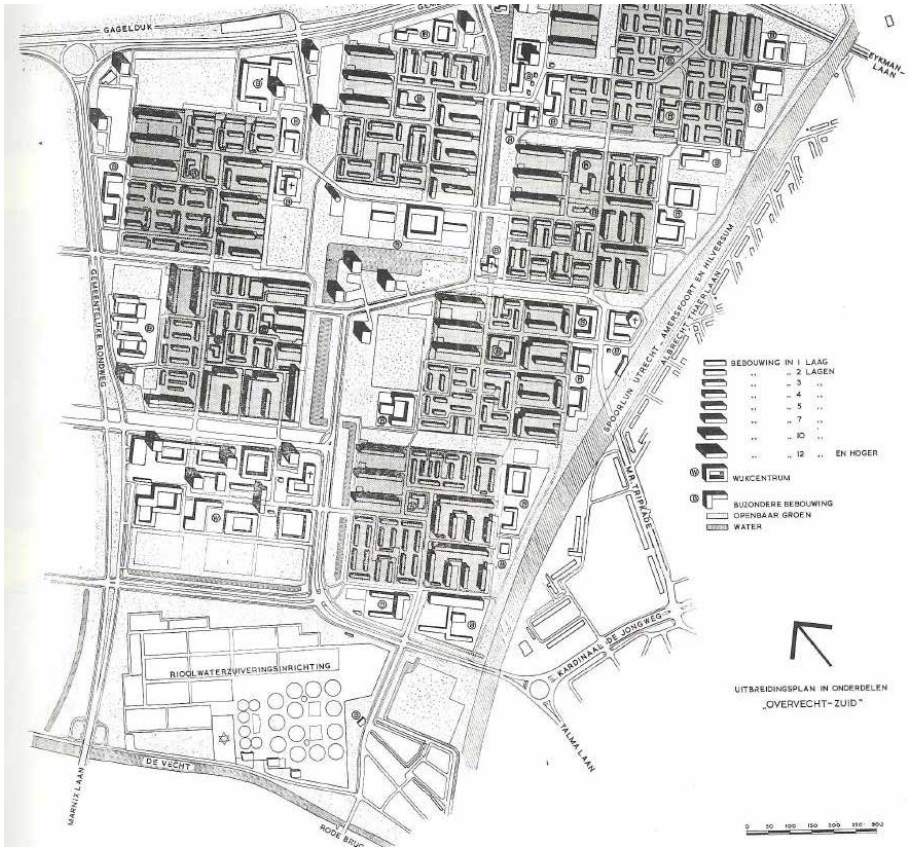
Kaart uit te geven kavel 1.395m²

1.3 Historie



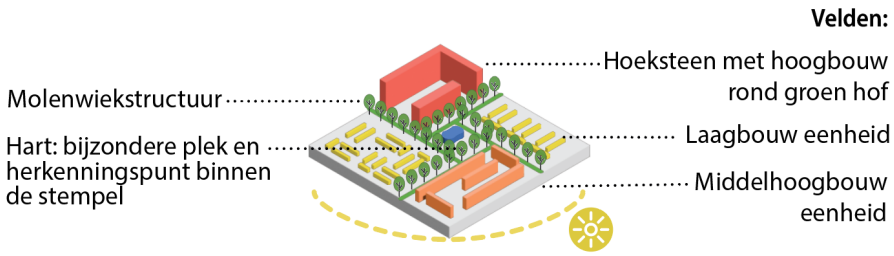
Kleuterschool de Tureluur rond 1969, Het Utrechts Archief

Het plangebied is onderdeel van de wijk Overvecht en gelegen in Overvecht-Zuid, in de buurt Neckardreef en omgeving. Voorheen werd de locatie gekenmerkt door een buurthuis met een omheinde buitenruimte. Het gebouw en terrein aan de Scharlakendreef is oorspronkelijk ontworpen en gebouwd als kleuterschool De Tureluur. Samen met het winkelstripje aan de Theemsdreef is dit ontworpen en ontwikkeld als hart van de buurt.



Stedenbouwkundig plan voor Overvecht-Zuid, gepubliceerd in De Timmerwerf in 1961

Overvecht was een van de vier wederopbouwwijken van Utrecht. Overvecht werd in twee delen ontworpen: het zuidelijke deel in 1958-1960 door de stedenbouwkundigen W. Wissing en K.F.G. Spruit. Na 1960 werd het noordelijke door de Utrechtse stedenbouwkundige C. Hanekroot ontworpen. De twee delen hebben opvallende verschillen. Het zuidelijke gedeelte krijgt rondom een centraal wijkpark de Watertoren zeven kleine buurten en een winkelcentrum. Er werden ongeveer 7000 woningen gepland, met voorzieningen in elk hart van de zeven woonbuurten maar ook in de groene voegen ertussen.



Opbouw van een typische stempel in Overvecht-Zuid

Elk van de zeven buurten in Overvecht-Zuid is opgebouwd volgens grofweg hetzelfde stramien, met haakvormige hoogbouw in de noord-hoek, een centraal plein en laagbouw of middelhoogbouw in de andere hoeken (zie bovenstaande afbeelding). De verzameling buurten in Overvecht-Zuid worden van elkaar gescheiden door groene tussen-ruimtes. Dit netwerk van groene parkstroken maakt een essentieel onderdeel uit van het stedenbouwkundige ontwerp. Ze dienen als afscheiding van de buurten, zorgen voor snelle verbindingen naar de parken en recreatieve voorzieningen en fungeren als een soort ‘groene lijm’. ‘De grootste afstand die een bewoner dan moet afleggen om uit zijn buurt in de groene ruimte (plantsoen, park) te komen bedraagt ongeveer 150 meter, vermeldt de gemeente trots in 1961.



Winkels bij Theemsdreef, 1967, Utrechts Archief

1.4 Projecten in de omgeving

Een aantal projecten in de buurt heeft invloed op de afweging die we in deze Nota van Uitgangspunten hebben opgenomen:

#1 Omgevingsvisie Overvecht

De gemeente heeft een Omgevingsvisie voor de wijk Overvecht vastgesteld in 2025. In deze visie staan uitgangpunten voor thema's zoals toevoegen woningen, groen, vervoer, verdichting en het klimaat relevant voor alle (bouw)plannen in Overvecht tot 2040. In hoofdstuk 2 wordt dit verder toegelicht.

#2 Renovatie 1.000 rijtjeswoningen Overvecht-Zuid

Woonin is eigenaar van 1.000 grondgebonden woningen in de woonbuurten van Overvecht-Zuid. De woningen zijn toe aan een grote renovatie die gefaseerd zal worden uitgevoerd. Daarbij worden de woningen verduurzaamd en energiezuiniger gemaakt.

#3 Van Opslag naar Wonen (garageboxen transformeren)

Woonin onderzoekt met de gemeente de mogelijkheid van een kleinschalige verdichting door stenige plekken zoals de rijtjes garageboxen te vervangen door woningbouw.

#4 Brandenburchdreef.

Abrona gebruikt dit gebouw aan de Brandenburchdreef niet meer. Het is tijdelijk in gebruik als asielopvang tot deze locatie wordt herbestemd of herontwikkeld.

De projecten 'Van Opslag naar Wonen' en 'Brandenburchdreef' bevinden zich in de directe omgeving van de Scharlakendreef. Woningbouw op deze drie locaties is zeer wenselijk. Afstemming van het programma biedt kansen voor de gewenste mix op gebiedsniveau.

#5 Herinrichting openbare ruimte buurt Neckardreef

Er wordt een project opgestart om de openbare ruimte in de omgeving waarin het plangebied is gelegen te herinrichten. De aanleiding is de rioolvervangingsopgave welke wordt gecombineerd om de wegen, paden, groen en openbare ruimte opnieuw te ontwerpen volgens de hedendaagse maatstaven. Het is op dit moment nog onduidelijk wat de nieuwe inrichting wordt en wanneer de eerste delen worden uitgevoerd. Leidraad bij het ontwerpen van de herinrichting zijn de doelen van de Omgevingsvisie Overvecht waaronder 30-km inrichting en meer ruimte voor groen. De voorgestelde veranderingen van de openbare ruimte in deze Nota van Uitgangspunten ten behoeve van de herontwikkeling van Scharlakendreef zullen worden meegenomen in het project Herinrichting openbare ruimte Neckardreef.

#6 Einsteindreef 101

Dit betreft de gedeeltelijke herbestemming van het kantoorgebouw naar grotendeels wonen met maatschappelijke functies in de plint. Daarnaast is er ruimte voor de nieuwbouw van een nieuw woongebouw met deels actieve functies in de plint van het gebouw. Dit project zal binnenkort de uitvoeringsfase ingaan. De invloed op dit project is een benodigde afstemming van de maatschappelijke functies die bij de Einsteindreef worden gerealiseerd en die bij de Scharlakendreef worden voorgesteld. De inzet op bij de Scharlakendreef voor een gezondheidscentrum met aanvullend sociaalmaatschappelijk programma staat vast maar laat nog de precieze invulling open.



Omgevingsvisie Overvecht 2040

2. Uitgangspunten en onderbouwing

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten voor het plan aan bod. Een uitgangspunt is iets waar het plan aan moet voldoen om later te worden goedgekeurd, bijvoorbeeld als de bouwvergunning wordt aangevraagd. We hebben de uitgangspunten geclusterd in tien thema's:

1. Programma en doelgroepen
2. Stedenbouw
3. Buitenruimte
4. Mobiliteit
5. Gezondheid
6. Bodem
7. Natuurbescherming en bomen
8. Water en klimaatadaptatie
9. Archeologie en gebouwd en ruimtelijk erfgoed
10. Energie en circulair

Sommige thema's bevatten meerdere, samenhangende onderwerpen. Door deze te bundelen, wordt het eenvoudiger om relevante onderwerpen en de bijbehorende uitgangspunten terug te vinden.

Bij ieder onderwerp geven we een onderbouwing van de uitgangspunten: waarom een uitgangspunt is opgenomen en op welke gronden. Dat kan voortkomen uit landelijke regels, gemeentelijk beleid of eigen ambities. Ook de inbreng vanuit de samenwerking met de stad kan aanleiding zijn voor een uitgangspunt.

2.1 Programma en doelgroepen



Referentie: seniorenwoning



Referentie: wonen boven voorzieningen (LEVS)

2.1.1 Wonen

Uitgangspunten

Programma

- Circa 40 woningen, met de volgende verdeling:
  - Minimaal 75% tot 100% sociale huurwoningen
  - Ruimte voor maximaal 25% middenhuur woningen
- Het project geldt als een ‘kleine ontwikkeling binnen een bestaande sociale buurt’. Dit is een typering uit de Omgevingsvisie Overvecht die aangeeft dat toevoeging van woningen primair bijdraagt aan (de behoefte in) de buurt. Er gelden geen harde eisen voor minimale of maximale percentages sociale huur, middenhuur, betaalbare koop of vrije sector. Uitgangspunt is wel dat huidige bewoners profiteren van de extra woningen.
- In dit geval gaat het om een buurt met een hoog aandeel sociale huurwoningen, namelijk circa 75% in de buurt Neckardreef en omgeving. Daarnaast wonen er relatief veel ouderen in de buurt.
- Gezien de ontwikkeling van een gezondheidscentrum, zien we kansen voor woningen geschikt voor senioren en/of mensen met een zorg-vraag. Dit biedt oudere bewoners van de eengezinswoningen in de omgeving de kans om door te stromen. Het is daarom belangrijk dat deze woningen voor een groot deel vallen in het sociale huursegment.
- Betaalbaarheid en toegankelijkheid zijn belangrijke uitgangspunten voor ontwikkeling van woningen voor deze doelgroep. Verder geldt op basis van de beleidsnota wonen dat de woningen gemiddeld 55 m² gebruiksoppervlakte (GBO) moeten zijn.
- Op basis van de Huisvestingsverordening is het mogelijk om maximaal de helft van de sociale huurwoningen gelabeld voor ouderen met voorrang aan ouderen uit de buurt toe te wijzen.

Differentiatie

De doelgroepen voor de woningen zijn:

- Ouderen. Hierbij kijken we specifiek naar ouderen in de sociale huurwoningen in de omgeving van Scharlakendreef
- Een- en tweepersoonshuishoudens (bredere leeftijdsgroep): hoewel ouderen de primaire doelgroep is, zijn de woningen ook aantrekkelijk voor een brede groep een- en tweepersoonshuishoudens.

Toewijzing

- Voor de toewijzing van betaalbare huurwoningen geldt de Utrechtse Huisvestingsverordening.
- Bij woningen gelabeld voor ouderen benutten we de mogelijkheden voor buurtvoorrang. Dat wil zeggen dat inwoners uit de omgeving voorrang krijgen op de nieuwe woningen. Hiermee bieden de nieuwe woningen kansen voor huidige bewoners om meer passend te wonen, en bevorderen we de doorstroming. Hierdoor komen er in de bestaande woningvoorraad woningen vrij voor bijvoorbeeld gezinnen.

Uitgangspunten per woonsegment

Uitgangspunten sociale huur

- Sociale huur wordt ondergebracht bij een corporatie, behalve als een corporatie de sociale huur niet kan of wil exploiteren. De te huisvesten doelgroep is ouderen.
- De woning wordt minimaal 25 jaar sociaal verhuurd.
- Bij een huur boven de aftoppingsgrenzen geldt een minimum-oppervlak van 50 m² gebruiksoppervlakte (GBO).
- Voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen (zie nota wonen, dit is een specifieke prijsgrens binnen de sociale huur die onder andere gekoppeld is aan huurtoeslag) geldt geen minimumeis van de oppervlakte, maar wordt per project bekeken wat er vanuit de doelgroep passend is. Voor deze gebiedsontwikkeling geldt 55 m² als gemiddeld voor woningen geschikt voor ouderen.

Uitgangspunten middenhuur

- Woningen met tenminste 144 en maximaal 186 woningwaarderingsstelsel (WWS-)punten behoren tot de middenhuur.
- Een woning met meer dan 186 WWS-punten behoort tot de middenhuur als de kale huurprijs ligt tussen de € 932,93 en € 1.228,07 (prijspeil 2026) per maand (exclusief nieuwbouwtoeslag).
- De jaarlijkse huurprijsstijging is maximaal CAO-loonontwikkeling + 1,0 procentpunt. De WWS-puntentabel wordt jaarlijks met Consumenten Prijs Index (CPI) geïndexeerd.
- Als een nieuwbouwwoning meer dan 186 WWS-punten heeft, dient de kale huur op ten hoogste € 1228,07 (prijspeil 2026) te worden afgetopt (exclusief nieuwbouwtoeslag). Ook na mutatie wordt de nieuwe huur weer ten hoogste op het huurniveau behorende bij 186 WWS-punten gezet.
- Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment. In dat geval is na 25 jaar geen meerwaardeafdracht verschuldigd.
- De minimale inkomenseis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.
- Om voldoende kwaliteit te borgen, met name in oppervlakte, gelden
- de volgende uitgangspunten (zie kaart Zonering Middenhuur Utrecht in de Nota Wonen):
  - Zone C: Stedelijk: minimaal 45 m² GBO; en gemiddeld minimaal 60 m² GBO; en minimaal 30% middenhuurwoningen groter dan 65 m² GBO en minimaal drie kamers.
- Bij tenders op gemeentelijke grond worden extra punten gegeven als ook woningen voor gezinnen (bijvoorbeeld minimaal 80 m²+) gerealiseerd worden, om op deze locaties te borgen dat ook grotere huishoudens bediend worden.
- Toekomstige wijzigingen van de Wet betaalbare huur kunnen ervoor zorgen dat de voorwaarden voor middenhuur aangepast moeten worden.

Uitgangspunten ouderenhuisvesting

- De volledige bouwprogrammering is gericht op ouderen.
- Wij voorzien de volgende woonvormen voor ouderenhuisvesting:
  1. Nultredenwoningen: zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen aanpassing.
  2. Geclusterde ouderenwoningen: woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Voor geclusterd wonen geldt dat er een ontmoetingsruimte aanwezig moet zijn in het wooncomplex. Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting voor bewoners en eventueel buurtbewoners. Zorggeschikte woonvormen (deze zijn nultreden, geclusterd, én geschikt voor ouderen met de WLZ (Wet langdurige zorg)-indicatie) zijn in dit project niet aan de orde.
- De locatie ligt binnen 500 meter van voorzieningen (zoals supermarkten, gezondheidscentra, buurtcentra en woonzorgcentra) en is daarom bij uitstek geschikt voor het realiseren van woningen voor ouderen.

Onderbouwing

Er is in Utrecht een groot tekort aan betaalbare woningen. Betaalbare woningen zijn gedefinieerd als sociale huurwoningen en woningen die behoren tot het middensegment: de betaalbare koop en de middenhuurwoningen. De beleidsnota wonen (2025) zet daarom in op deze segmenten. De nota is nader uitgewerkt voor de 10 Utrechtse wijken, waarbij rekening is gehouden met de huidige samenstelling van de voorraad en plancapaciteit.

Stadsbreed streven we naar de volgende verdeling in de woningbouwprogrammering: 40% sociale huurwoningen, 35% middensegment (betaalbare koop maximaal 10% en huur minimaal 25%) en 25% is vrij. De eerste twee segmenten komen dus uit op 75%, dat is het aandeel betaalbare woningen.

De stadsbrede ambitie is uitgewerkt naar de wijken in de stad, waarbij voor elk van de genoemde segmenten een gewenste ontwikkelrichting is weergegeven van de huidige planvoorraad. Die beweegrichting in de plancapaciteit is een vertaling van die 75% betaalbaarheid voor nieuwe projecten.

Overvecht is een wijk in Utrecht waar het percentage sociale huurwoningen relatief hoog is, namelijk circa 60%. Waar het in andere wijken belangrijk is om het aandeel sociale huurwoningen te laten stijgen, geldt voor Overvecht dat het aandeel licht mag dalen. In de Beleidsnota Wonen (2025) is de gewenste ontwikkelrichting van het aandeel woningen in de planvoorraad in Overvecht als volgt:

- Sociaal: mag licht afnemen
- Middensegment: sterk stijgen
- Vrij segment: sterk stijgen

Met de uitgangspunten in deze NvU wordt sociale huur en eventueel middensegment toegevoegd, in het bijzonder geschikt voor de doelgroep ouderen. Dit zorgt voor extra kwalitatief goede sociale huurwoningen, die passen bij de woonbehoeften van de huidige inwoners van Overvecht. Deze extra woningen bieden kans voor doorstroming vanuit de directe omgeving van de ontwikkellocatie. Daarnaast biedt het toevoegen van sociale huurwoningen ruimte voor de woningcorporaties om ook woningen te verhuren in het middensegment, waarmee er meer variatie ontstaat in het woningaanbod en daarmee meer doelgroepen bediend worden.



Referentie: leefgalerij heeft ruimte voor verblijf (Ronald Zijlstra)

2.1.2 Maatschappelijke voorzieningen

Uitgangspunten

- Het gezondheidscentrum biedt voldoende capaciteit om te voldoen (ca. 900m^2 BVO) aan de maatschappelijke en zorgvoorzieningen-vraag vanuit Overvecht-Noord en Zuid.
- Het gaat hier om een “geïntegreerd gezondheidscentrum”. Dit betekent dat het profiel van het gezondheidscentrum gericht is op een combinatie met het sociale domein en daarmee in de brede zin (preventieve) zorgverlening.

Richtlijnen bouw gezondheidscentrum

- Vanuit de Landelijke Huisartsen Vereniging zijn richtlijnen opgesteld voor het ontwerpen van een huisartsenpraktijk en gezondheids-centrum, zodat deze prettig en veilig gebruikt kunnen worden door medewerkers en patiënten. De belangrijkste uitgangspunten om mee te nemen in het ontwerp van het gebouw en de buitenruimte zijn hieronder opgesomd. Voor het volledige overzicht van uitgangspunten verwijzen wij naar het LHV Bouwadvies Bouwnorm 2021.
- De gang moet plaatselijk een verbreding hebben van 1500 x 1500 mm om met een rolstoel te kunnen passeren of keren. Ook ter plaatse van medische ruimten moet deze verbreding aanwezig zijn ter plaatse van de entreedeuren. Hetzelfde geldt voor het einde van elke verkeers-ruimte en -route.
- In medische ruimten moet de vrije ruimte tussen de meubels minimaal 90 cm bedragen. In medische ruimten moet de rolstoel ook kunnen keren (draaicirkel 150 cm) overeenkomstig de handboeken.
- Patiënten moeten zelfstandig tot aan de balie kunnen komen. Dat betekent dat alle deuren die zij tegenkomen tot aan de balie automatisch te openen zijn.
- De vrije breedte van deuropeningen in de entree van de praktijk vanaf de hoofdingang tot aan de balie moet ten minste 1.000 mm zijn.





Referentie: geïntegreerd gezondheidscentrum als ontmoetingsplek in de buurt

- Deuropeningen en gangen moeten voldoende breed zijn om een goede doorgang met een brancard mogelijk te maken. Bij een haakse bocht in een gang is de optelsom van de gangbreedten minimaal 2,70 meter.
- De lift moet groot genoeg zijn om een brancard horizontaal te kunnen vervoeren.
- Indien het vloerniveau van de praktijk meer dan 1,0 meter boven het aansluitende terrein gelegen is, moet het hoogteverschil zijn overbrugd door een lift of platformlift met een liftcabine van minimaal 1100 x 2100 mm.

Onderbouwing
Voor het groeien in balans (RSU2040) is het belangrijk de hoeveelheid vierkante meter werkruimte in de wijken te behouden en daar waar mogelijk uit te breiden, zodat het voorzieningenniveau meegroeit met het aantal inwoners. Met de uitgangspunten voor werken en voorzieningen Scharlakendreef voegen we maatschappelijke voorzieningen toe.

De Scharlakendreef 3 is aan het einde van de exploitatietermijn en daarom in gebruik onder de noemer leegstandsbeheer. Om richting te geven aan de langjarige strategische ontwikkeling van dit pand en nog vijf andere panden in Overvecht, is er een gebiedsgerichte aanpak met programmatische uitgangspunten opgesteld. Daarin is het integraal toekomstperspectief voor doorontwikkeling van deze locaties nader uitgewerkt.

Deze programmatische uitgangspunten voor de doorontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed in Overvecht zijn 10 oktober 2023 vastgesteld door het college.

De programmatische uitgangspunten per locatie zijn gebaseerd op de langjarige beleidsdoelstellingen en de vijf ambities van de wijkaanpak Samen voor Overvecht. Daarnaast is een uitvoerig participatietraject doorlopen waarbij de wensen vanuit de stakeholders (bewoners, huurders, maatschappelijke partijen) zijn afgewogen en waar mogelijk in het ontwikkelconcept zijn verwerkt. Zie hiervoor de bijlage bij de Programmatische Uitgangspunten.

Binnen de brede wijkaanpak Samen voor Overvecht is als één van de vijf ambities geformuleerd: zorg en ondersteuning dichtbij en op maat. Deze maatschappelijke functie (gezondheidscentrum) sluit aan bij de Wijkaanpak Samen voor Overvecht en de langjarige beleidsdoelstellingen (RSU 2030) waarin is opgenomen dat er +/- 1.000 m^2 aan gezondheidscentrum centrum in Overvecht-Noord nodig is en +/- 1.000 m^2 in Overvecht-Zuid. De Scharlakendreef ligt centraal gelegen op de grens tussen Overvecht-Zuid en -Noord.

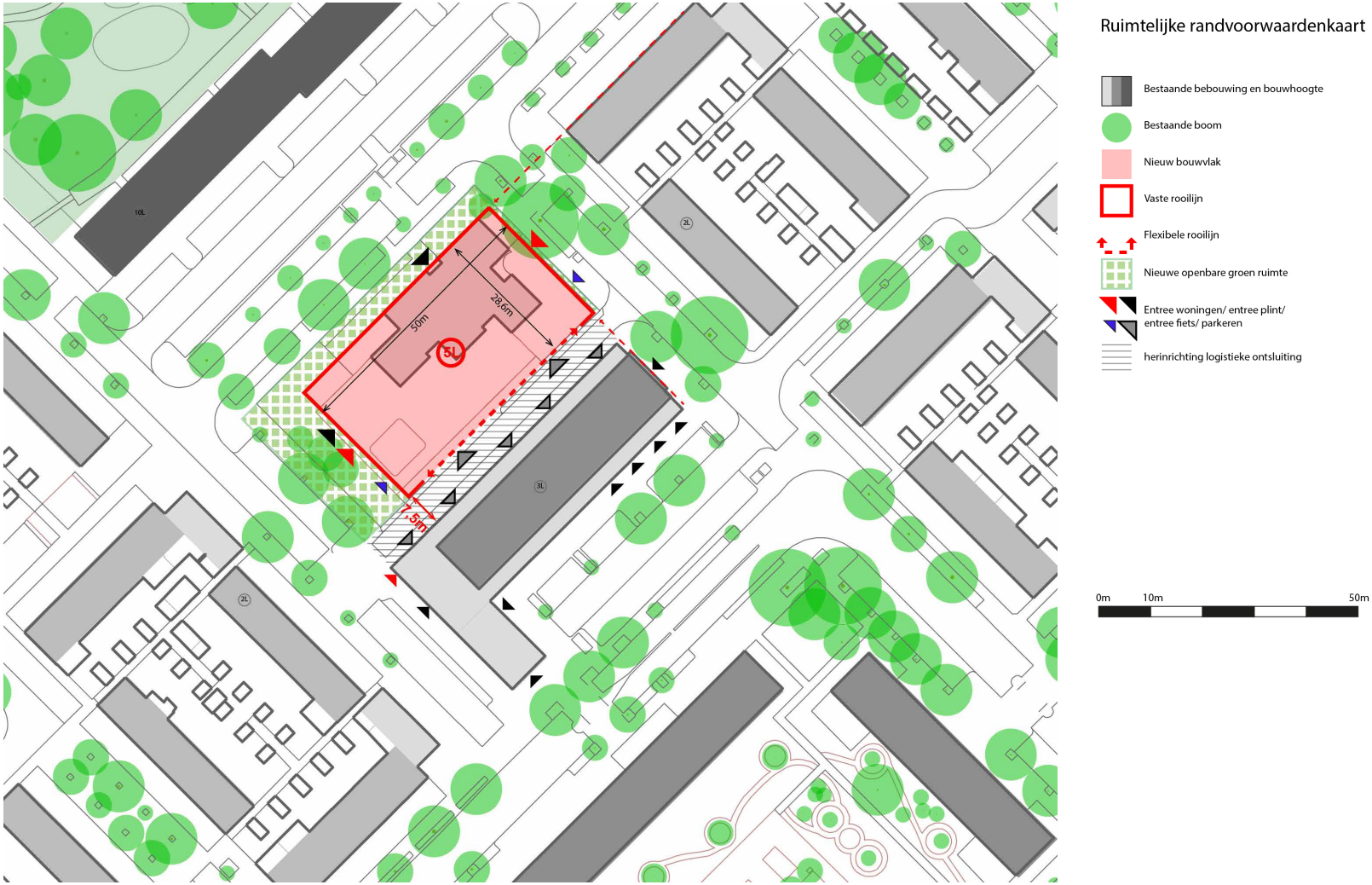
De ontwikkeling draagt bij aan het werk- en voorzieningenniveau dat past bij de 10-minuten stad (RSU 2040). Door toevoegen van ruimte voor ontmoeting en publieksgerichte (maatschappelijke) functies versterken we de functiemix en levendigheid van de buurt. Bovendien in een omgeving met meerdere maatschappelijke functies: buurtcentrum de Dreef, een sporthal, jongerenwerk en een winkelstrip op de Theemsdreef. Een combinatie van gezondheidszorg, collectieve voorzieningen voor de buurt en een woon(zorg)programma is daarmee voor deze locatie geschikt.

In het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen (2020) wordt de noodzaak van kwalitatief hoogwaardige maatschappelijke voorzieningen beschreven. In dit document staan de uitgangspunten en richtlijnen waar rekening moet worden gehouden bij het realiseren van maatschappelijke voorzieningen. Dit gaat onder andere over het behouden van maatschappelijke functies bij herontwikkeling, het creëren van ruimte voor ontmoeting en het toepassen van meervoudig ruimtegebruik. Het initiatief, waarbij een gezondheidscentrum wordt gerealiseerd en er onderzoek wordt gedaan naar meervoudig ruimtegebruik, draagt bij aan deze uitgangspunten.



Referentie: groene openbare ruimte met ontmoetingsplekken

2.2 Stedenbouw



Ruimtelijke randvoorwaardenkaart

- Bestaande bebouwing en bouwhoogte
- Bestaande boom
- Nieuw bouwvlak
- Vaste rooilijn
- Flexibele rooilijn
- Nieuwe openbare groen ruimte
- Entree woningen/ entree plint/ entree fiets/ parkeren
- herinrichting logistieke ontsluiting

0m 10m 50m

Uitgangspunten

Algemeen

- Bouwvlak: De nieuwbouw bevindt zich binnen de grenzen van het bouwvlak. Het bouwvlak is 50 x 28,6 = 1.430 m², is 100% bebouwbaar en uitgeefbaar.
- Rooilijnen: De nieuwbouw volgt de voorgeschreven vaste rooilijnen zoals op de randvoorwaardenkaart is aangegeven en maakt daar gevelwanden. De flexibele rooilijn hoeft niet geheel gevuld te worden en kan terugspringend worden uitgevoerd.
- De nieuwe bebouwing ligt aan de Rutenberchdreef op 7,5 m afstand van de bestaande woon-winkelbebouwing aan de Theemsdreef.
- Hoogte: De bebouwing wordt niet hoger dan de maximale bouwhoogte zoals is aangegeven met het aantal bouwlagen.
- Parkeren: Parkeren van auto's ligt binnen het aangegeven bouwvlak aan de zijde van de Rutenberchdreef. De parkeeroplossing mag zich zowel verdiept en/of op maaiveld/ begane grond bevinden en is uit het zicht van de openbare ruimtes Neckardreef en Rapenburchdreef.
- De rooilijn mag op verdiepingen met circa 0,75 meter worden overschreden ten behoeve van balkons en erkers. Buitenruimtes liggen zo voor maximaal 1/2 deel buiten de rooilijn van de gevel.
- Alle permanente installatie-voorzieningen die behoren bij een gebouw worden geïntegreerd in het gebouw en het ontwerp. De openbare ruimte wordt niet belast met private onderdelen.
- Ontwerp en het gebouw en de nieuwe openbare ruimte zo dat het bijdraagt aan de gezondheid van de nieuwe bewoners en gebruikers en de bestaande omwonenden.
- Nutsvoorzieningen moeten inpandig ingepast worden in het bouwvlak om de openbare ruimte te ontlasten.

Gemeenschappen

- Faciliteer spontane ontmoeting tussen bewoners middels menging van functies, routes en ordening in een gebouw.
- Ontwerp het gebouw en de nieuwe openbare ruimte met aandacht voor gemeenschapsvorming en gedeeld eigenaarschap.
- Zorg met een leefgalerij en de daktuin voor ontmoetings- en gezamenlijke ruimte voor de bewoners.





Referentie boven: faciliteren van ontmoetingsplekken in het gebouw (Ronald Zijlstra)

Referentie onder: gezamelijke daktuin (Zecc)

Menselijke maat

- De korrelgrootte van de bebouwing past bij de omgeving die gekenmerkt wordt door de herkenbaarheid van de afzonderlijke woning.
- Tot en met een bouwhoogte van circa 21 meter is menselijk contact tussen een bewoner en voorbijganger mogelijk.
- De bebouwing oriënteert zoveel mogelijk op de drie zijden met nieuwe openbare ruimte; Rapenburchdreef, Scharlakendreef en Neckardreef.
- Wissel herhaling in de gevels af met onderscheidende architectonische elementen.
- Zorg voor een duidelijke en fraaie vormgeving van de begane grond en gevelbeëindiging.
- De begane grond sluit met een hoogte van 4 meter aan op de plint-hoogte van de bebouwing aan de Theemsdreef.

Overgang publiek – privé

- Ontwerp woningen op de begane grond zodanig dat de interactie met de openbare ruimte zo groot mogelijk is, maar ook voldoende privacy bieden.
- Zorg voor een intermediaire zone tussen de woning en de openbare ruimte. Voor gestapelde woningen is dit een gemeenschappelijke ruimte, waar de bewoners langs komen voordat ze hun woning betreden.
- De bebouwing houdt rekening met zicht, privacy en bezonning van bewoners en omwonenden. In paragaaf 3.5.8 Kwaliteit leefomgeving wordt hier verder op ingegaan.
- Het gebouw is voor alle mensen goed toegankelijk vormgegeven.

Plinten

- De verschillende typen entrees liggen aan de zijden zoals op de randvoorwaardenkaart is aangegeven. Daarbij is het gewenst dat de verschillende voorzieningen zo veel mogelijk een rechtstreekse ontsluiting hebben op de openbare ruimte hebben ten behoeve van de verlevendiging ervan.
- De gevelopeningen in de plinten worden zorgvuldig ontworpen zodat er ‘ogen op de straat’ ontstaan ten behoeve van de versterking van de sociale veiligheid en andersom ook veel interactie is tussen buiten en binnen. Gesloten blinde plinten worden zoveel mogelijk voorkomen, indien onoverkomelijk aan de minst publieke zijde georganiseerd.
- De begane grond verdieping heeft een hogere plinthoogte ten behoeve van aansluiting op de plint van de hoek Rapenburchdreef-Theemsdreef. Onderzoek hierbij of er ook aangesloten of gereageerd kan worden op de kenmerkende luifel van de bebouwing in deze hoek.
- De entree naar de autoparkeervoorziening ligt inclusief alle toebehoren binnen de rooilijnen van de bebouwing.



Referentie: parkeeroplossing (LEVS)

- De autoparkeervoorziening wordt ontsloten vanaf de Rutenberchdreef. Hier vindt ook het laden en lossen van de commerciële voorzieningen aan de Theemsdreef plaats. De Rutenberchdreef wordt zo veel mogelijk visueel afgesloten vanaf omliggende openbare ruimte echter vanuit het nieuwe gebouw en de woningen worden strategische zichtrelaties met de parkeervoorziening ontworpen ten behoeve van het organiseren van sociale veiligheid. De parkeerplaatsen liggen op eigen terrein en zijn voor bewoners en gebruikers van de nieuwbouw.
- Het fietsparkeren vindt plaats in individuele bergingen en/of een gezamenlijke berging (op basis van gelijkwaardigheid). Deze ligt zoveel mogelijk achter een ander programma aan de voorgevel.
- In de bergingen is voldoende ruimte opgenomen ten behoeve van het plaatsen van buitenformaatfietsen, scootmobielen, enzovoort.
- (Permanente) technische installaties ten behoeve van de bebouwing inpandig oplossen volgens/in overeenstemming met de eisen van nutspartijen (trafo's, warmte-onderstations, glasvezelkasten, et cetera).



Referentie: fietsenstalling

Ruimte voor het onverwachte, experiment en innovatie

- De ontwikkeling maakt rondom nieuwe openbare ruimte en mogelijk ook gezamenlijke buitenruimte op het nieuwe gebouw. Deze nieuwe ruimtes bieden gelegenheid aan het onverwachte, het experiment en innovaties.
- Door de plint te voorzien van een meerdere puien die een onderverdeling mogelijk maakt kan de ruimte voor verschillende functies worden gebruikt en flexibel worden ingedeeld.

Meervoudig ruimtegebruik

- De ontwikkeling wordt gekenmerkt door een menging van de functies wonen en voorzieningen waarbij gebruik gemaakt worden van een gezamenlijke autoparkeeroplossing.
- Ruimtes op de begane grond kunnen meerdere functies op verschillende tijdstippen van de dag of week faciliteren, onder andere door voldoende hoogte van de plint.
- Het dakvlak wordt ontworpen ten behoeve van ten minste twee functies; bijvoorbeeld groen en energieopwekking.
- Als er sprake is van een groot dakvlak binnen het bouwblok, met eromheen woningen of voorzieningen dan dient dit geschikt te zijn voor ontmoeting in combinatie met groenvoorziening, bijvoorbeeld een daktuin.
- Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de mogelijkheden en beperkingen van het dakvlak hiervoor dient bij het schetsontwerp van het gebouw tevens een dakinrichtingsplan gemaakt te worden.

Hoogbouw

- Er is wordt geen hoogbouw voorgesteld op deze locatie conform de Utrechtse definitie van hoogbouw. Ernaast staat een 10-bouwlagen hoog gebouw, een 'hoeksteen' van de buurtstempel.

Beeldkwaliteit

- Het plangebied ligt in de gebiedstypologie *Half-open* stedelijk blok uit de Nota Omgevingskwaliteit Utrecht (NOKU). De locaties liggen in het beleidsniveau-gebied aangeduid als *Open*. Het omgevingsplan en de beeldkwaliteit zal door de commissie Omgevingskwaliteit beoordeeld worden op de criteria die de Nota Omgevingskwaliteit Utrecht stelt. Een bouwwerk is niet strijdig met de “redelijke eisen van welstand” wanneer het voldoet aan de omgevingskwaliteitscriteria uit de NOKU.
- De criteria van gebiedstypologie *Half-open* stedelijk blok zijn:
  - De blokken zijn gegroepeerd rond een binnenruimte die kan verschillen in mate van openbaarheid. De binnenruimte is wel zichtbaar en bereikbaar van buiten af omdat de hoeken van de blokken altijd open zijn.
  - Het stedelijk blok kent veelal een gevarieerde opzet met laagbouw en middelhoogbouw.
- De criteria van het beleidsniveau-gebied *Open* zijn:
  - Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:
  - een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld
  - er is ruimte voor vernieuwing
  - bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.
  - er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk
  - het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar maakt
  - het de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt
  - het bouwwerk het onderscheid tussen openbaar en privé-gebied duidelijk markeert
  - het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt
  - het bouwwerk zich niet van zijn omgeving afkeert
  - de toegang vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is
  - er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk
  - er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt.
- De Omgevingsvisie Overvecht 2040 zet in op een versterking van de beeldkwaliteit: Sluit aan op de bestaande naoorlogse, heldere bloksgewijze bebouwing. In zuid per veld, in noord per samenhangend cluster. Horizontaal ritme in de gevels met lichte kleuren. Eigentijdse, frisse uitstraling. Aandacht voor een prettige, actieve begane grond en de overgangszone naar het openbaar gebied.
- Nestvoorzieningen, groene gevels en andere elementen of (energie-) (permanente) installaties die onderdeel zijn van de ontwikkeling worden nadrukkelijk meeontworpen in de gevelaanzichten of zijn elders gesitueerd op een plek niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- (Permanente) technische installaties (waaronder warmtepompen en lucht-behandelingskasten enzovoort) op het dak en/of aan de gevels mogen niet zichtbaar zijn vanaf de aangrenzende openbare ruimtes of dienen meeontworpen te worden in de architectuur.

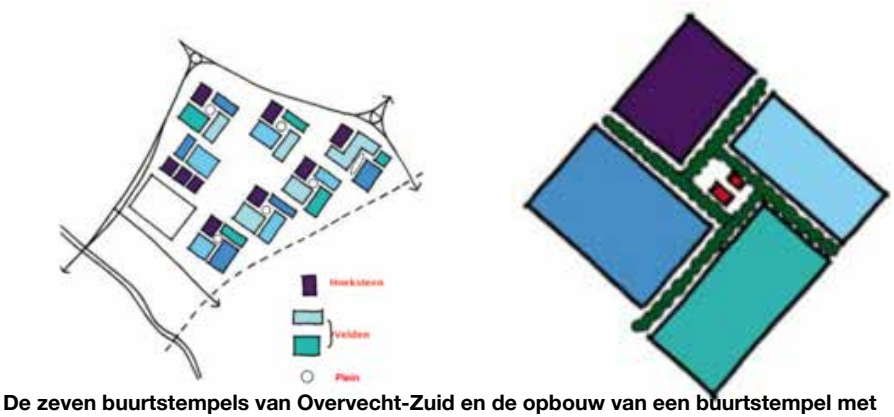


Referentie: groene gevel

Onderbouwing

Inpassing in de omgeving

De omgeving: Overvecht-Zuid is opgebouwd uit zeven stempels die in de groene ruimte zijn geplaatst. De stempels hebben eenzelfde opbouw. Elke stempel bestaat uit vier kleine buurtjes (de ‘velden’), die samen in een molenwiek zijn gepositioneerd waardoor centraal in de stempel een open ruimte (‘het plein”) ontstond. ‘Het pleinhart” was gereserveerd voor bijzondere bebouwing in de vorm van voorzieningen (zoals scholen).



De zeven buurtstempels van Overvecht-Zuid en de opbouw van een buurtstempel met ‘hoeksteen’, ‘velden’ en ‘plein’

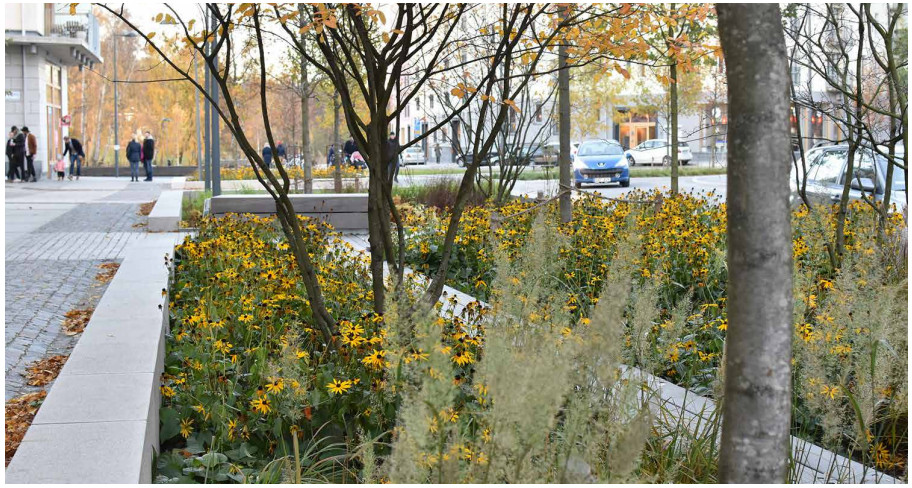
De locatie Scharlakendreef maakt samen met de naastliggende winkelstrip onderdeel uit van ‘het plein’, het hart van de buurt. Hier kan vrijer worden omgegaan met de verkaveling in typologie en hoogtes als bijzonder onderdeel van de buurt. Deze verbijzondering komt onder andere tot uiting in bijzondere (maatschappelijke) functies in combinatie met wonen. Kwaliteiten van de huidige situatie zijn de groene omzoming van het gebied met enkele volgroeide bomen, de nabij ligging bij het buurtwinkelcentrum en de voor Overvecht-zuid karakteristieke molenwiekstructuur van de wegen. Deze molenwiek is herkenbaar door een profiel met twee rijen bomen langs de weg en een doorgaande haag aan één kant.

Goede inpassing: Voor een goede inpassing in de omgeving kunnen de volgende punten worden opgesteld op basis van de bestaande situatie en de Omgevingsvisie Overvecht en visie Stedenbouw.
De belangrijkste aandachtspunten voor een goede inpassing zijn:

- De omgeving wordt gekenmerkt door een orthogonale stempelverkaveling onder een hoek van 45 graden voor een goede bezonning. De locatie ligt in een ‘hart’ van de buurt waarvoor afwijkende typologieën en oriëntatie mogelijk zijn als verbijzondering van het ‘hart’. De nieuwe invulling moet zich vooral goed verhouden tot de huidige bebouwing aan de Theemsdreef bestaande uit woningen boven voorzieningen.
- De omgevingsvisie Overvecht geeft deze buurt aan als ‘woonbuurt’. Dat betekent dat kleine ontwikkelingen mogelijk zien die bijdragen aan het versterken van de buurt.
- Gezien de ontwikkelingsvraag voor een gezondheidscentrum, zien we kansen voor combinaties met voor senioren- en/of zorgwoningen. Zo kunnen bewoners van de eengezinswoningen in Overvecht doorstromen en wordt efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare grond en zorgt de combinatie voor levendigheid en sociale controle van het hart van de buurt.
- Het karakter van de ‘molenwieken’ versterken, door onder andere wegprofielen consistent te ontwerpen en de Rapenburchdreef ‘recht te trekken’ en het ‘hart’ van de buurt aan de ‘molenwieken’ te oriënteren.
- Versterking buurtfunctie van het ‘hart’ van de ‘molenwieken’ door aantrekkelijke groene buitenruimte en verblijfsplekken.

- Functiemenging met woningen, zo veel mogelijk verticale menging ten behoeve van verdichting voor nieuwe woningen en de creatie van meer ‘ogen op de straat’.
- Nieuwe bebouwing in minimaal 3 - maximaal 6 bouwlagen (vanuit efficiënt ruimtegebruik in de stad) en niet meer dan twee bouwlagen verschil met omliggende bebouwing. Er zijn nu drie bouwlagen aan de Theemsdreef waartoe dit project zich verhoudt vanwege de ligging op het ‘plein’.
  De Omgevingsvisie geeft aan dat er kan worden opgetopt met maximaal twee bouwlagen. We kiezen vanuit deze analyse voor maximaal vijf bouwlagen.
- De oriëntatie van de functies en woningen is aan de Rapenburchdreef en Scharlakendreef en in mindere mate aan de Neckardreef.
- Autoparkeren van bewoners en werkenden oplossen en ontsluiten vanaf Rutenberchdreef.
- Fietsparkeren voor bewoners en werkenden comfortabel maken, gezamenlijk en/ of per woning/ functie, ontsluiten aan de Neckardreef of Rapenburchdreef.
- Fietsparkeren bezoekers veilig en comfortabel oplossen nabij ingang functies.
- Bestaande bomen behouden of verplanten en meer bomen toevoegen
- Groene openbare ruimte mee laten groeien met de verdichting van de stad.

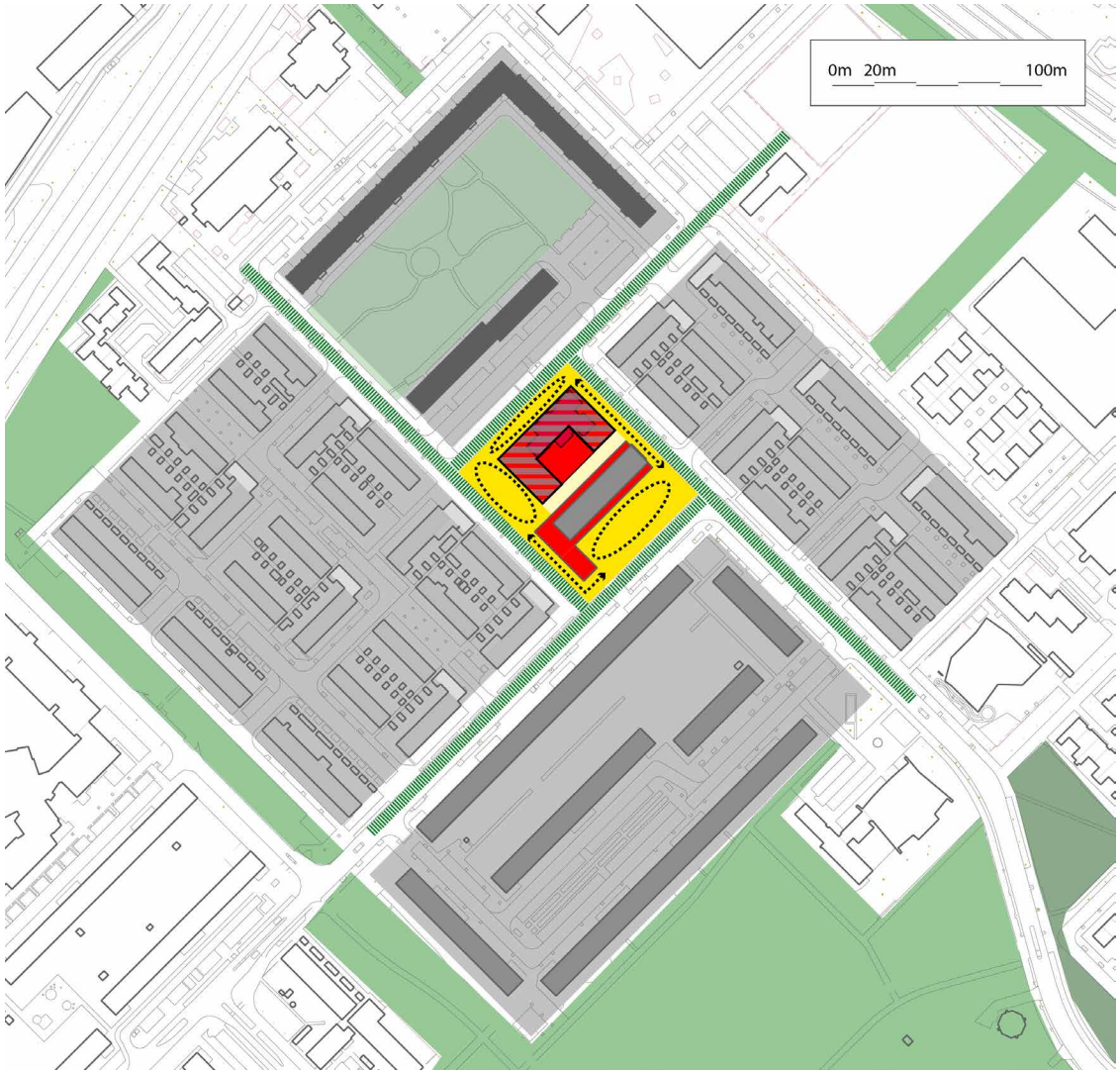
Op basis van bovenstaande uitgangspunten en het onderstaande ontwerponderzoek is de ruimtelijke randvoorwaardenkaart opgesteld. Hieronder wordt het ontwerponderzoek getoond. Deze voldoet aan de bezonningsrichtlijnen en maakt nieuwe groene openbare ruimtes, zoals buurtontmoetingsplekken.



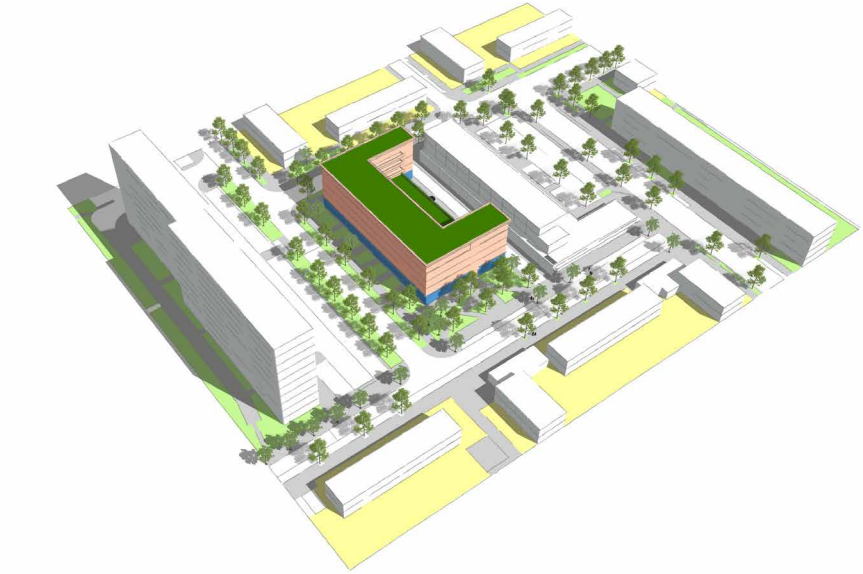
Referentie: groene buitenruimte



Referentie: ontmoetingsplekken in de buitenruimte



Verdubbeling buurtcentrum als hart van de buurt: nieuwe voorkanten met voorzieningen op begane grond en nieuw ontmoetingsplein en vergroening



3D-schets (zuidoost) van de nieuwe stedenbouwkundige opzet



3D-schets (noordoost) van de nieuwe stedenbouwkundige opzet

Op de afbeeldingen is de nieuwe stedenbouwkundige opzet te zien met een half-open bouwblok tegen de achterzijde van het buurtwinkelcentrum aan de Theemsdreef. Het buurtcentrum wordt verdubbeld door nieuwe maatschappelijke functies op de begane grond met erboven wonen. Een nieuwe groene openbare ruimte eromheen sluit aan op de rest van het buurtcentrum en voegt een nieuw buurtpleintje toe aan de Rapenburchdreef.



Schetsimpressie Rapenburchdreef-Scharlakendreef, richting Theemsdreef



Schetsimpressie Neckardreef richting Theemsdreef



Schetsimpressie Scharlakendreef richting Neckardreef



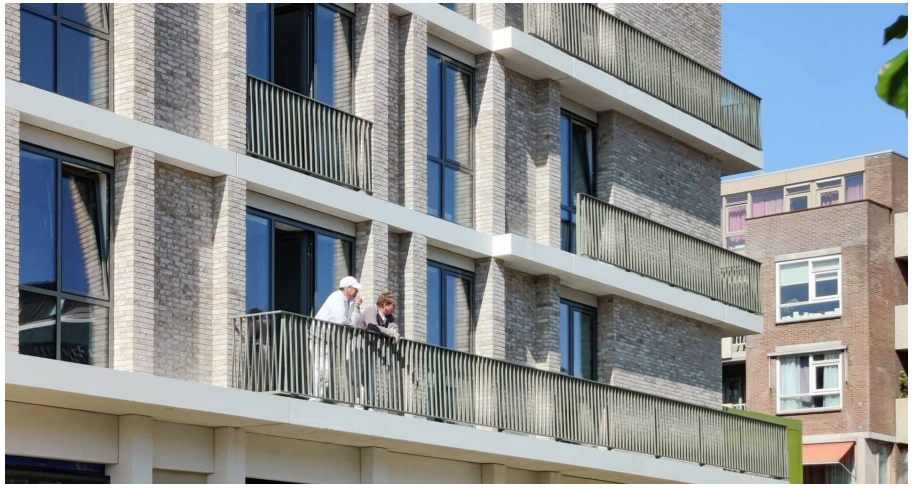
Schetsimpressie Rapenburchdreef richting Scharlakendreef

Ruimtelijke kwaliteit

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

Met de stedenbouwvisie benoemen we de manier waarop we dit willen realiseren en we hebben daarbij met name aandacht voor de beoogde stedenbouwkundige kwaliteiten voor de gehele stad. We vertalen dit naar ruimtelijke uitgangspunten die nodig zijn om de beoogde kwaliteit en leefbaarheid in Utrecht te bereiken. Met de uitgangspunten in deze nota wordt invulling gegeven aan de stedenbouwkundige principes voor ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid zoals opgenomen in de Visie Stedenbouw Utrecht 2040, namelijk:

1. We maken ruimte voor gemeenschappen, zowel in de nieuwe bebouwing als in nieuwe ontmoetingsplekken in de buurt.
2. Stedenbouw met een menselijk maat, Overvecht wordt gekenmerkt door grote openbare ruimtes en grote contrasten tussen bebouwing. Met Scharlakendreef 3 wordt ingezet op de tussenschaal en duidelijke inkadering van openbare ruimtes.
3. Zachte overgangen van publiek-privé krijgt vorm in de nieuwe bebouwing en een intermediaire zone rondom aan de hand van de gegeven stedenbouwkundige uitgangspunten.
4. Met een excellente plint moet worden bijgedragen aan het vormgeven van dit deel van het buurthart, met onder andere voorzieningen in de plint en een vakkundige detaillering van de puien.
5. Buurten nodigen uit tot lopen en wandelen wordt hier ingevuld door nieuwe aantrekkelijke openbare ruimtes te ontwerpen en sociale toezicht te organiseren vanuit de nieuwe bebouwing met een gemengd programma.
6. De nieuwe openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeten en moet voor eenieder aantrekkelijk, veilig en comfortabel zijn.
7. Biodivers, gevarieerd en verbonden groenblauw buitenruimte maar ook bebouwing draagt bij aan de leefbaarheid van de stad voor mens, plant en dier.
8. Een aangenaam microklimaat ontstaat met de nieuwe bebouwing en inrichting van de buitenruimte. Dit wordt onderbouwd vanuit meerder stedenbouwfysische onderzoeken zoals geluid, bezonning enzovoort.
9. De ontwikkeling biedt ruimte aan het onverwachte middels overmaat in bebouwing en openbare ruimte en robuuste bebouwing met hoge verdiepingshoogtes.
10. Meervoudig ruimtegebruik is een van de belangrijkste thema’s in deze ontwikkeling om invulling te geven aan een aantrekkelijk, veilig en dynamisch buurthart.
11. De ontwikkeling wordt toekomstbestendig door onder andere duurzaamheidsmaatregelen en een robuust casco met overmaat zodat het verschillende functies kan huisvesten.
12. Bij hoogbouw wordt rekening gehouden met de menselijk maat in de vormgeving, in dit geval is er geen sprake van hoogbouw.



Referentie: beeldkwaliteit (LEVS)



Referentie: hoogwaardige groene buitenruimte (AJ Landskap)

Omgevingsvisie Overvecht

De brede wijkaanpak Samen voor Overvecht is onderdeel van de Omgevingsvisie Overvecht en heeft als ambities: plezierig wonen in een meer gemengde wijk, perspectief voor de jeugd versterken, veilige buurten, zorg en ondersteuning dichtbij en op maat en meedoen en ondernemen. Het gezondheidscentrum en een woon(zorg)programma sluiten met name aan bij de ambitie ‘zorg en ondersteuning dichtbij en op maat’.

De Omgevingsvisie Overvecht borduurt voort op de RSU en de Stedenbouwvisie. De omgevingsvisie Overvecht onderscheidt verschillende deelgebieden met een eigen aanpak en mate van stedelijkheid. De omgevingsvisie Overvecht geeft deze buurt aan als ‘woonbuurt’. Dat betekent dat kleine ontwikkelingen mogelijk zien die bijdragen aan het versterken van de buurt. In de gele buurten zorgen we voor het verbeteren van de buurt en een betere woningmix. We behouden wat sterk is en vernieuwen wat nodig is. We sluiten aan op de ruimtelijke karakteristieken van de buurt. Buurtstraten worden opnieuw ingericht (in combinatie met warmtenet/riolering) met meer ruimte voor sociale en verkeersveiligheid, vergroening en klimaatbestendigheid. Bestaande woningen worden klaargemaakt voor de toekomst door verduurzaming en renovatie. Kleinschalige nieuwbouw voor wonen, werken of voorzieningen is mogelijk. De ontwikkeling sluit aan op onderstaande uitgangspunten voor nieuwbouw in de ‘gele’ buurten:

- Geen grootschalige sloop maar subtiele verdichting van woonbuurten door maximaal twee bouwlagen optoppen. Bebouwing wordt maximaal vijf bouwlagen hoog en verschilt niet meer dan twee bouwlagen met de omgeving. De nieuwe bebouwing bevindt zich in het hart van de buurt waar een verbijzondering mogelijk is. De bestaande bebouwing in het hart van de buurt is drie lagen hoog en zou theoretisch kunnen worden opgetopt tot vijf lagen, zodoende ontstaat geen verschil van meer dan twee bouwlagen. De rijtjes-

woningen in de woonbuurt kunnen eveneens met dit uitgangspunt worden opgetopt.

- De stedenbouwkundige opzet van de buurt blijft intact. Kenmerkend is de rechthoekige structuur (de bebouwing staat in een hoek van 45 graden voor ideale bezonning) en de open verkaveling. Bijzondere aandacht is er voor het verbeteren van de relatie tussen bebouwing en de parken.
- Architectuur: Sluit aan op de bestaande naoorlogse, heldere bloksgewijze bebouwing. In zuid per veld, in noord per samenhangend cluster. Horizontaal ritme in de gevels met lichte kleuren. Eigentijdse, frisse uitstraling. Aandacht voor een prettige, actieve begane grond en de overgangszone naar het openbaar gebied.
- Programma: Hoofdzakelijk wonen, met ruimte voor buurt- en wijkgerichte voorzieningen (bijvoorbeeld kinderopvang, huiswerkbegeleiding, buurtkamer, horeca of fitness). Ook worden er woningtypen gerealiseerd waarbij werken aan huis mogelijk is. Bij transformatie streven we naar een actieve begane grond, waar onder andere werk een plek krijgt. Elke buurt heeft ruimte voor een eigen (maatschappelijk) voorzieningencluster (zie kaart “Verschillend en voor iedereen”).
- Parkeren: Bij kleinschalige toevoegingen is parkeren maatwerk, waarbij parkeren in principe niet in de openbare ruimte wordt opgelost. We streven naar een forse reductie van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze ontwikkeling is kleinschalig qua omvang echter wordt ingezet om al het parkeren op de kavel op te lossen.
- Groen/ openbare ruimte: Bij elk initiatief groeit groen mee. Openbare en particuliere ruimte wordt sterk vergroend en verkeersluwer. Ontwikkelingen houden rekening met waardevol groen en dragen bij aan het versterken van het groen/de groenstructuur in de buurt. In principe groene gevels en daken toepassen (motie). De ontwikkeling volgt deze uitgangspunten.
- Duurzaamheid: Herbestemming tenzij sloop-nieuwbouw de enige haalbare mogelijkheid is (motie). Door het beperken van materiaalgebruik, door gebouwen beter te benutten en de levensduur zoveel mogelijk te verlengen. Zoveel mogelijk toepassen van herbruikbare, duurzame en circulaire materialen. Het bestaande gebouw is dermate klein en eenvoudig dat dit op het gebied van behoud en/of circulariteit niet een rol kan spelen. Inzet op verlagen van het energieverbruik en lokaal energie opwekken stimuleren. De openbare ruimte wordt circulair en klimaatadaptief ingericht. Gevels en daken worden klimaatadaptief, natuurinclusief en groen ontworpen tenzij dit niet mogelijk blijkt uit een zorgvuldige onderbouwing.



Referentie: aantrekkelijke buitenruimte

2.3 Buitenruimte

2.3.1 Stedelijke groenstructuur

Uitgangspunten
- Het plangebied is niet gelegen in de stedelijke groenstructuur.
- De groene waarden van de Stedelijke Groenstructuur worden niet aangetast.

Onderbouwing
Dit project ligt niet in de stedelijke groenstructuur, wel is het belangrijk dat hier verschillende groene schakels op buurt- en wijkniveau worden vormgegeven voor mens, plant en dier. Er zijn kansen om het gebied als groene plek in een stenige omgeving te versterken en de ruimtelijke samenhang en kwaliteit van het gehele plein te versterken. Een multi-functioneel gebouw met een uitnodigende uitstraling dat goed aansluit op de bestaande bebouwing kan de ruimte verder activeren en de functie als hart van de buurt versterken. Dit kan door het toevoegen van functies en door het maken van een aantrekkelijke buitenruimte waar mensen graag zijn.

Stedelijke groenstructuur
De groene waarden van de stedelijke groenstructuur worden door de planontwikkeling niet aangetast.



Bomen aan de Rapenburchdreef

Groen in het algemeen

In het plangebied worden zoveel mogelijk oplossingen onderzocht om te vergroenen, zodat er ruimte ontstaat voor flora en fauna, waterinfiltratie en het tegengaan van hittestress. Zorg voor verbonden groen. Groen op daken, gevels en in tuinen staat niet op zichzelf maar sluit zo veel als mogelijk aan bij het groen in de openbare ruimte en de stedelijke groenstructuur.

Het groene raamwerk is belangrijk in een groeiende stad. Het nodigt bewoners en bezoekers uit om te bewegen en er op uit te gaan.
Elke bewoner dient makkelijk gebruik te kunnen maken van het groen in de buurt. Vanuit de voordeur kan je als bewoner via de recreatieve routes door het buurtgroen richting de stadsgrenzen.

Er werd al genoemd dat het gebied een open ruimte is dat centraal binnen de stempel ligt. Dit kan een groene plek zijn waardoor het een fijne plek is om elkaar te ontmoeten. In de RSU is de ambitie vastgelegd om het groen mee te laten groeien met andere functies in de wijk (groeien in balans). Denk hierbij aan meer oppervlakte groen (m^2) en extra bomen. De ambitie is dat groen in balans groeit met het aantal woningen, in het project moet duidelijk worden wat realistisch is op deze plek.

Het groen dat in het plan wordt gerealiseerd alsook het te behouden groen moet robuust en gevarieerd zijn. Dit betekent dat het op een toekomstbestendige manier wordt aangelegd waarbij bomen voldoende ruimte hebben zowel boven de grond als onder de grond. Voor struiken geldt bijvoorbeeld dat een plantvak voldoende grootte moet hebben om de struiken uit te laten groeien. Het is van belang dat er zowel struiken, bomen als bloeiende planten en gras aanwezig is en verschillende soorten bomen en struiken. Dit noemen we gevarieerd groen.

Wet- en regelgeving en SoortenManagementPlan (SMP)

Het realiseren van groen als voortplantingsplekken en andere leefgebiedfuncties is ook onderdeel van het Soortenmanagementplan (SMP). Door met dit plan aan te laten sluiten op het SMP is er minder ecologisch onderzoek nodig en zijn de procedures makkelijker. Omdat er minder geld gaat naar onderzoek en meer naar maatregelen is het ook nog eens beter voor de dieren. De initiatiefnemer en ontwikkelaar zullen gebruik maken van de gemeentelijke ontheffing flora en fauna voor de sloop van het huidige gebouw. Het is nodig dat de gemeentelijke ecoloog de plannen controleert en een maatwerkprotocol schrijft. Daarin staan eisen met betrekking tot periodes waarin gewerkt mag worden, voorzorgsmaatregelen en welke verblijfplaatsen gecompenseerd moeten worden. Werken met het SMP houdt in dat er in het nieuwe gebouw verplicht verblijfplaatsen voor dieren worden gerealiseerd. De aantallen en types worden in het maatwerkprotocol SMP bepaald.

Voor de biodiversiteit is het van belang dat alle leefgebiedfuncties die voor dieren van belang zijn aanwezig zijn in een gebied. Naast bovengenoemde groene verbinding gaat het dan ook om voedsel, veiligheid, voortplantingsplekken en variatie. Voortplantingsplekken voor gebouwbewonende soorten als mus, vleermuis en gierzwaluw dienen in het pand gerealiseerd te worden. In de RSU is de ambitie vastgelegd om te werken aan een natuurinclusieve stad met een goede biodiversiteit.

Er is al een quickscan flora fauna uitgevoerd. Hierin zijn de steenmarter en iepenpage als aandachtsoorten naar voren gekomen. Naar deze soorten dient nader onderzoek gedaan te worden, om te bepalen wat het effect is van de ontwikkeling op deze soorten. Mogelijk is er een vergunning van de provincie nodig voor een flora en fauna activiteit. Deze vergunningen zijn redelijkerwijs verkrijgbaar.

2.3.2. Ontwerp, inrichting en kwaliteit buitenruimte

Uitgangspunten

Kwaliteit en beheer

- Buitenruimten zijn zo veel mogelijk voor het publiek opengesteld met aandacht voor veiligheid en voldoende privacy. De toekomstige eigendomssituatie van de buitenruimte binnen het plangebied wordt hierop afgestemd.
- Het kwaliteitsniveau voor de inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied sluit aan bij de betekenis voor de stad: lokaal niveau/ buurt- en wijkniveau/ stedelijk en bovenstedelijk niveau.
- De kosten voor het beheer van de openbare ruimte binnen het plangebied passen bij het kwaliteitsniveau voor de inrichting en passen binnen de beschikbare financiële dekking.
- De inrichting van de toekomstige openbare ruimte voldoet aan de gemeentelijke standaards en eisen. Deze eisen zijn neergelegd in het Handboek Openbare Ruimte (HOR). Uitzonderingen hierop zijn eventuele afwijkingen, die met de gemeente zijn overeengekomen. We zorgen voor een goede afstemming met het project Neckardreef-noord, waarbij het gebied heringericht wordt in het kader van rioleringsvervanging. We zorgen er bijvoorbeeld voor dat we dezelfde materialen gebruiken.

Kunst in de openbare ruimte

- Het huidige kunstwerk van de kip dient terug te komen in de nieuwe ontwikkeling.

Onderbouwing

Kwaliteit en beheer

Utrecht streeft naar een gezonde groei van de stad. Dit gaat gepaard met verdichting. Daarmee is de beschikbaarheid van voldoende buitenruimte cruciaal voor een gezonde leefomgeving. In de RSU 2040 en de bijbehorende Stedenbouwvisie is dit verwoord. Naast de buitenruimte in eigendom van de gemeente is het nodig om buitenruimte in eigendom van derden mede hiervoor in te zetten.

Het kwaliteitsniveau van de inrichting van de openbare ruimte is gekoppeld aan de betekenis van een openbare ruimte voor de stad. Is de betekenis stedelijk of bovenstedelijk, dan moet de kwaliteit relatief hoog zijn. Voor plekken met een lokale betekenis wordt een basiskwaliteit aangehouden. Plekken met een betekenis voor de buurt of wijk krijgen een plus bovenop de basiskwaliteit. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte is dit verwoord onder de begrippen Domstad, Domstad Bijzonder en Utrechtse Allure. Het beheerniveau voor de openbare ruimte en de beschikbare financiële middelen zijn gekoppeld aan deze kwaliteitsniveaus voor de inrichting en zijn vastgelegd in de Nota Beheer Openbare Ruimte.

Met de groei van de stad neemt de gebruiksintensiteit van de openbare ruimte en soms ook de omvang van het areaal toe. De toegenomen beheerkosten worden in principe gedekt uit het Referentiekader Groei van de Stad. Soms is een besluit over aanvullende dekking noodzakelijk, als uit een raming van de beheerkosten blijkt, dat de middelen op basis van het Referentiekader Groei van de Stad niet voldoende zijn.

Voor het beheersen van de beheerkosten en het streven naar hergebruiken van materialen moet de inrichting van de openbare ruimte voldoen aan gemeentelijke standaards en eisen. Deze zijn neergelegd in het Handboek Openbare Ruimte (HOR). Dit document wordt meegegeven als uitgangspunt voor het opstellen van inrichtingsplannen.

Deze inrichtingsplannen worden aan de hand van het HOR getoetst door de Commissie Beheer Inrichting Gebruik (BInG). Deze commissie checkt of een inrichtingsplan aan het HOR voldoet en geeft een ambtelijk advies over eventueel voorgestelde afwijkingen.

Voor een uitgangspunten en de onderbouwing van een circulaire buitenruimte wordt verwezen naar Energie en Circulair (2.10.2)

Kunst in de openbare ruimte
Er staat een kunstwerk in de buitenruimte voor de voormalige kleuterschool aan de Scharlakendreef 3. Voor het schoolplein ontwierp Wout Maters in 1967 een bontgekleurde kip. Het huiselijke dier staat op een halfhoge sokkel en komt daarmee op ooghoogte van de kleuters. De inzet is dat dit kunstwerk wordt hersteld en in de nieuwe situatie terugkeert in of aan de openbare ruimte.



Foto van het kunstwerk op de kavel van Scharlakendreef 3

2.4 Mobiliteit

2.4.1 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten

Parkeren auto

- Het auto parkeren binnen het plan voldoet aan de Parkeervisie ‘Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht’ (vastgesteld op 21 november 2021) inclusief onderliggende modules en de Beleidsregel Parkeernormen Auto 2021 gemeente Utrecht (gepubliceerd op 23 december 2021). Zie Parkeerbeleid fiets en auto | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie.
- Gezien de ligging van het plan zijn hier de regels en normen voor gebied B1 ‘stedelijke gebied met betaald parkeren’ van toepassing. Omdat de realisatie van deze ontwikkeling na de invoering van betaald parkeren plaatsvindt
- De gebruikers en bewoners van het plangebied maken géén aanspraak op een door de gemeente uitgegeven parkeervergunning.
- Bezoekers van het gezondheidscentrum en appartementen kunnen in de bestaande omliggende openbare ruimte parkeren
- Het parkeren voor bewoners en gebruikers van de nieuwbouw vindt binnen het plangebied en (bij voorkeur) inpandig plaats.
- Het uitrijden hiervan moet op een veilige manier plaatsvinden, conflicten met fietsers of voetgangers moet door een goede inrichting worden voorkomen.
- De in-/ uitrit van de parkeervoorziening heeft een vlakstand op eigen terrein. Dit draagt bij aan voorkomen van onveilige situaties met kruisend verkeer.
- Door het toepassen van verschillende maatregelen met extra fiets-parkeerplekken en deelmobiliteit, is het mogelijk om de parkeereis anders in te vullen. Dit wordt aangetoond in het mobiliteitsbeheerplan, zie hieronder.

Fietsparkeren

- Goede stallingsmogelijkheden dragen bij aan het gebruik van de fiets. Om te bereiken dat er voldoende, veilige en comfortabele fietsparkeerplaatsen zijn, voldoet de gebiedsontwikkeling aan de kwaliteits- en kwantiteitseisen zoals gesteld in de Parkeervisie 'Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht' (vastgesteld op 21 november 2021) inclusief onderliggende modules en de Beleidsregel Parkeernormen Fiets 2021 gemeente Utrecht (gepubliceerd op 23 december 2021). Zie Parkeerbeleid fiets en auto | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie.
- De fietsparkeervoorzieningen bij de woningen voldoen in kwantiteit en kwaliteit (locatie, toegankelijkheid, helling et cetera) aan de uitgangspunten zoals beschreven in Bijlage 1 'Fietsparkeren bij Woningbouw'.
- Aanvullende kwaliteitskaders voor inpandige fietsparkeerplaatsen van de gemeente Utrecht waar het beleid niet in voorziet, zijn geformuleerd in het document 'Kwaliteitskader voor veilige, toegankelijke en toekomstbestendige inpandige fietsparkeervoorzieningen
- Dit betekent onder andere dat fietsparkeren grotendeels inpandig (>80% van de totale fietsparkeerbehoefte) is en op de begane grond van ieder bouwblok plaatsvindt, betreedbaar vanaf maaiveld en op maximaal 125 meter van de entrees. Het fietsparkeren van bezoekers van de woonfuncties mag in de openbare ruimte worden opgelost.
- Het aantal fietsplekken per woning voldoet aan het betreffende schema uit bijlage 1 'Fietsparkeren bij Woningbouw'. Het is daarbij toegestaan om hoog-laag fietsenrekken toe te passen, mits per woning ten minste twee plekken in een laag rek beschikbaar zijn. Ook zijn er voldoende plekken voor afwijkende fietsformaten en komen er oplaadpunten voor elektrische fietsen.
- Alle woningen krijgen een makkelijk toegankelijke (collectieve) fietsvoorziening zoveel als mogelijk gelegen op de begane grond en direct betreedbaar vanaf maaiveld. De individuele bergingen die op grond van het bouwbesluit verplicht zijn bij zelfstandige woningen >50 m² GBO, zullen – mede vanwege de (collectieve) fietsvoorziening) – worden geïntegreerd in de woningen op de verdieping.

Mobiliteitsbeheerplan

- Initiatiefnemer levert een Mobiliteitsbeheersplan op, om te zorgen dat mobiliteit ook in de toekomst goed geregeld is, en (toekomstige) bewoners en gebruikers weten wat de mogelijkheden zijn voor parkeren of mobiliteitsalternatieven (zie onder andere artikel 14 en 15 van de Beleidsregel Parkeernormen Auto). Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt hierop getoetst. In dit plan staat opgenomen hoe mobiliteit voor de gebiedsontwikkeling structureel en duurzaam is georganiseerd, waarom de gekozen mobiliteitsoplossing(en) passend is/zijn voor de gebiedsontwikkeling (met aandacht voor toegankelijkheid en betaalbaarheid), welke voorzieningen voor welke doelgroepen toegankelijk en beschikbaar zijn, en hoe hierover (ook in de toekomst) gecommuniceerd wordt.
- Met dit beheerplan tonen zij onder andere de duurzame en structurele beschikbaarheid (financieel en juridisch) van de parkeerplaatsen aan, gedurende 10 jaar vanaf het moment van ingebruikname voor zijn bouwontwikkeling voor de verschillende doelgroepen (bewoners, werknemers en bezoekers) voor de tijdstippen dat deze nodig zijn vanaf het eerste moment van ingebruikname. Maar ook de geschiktheid van de gekozen parkeeroplossing (parkeerbalans, doelgroepen, toewijzing et cetera) en de wijze waarop deelmobiliteit ingezet wordt.
- Naleving van de afspraken in het mobiliteitsbeheerplan wordt geborgd door deze vast te leggen in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Elektrisch laden
- Initiatiefnemer realiseert - indien mogelijk i.v.m. netcongestie - bij de parkeervoorzieningen oplaadpunten voor elektrische voertuigen en houdt rekening met de uitbreidbaarheid daarvan. Tenminste 1 op 20 parkeerplaatsen is voorzien van een smart charging ready laadpunt. Tenminste 1 op 10 parkeerplaatsen is daarop technisch voorbereid.
- Alle parkeerplaatsen in de garages hebben leidingdoorvoeren voor elektrische oplaadpunten.
- Netaansluiting voor de slimme laadpunten heeft voldoende vermogen om minimaal 20% van de laadpunten waarvoor een parkeerplaats beschikbaar is, gelijktijdig te kunnen laden.

Ontsluiting Rutenberchdreef
De Rutenberchdreef wordt heringericht als logistieke ontsluiting van de bestaande winkels en voor de nieuwe ontwikkeling aan de Scharlakendreef.

Onderbouwing
Om de groeiende stad, en regio, ook voor toekomstige generaties gezond en bereikbaar te houden is een mobiliteitstransitie nodig. De gemeente wil dat het autoverkeer niet verder groeit, maar wil de groei van de mobiliteit opvangen met schone manieren van vervoer die weinig ruimte innemen: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelvervoer. We maken de openbare ruimte aantrekkelijker door minder plaats te bieden aan geparkeerde en aan rijdende auto's. Zo krijgen we meer ruimte voor groen, verblijven en spelen. De auto minder gebruiken zorgt bovendien voor een gezonde toekomst, voor schonere lucht, minder geluidsoverlast en hogere verkeersveiligheid (zie Mobiliteitsplan 2040).

Een goede autobereikbaarheid voor noodzakelijk bestemmingsverkeer moet mogelijk blijven, maar niet altijd via de kortste of snelste route. Andere vervoermiddelen dan de auto krijgen prioriteit. Om dit voor elkaar te krijgen zijn grootschalige ingrepen in het verkeersysteem nodig die deze gebiedsontwikkeling veelal overstijgen. Te denken valt aan het zogenaamde 'Wiel met Spaken' (OV), de Zuidpoort en aanleg van doorfietsroutes van en naar de regio. Deze maatregelen zijn beschreven in het door de raad vastgestelde gemeentelijk Mobiliteitsplan 2040.
De gebiedsontwikkeling leidt niet tot significant meer verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Dat doen we onder andere door op het niveau van de gebiedsontwikkeling prioriteit te geven aan langzaam verkeer en minder ruimte te bieden aan de auto. Door het realiseren van voldoende, veilige en comfortabele fietsparkeerplaatsen op korte loopafstand van de entrees. Door goede voetgangersverbindingen naar de OV-haltes en door een aantrekkelijk aanbod van deelmobiliteit passend bij de doelgroepen. Samen met een slim en efficiënt gebruik van de schaarse parkeerplaatsen waarin een eigen parkeerplaats niet langer vanzelfsprekend is, draagt dat bij aan minder autobezit en -gebruik. Hiermee lossen we het (auto)bereikbaarheidsprobleem weliswaar niet op, maar zorgen we er wel voor dat de bijdrage van onderhavige plan daaraan per saldo minimaal is of liever zelfs nog wat afneemt, in ieder geval in de spitsen. Voor dat laatste zullen ook de huidige gebruikers een gedragsverandering moeten ondergaan van autogericht naar meer fiets en OV-gebruik.

Op eigen terrein (bij voorkeur inpandig) parkeren
De ontwikkeling Scharlakendreef 3 valt onder de 'kleine ontwikkelingen in een bestaande (sociale) buurt' zoals geformuleerd in de omgevingsvisie Overvecht. Dat betekent voor mobiliteit dat de ontwikkeling het autoparkeren op eigen terrein oplost en er vooral ingezet wordt op comfortabel en veilig langzaam verkeer en openbaar vervoer.

Bovendien zal start bouw niet eerder zijn dan het planjaar van invoering betaald parkeren in de omgeving. Dit betekent ook dat bewoners van de nieuwe ontwikkeling geen parkeervergunning krijgen voor parkeren in de openbare ruimte.

Als laatste blijkt uit de meest actuele parkeerdrukmeting (november 2024) dat op het maatgevende moment voor woningen, namelijk de nachturen, er een parkeerdruk aanwezig is van 90,8%. Dit heeft tot gevolg dat er geen parkeerplaatsen kunnen worden opgeheven, en in het verlengde daarvan dat de parkeereis van de nieuwe ontwikkeling op eigen terrein dient te worden opgelost. Het betekent ook dat er overdag wel ruimte voor parkeren blijft. Bezoekers van het gezondheidscentrum en appartementen kunnen in de bestaande omliggende openbare ruimte kunnen parkeren, omdat uit de parkeerdrukmeting volgt dat de bezetting overdag 77,5% is.

Mobiliteitsbeheerplan
Door het opstellen van een mobiliteitsbeheerplan is het mogelijk om de parkeereis anders in te vullen. Hier is een voorbeeld.

Bij een programma van 900-1.000 m^2 maatschappelijk (gezondheids-centrum) plus 40 appartementen (sociaal/ middenhuur) hoort een parkeereis van 23 parkeerplaatsen.

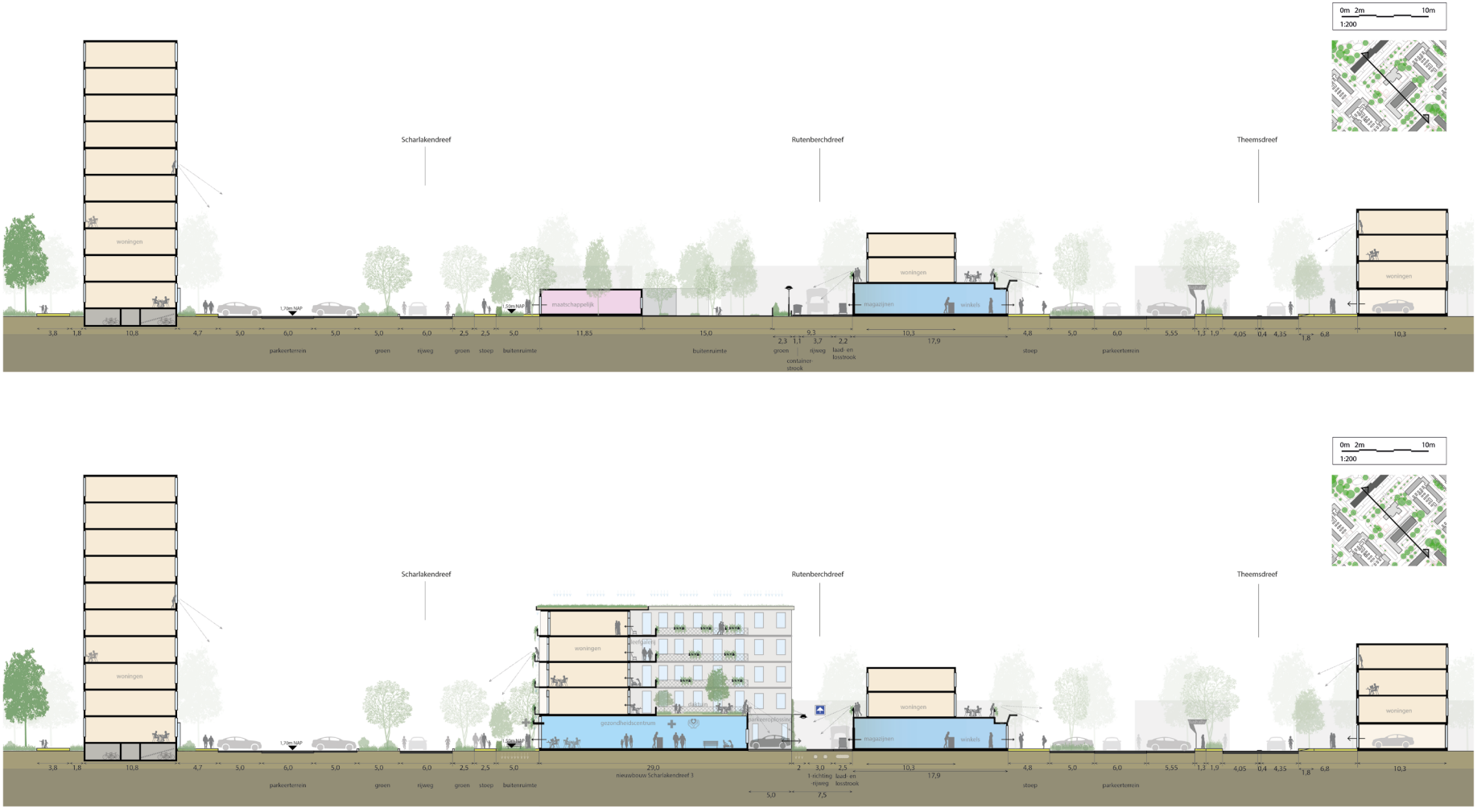
Door het toepassen van de volgende maatregelen, is het mogelijk om de parkeereis anders in te vullen en in dit rekenvoorbeeld naar 20 parkeerplaatsen te krijgen.

- Op eigen terrein hoeven 15 parkeerplaatsen voor bewoners georganiseerd te worden, wanneer 6 normale fietsparkeerplaatsen extra worden gerealiseerd.
- Bezoekers van het gezondheidscentrum en de appartementen kunnen in de openbare ruimte parkeren (zie onderbouwing hierboven), waarvoor
  5 parkeerplaatsen worden aangehouden.

Rutenberchdreef
Er is nu sprake van een te smalle weg voor tweerichtingsverkeer. Functioneel is de weg een logistieke route voor de bevoorrading van de winkels aan de Theemsdreef. Daarnaast wordt er (foutief) geparkeerd op de laad- en losstrook en worden er vuilniscontainers en andere zaken door de winkels op de openbare stoep en weg gestald. Dit zorgt voor onduidelijke verkeerssituaties en beïnvloedt de leefbaarheid van de buurt, onder ander door sociale onveiligheid en vervuiling.

Een nieuw wegprofiel moet blijven voorzien in de huidige logistieke functie en de nieuwe parkeeroplossingen ontsluiten. Door het wegprofiel te minimaliseren ontstaat meer ruimte voor de herontwikkeling van de Scharlakendreef en ruimte voor groen. Met deze doelen ontwerpen we een nieuw wegprofiel. Er wordt nog nader uitgezocht of er aanvullende maatregelen nodig zijn om ongewenst en huidige criminaliteit in de Rutenberchdreef te voorkomen, bijv. met beweegbare poorten. Zie afbeelding van het bestaande en nieuwe wegprofiel van de Ruten-berchdreef.

Rapenburchdreef
De Rapenburchdreef wordt binnen het project Neckardreef onderzocht of deze kan worden heringericht naar een veilig profiel, passend in het beeld van de ‘molenwiek’-dreven rondom het buurtcentrum. Bij deze locatie liggen nu circa 10 haaksparkeerplekken die – mits toegestaan voor parkeerbeleid en uitkomst parkeerdrukonderzoek – vervangen worden door circa 4 langsparkeerplekken, een stoep en bomen.



Het bestaande (boven) en nieuwe (onder) Rutenberchdreef profiel

2.4.2 Toegankelijkheid

Uitgangspunten

Verkeer en vervoer
- De buitenruimte moet goed toegankelijk zijn voor voetgangers en ook voor mensen die minder goed ter been zijn.
- Voor woningen, gebouwen met appartementen en voorzieningen geldt dat de entrees een primaire oriëntatie hebben op de voetgangers- en fietsontsluiting. Alle entrees zijn goed vindbaar en te voet bereikbaar.
- (Collectieve) fietsenbergingen zijn – zoveel als mogelijk – op de begane grond en hebben een ontsluiting direct naar het maaiveld.
- Conform het beleid beleid ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ 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.
- Alle gebouwen zijn bereikbaar voor nooddiensten.

Wonen
- Naast de eisen uit het bouwbesluit voor de toegankelijkheid wordt aanvullend aandacht gevraagd voor de toegankelijkheid van de woningen voor mensen met een beperking. Alle woningen zijn rolstoel en rollator toegankelijk en bezoekbaar. Iedereen – ook als hij of zij gebruikmaakt van een rolstoel – kan alle nieuwe of verbouwde woningen bezoeken.
- Zoveel mogelijk woningen zijn bewoonbaar voor mensen in een rolstoel of met een rollator.

Openbare gebouwen
- Enkel bij gemeentelijke gebouwen wordt de uitgangspunten van Utrecht Standaard Toegankelijk (2017) toegepast.

Onderbouwing
Met de Agenda en het Uitvoeringsprogramma ‘Utrecht voor iedereen Toegankelijk’ geven we invulling aan het VN-verdrag handicap.
De essentie van dit programma is om gebouwen en openbare ruimte voor iedereen goed en vrij toegankelijk te maken, dus ook voor mensen met een beperking. Dit heeft onder andere geresulteerd in de notitie ‘Voetpaden voor iedereen’. Bij de uitwerking van deze gebieds-ontwikkeling wordt getoetst of de gebiedsontwikkeling conform de Agenda ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ is.

2.5 Gezondheid

2.5.1 Gezond stedelijk leven

Uitgangspunten

Gezondheid

- Voldoen aan de afstandsnormen uit de Nota Samen gezondheids-verschillen verkleinen 2024 – 2027).
- De gezondheid van toekomstige bewoners en bezoekers wordt beschermd door woningen te creëren die een gezond binnenklimaat hebben, voldoende ventilatiemogelijkheden, minstens één luwe zijde hebben, een buitenruimte hebben, waar hittestress wordt tegen-gegaan door een groene, schaduwrijke, buitenruimte en eventueel zonwering. De buitenruimte wordt ingericht volgens het principe ‘groen, tenzij’. Het gezondheidscentrum heeft een ventilatiesysteem dat zorgt voor een prettig binnenklimaat.
- In het project wordt sporten spelen en bewegen gefaciliteerd door hier in het ontwerp van de buitenruimte rekening mee te houden. Op deze locatie valt te denken aan een sportvoorziening die aansluit bij de partijen in het gezondheidscentrum en de bewoners van de woningen boven het gezondheidscentrum.
- Gezonde mobiliteit door te kiezen voor voetganger en fiets in het ontwerp van de buitenruimte. Bijvoorbeeld door aantrekkelijke voetpaden aan te leggen in het groen.
- De gezondheid van toekomstige bewoners en bezoekers wordt bevorderd door mogelijkheden voor ontmoeting te creëren in de buitenruimte en in het gezondheidscentrum.
- Sociale kracht van bewoners en bezoekers wordt versterkt door ontmoeting te faciliteren in en om het gezondheidscentrum. Activiteiten die in/vanuit het gezondheidscentrum worden georganiseerd kunnen hier verder aan bijdragen, en zullen later nog uitgewerkt moeten worden.
- Het project is sociaal veilig door in het ontwerp van de buitenruimte rekening te houden met open zichtlijnen, goede verlichting, een levendige plint van het gezondheidscentrum en vanuit de woningen zicht op straat. In de programmering van de verschillende functies over de verdiepingen van het gezondheidscentrum wordt hier rekening mee gehouden. De ramen van de receptie, ontvangstruimte en wachtkamer van het gezondheidscentrum worden niet afgeplakt, om zo zicht op straat te houden.

Sporten, spelen en bewegen

- De gebiedsontwikkeling voldoet aan de speelnorm: er is minimaal 5% van de openbare ruimte voor spelen. Hierbij wordt nog nader uitgewerkt hoe deze norm in te vullen voor de doelgroep ouderen, en de al nabije locaties van spelen voor kinderen.
- De gebiedsontwikkeling voldoet aan de sportnorm: er is minimaal 1 m^2 voor sport en bewegen per woning.



Referentie: ontmoetingsplek voor de buurt (De Nijl)



Referentie: gezamenlijke moestuin

Onderbouwing
In Utrecht wordt gestreefd naar ‘Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen’. Een van de speerpunten van het Utrechtse Volksgezondheidsbeleid 2024-2027 “Samen gezondheidsverschillen verkleinen” is een gezonde leefomgeving.

Gezondheid
Met de uitgangspunten uit de nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024-2027 wordt de leefomgeving zo ingericht dat:
Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren

- Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder, doordat iedere woning een luwe zijde heeft.
- We voorkomen zoveel mogelijk gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon, door te zorgen dat de woningen en het gezondheidscentrum een gezond binnenklimaat hebben, voldoende ventilatiemogelijkheden, minstens één luwe zijde, een buitenruimte hebben en hittestress wordt tegengegaan door een groene, schaduwrijke buitenruimte en eventueel zonwering.

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten:

- Meer (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte, door de mogelijkheden te onderzoeken om in de buitenruimte van het gezondheidscentrum ruimte te maken voor een sport/speelgelegenheid die aansluit bij de behoeftes van de bewoners en gebruikers van het gezondheidscentrum.

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht:

- Meer Utrechters ervaren hun buurt als leefbaar en veilig, door de gebouwen en de buitenruimte zo te ontwerpen dat mensen de leefomgeving als sociaal veilig ervaren. Denk hierbij aan een levendige plint van het gezondheidscentrum die niet afgeplakt is, zicht op straat vanuit de woningen, goede verlichting en open zichtlijnen.

- Meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs, door het toevoegen van een gezondheidscentrum waar ook voorzieningen vanuit het sociaal domein een plek in zullen krijgen, zodat beiden elkaar versterken. De precieze invulling hiervan wordt nog uitgewerkt.

Naast deze notathema's wordt in dit project breed gewerkt aan gezondheid, door het toevoegen van een gezondheidscentrum om zo het zorgaanbod in Overvecht te versterken.

Sporten, spelen en bewegen
In dit project wordt er ruimte voor sporten spelen en bewegen gemaakt, door de mogelijkheden te onderzoeken om in de buitenruimte van het gezondheidscentrum ruimte te maken voor een sport/speelgelegenheid die aansluit bij de behoeftes van de bewoners en gebruikers van het gezondheidscentrum.





Referenties: sporten in de buitenruimte

2.5.2 Milieueffectrapportage

Uitgangspunten
Op basis van de aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling wordt geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn waarvoor een milieueffectrapport gemaakt hoeft te worden.

Onderbouwing
Deze NvU is een plan of programma zoals bedoeld in de mer-wetgeving. Omdat met de NvU kaders worden gesteld voor een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit) is deze plan-mer-plichtig.

Het plangebied voor deze NvU is 0,2 hectare. Dit is minder dan 1 procent van het oppervlakte van de gemeente Utrecht (9.921 hectare). Dit kan worden gezien als een klein gebied. Voor een klein gebied geldt dat er een milieueffectrapport gemaakt moet worden als het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Om dit te beoordelen is een plan-mer-beoordeling uitgevoerd.

De concept plan-mer-beoordeling is ter raadpleging gedeeld met de wettelijke adviseurs. Dit zijn:
- Ministerie IenW
- Ministerie LNV
- Ministerie OCW (via RCE)

Anders dan bij de project-mer-beoordeling hoeft er geen expliciet mer-beoordelingsbesluit te worden genomen. De resultaten van de beoordeling moeten met motivatie worden opgenomen in het plan of programma.

Rekening houdend met de criteria van bijlage II van de Smb-richtlijn kan op basis van de aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn waarvoor een milieueffectrapport gemaakt hoeft te worden.

De aanmeldnotitie plan-mer beoordeling is als opgenomen als bijlage 3 (losse bijlage) bij deze Nota van Uitgangspunten. De belangrijkste conclusies zijn:

- Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten voor de thema's: verkeer, parkeren, geluid, lucht, water en klimaatadaptatie (wanneer de uitgangspunten worden toegepast), bodem, archeologie, geur, natuur (bij gebruik elektrisch materieel), omgevingsveiligheid, trillingen, ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid.
- Er zijn juist positieve effecten te verwachten voor de thema's: water en klimaatadaptatie, ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid.

2.5.3 Bedrijven en milieuzonering

Uitgangspunten

- Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- Op basis van een quickscan is geconcludeerd dat omliggende bedrijven geen onacceptabele hinder veroorzaken voor het beoogde programma. Ook worden de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.
- Met toepassing van de systematiek van functiemenging kunnen woningen en lichte bedrijfscategorieën (A en B1) binnen het plangebied in elkaars nabijheid worden gerealiseerd.

Onderbouwing

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en stof van het bedrijf op de gevoelige functies in het plangebied.

Voor deze situatie waar in hetzelfde gebouw zowel woningen als bedrijfsmatige functies komen, wordt toepassing gegeven aan de VNG-systematiek van functiemenging. Dat houdt in dat in het pand alleen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die zijn opgenomen in de categorieën A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging. Dit zijn activiteiten met een geringe milieu-impact die in- of aanpandig aan woonfuncties kunnen bestaan. Deze zijn daarmee ook aanvaardbaar ten opzichte van de bestaande woningen in de omgeving.

Er kan verder geconcludeerd worden dat de omliggende bestaande bedrijven (onder andere detailhandel, lichte horeca, wasserette) geen onacceptabele hinder veroorzaken voor de beoogde woningen. Het gaat slechts om bevoorrading via de Rutenberchdreef aan de achterzijde van de winkels aan de Theemsdreef; dezelfde route als het inpandig parkeren voor de nieuwbouw. Bovendien liggen nu ook al woningen boven deze winkels.



Referentie: gezonde en actieve buitenruimte met plukfruit

2.5.4 Geluidshinder

Uitgangspunten

- Uit verkennend akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek Scharlakendreef 3 - ten behoeve van een ruimtelijke procedurenaam d.d. 13 juni 2025) blijkt dat vanwege het gemeentelijke wegverkeer overal aan de standaardwaarde van 53 dB voldaan kan worden. De woningen hebben daarmee allen automatisch een geluidsluwe gevel.
- Het geluideffect van het plan op de omgeving – door bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking en geluidsreflecties – dient nog in beeld te worden gebracht door initiatiefnemer. Hiertoe zal een vergelijk dienen te worden gemaakt van de plansituatie met de autonome situatie.

Onderbouwing

Geluid kan de kwaliteit van de leef- en woonomgeving beïnvloeden. De Omgevingswet geeft regels voor het geluid van wegverkeer, railverkeer en bedrijven/industrieterreinen. De regels zijn van toepassing bij nieuwe woningen, onderwijs- en zorgfuncties in de buurt van deze geluids-bronnen (binnen een zogeheten geluidaandachtsgebied).

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van de Omgevingswet hanteert twee soorten toetswaarden voor de hoeveelheid geluid: de standaard-waarde en de grenswaarde. Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel. Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Verder gelden er vanuit het lokale geluid-beleid (Beleidsnota Geluid en Trillingen 2024) aanvullende eisen. Zo geldt voor gemeentelijke wegen in Utrecht een ambitiewaarde en een strengere grenswaarde. Daarnaast zijn er aanvullende compenserende voorwaarden van toepassing, zoals opgenomen in de uitgangspunten.

Het plangebied ligt binnen de geluidsaandachtsgebieden van gemeentewegen Rapenburchdreef, Theemsdreef, Neckardreef, Einsteindreef en de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU: Karl Marxdreef en Albert Schweitzerdreef). Ten behoeve van dit project is daarom een akoestisch onderzoek verricht naar de toekomstige geluidbelasting. Uit dit onderzoek blijkt dat met een hoogst berekende geluidsbelasting van 52 dB de standaardwaarde voor geluid (53 dB) niet wordt overschreden en daarmee aanvaardbaar is. Verdere maatregelen hoeven niet te worden onderzocht.

Ook het geluideffect van het plan op de omgeving dient in beeld te worden gebracht. Hiertoe wordt een vergelijk gemaakt van de plansituatie met de autonome situatie. Indien het effect van het plan minder is dan 1.5 dB (40% groei van verkeersintensiteit), is dit aanvaardbaar. Ook als er bebouwing wordt gesloopt of toegevoegd moet het effect hiervan op de omgeving in beeld worden gebracht. De verwachting is dat de effecten van het plan aanvaardbaar zijn, in de volgende fase wordt dit onderzocht.

2.5.5 Trillingen

Uitgangspunten

- Bij het ontwerp moeten maatregelen worden getroffen om trillingshinder te voorkomen, omdat de grenswaarde wordt overschreden. De initiatiefnemer moet in de volgende fase laten onderzoeken welke maatregelen het meest effectief zijn om aan de gestelde grenswaarden te voldoen en om zo hinder van spoortrillingen voor toekomstige bewoners te voorkomen.

Onderbouwing

Om trillingshinder voor nieuwe bewoners nabij spoor- en tramlijnen te voorkomen, zijn in de Beleidsnota Geluid en Trillingen grenswaarden voor trillingssterktes opgenomen. Deze zijn gebaseerd op de SBR-richtlijn B ‘Hinder voor personen in gebouwen’. Bij het nieuwe ontwerp moet rekening worden gehouden met de ambitie van de gemeente om te voldoen aan de SBR-B grenswaarden die gelden voor ‘nieuwe situaties’ volgens de richtlijn en, indien dat niet haalbaar blijkt, met inzet van alle mogelijke maatregelen een zo laag mogelijke Vmax die echter niet hoger is dan de streefwaarde voor ‘bestaande situaties’.

De regels zijn van toepassing voor bouwaanvragen binnen 100 meter naast hoofdspoorwegen. Voor aandachtszones van lokale spoorwegen (tram- en of metro) wordt uitgegaan van de Omgevingsverordening provincie Utrecht. In deze verordening wordt via artikel 4.47 een beperkingengebied aangeduid.

In het proces houdt de gemeente de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen aan.

2.5.6 Geur

Uitgangspunten
- De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. De verwachting is dat er geen maatregelen nodig zijn om te voldoen aan het geurbeleid. In de volgende fase wordt dit nader onderzocht door initiatiefnemer.

Onderbouwing
Uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat de gemeente rekening moet houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. In de gemeente Utrecht hebben we alleen eigen geurbeleid voor het industrieterrein Lage Weide. Voor de rest van de stad moet worden voldaan aan de wettelijke eisen zoals opgenomen in de Omgevingswet (Bkl en Bal) en het Omgevingsplan (inclusief de bruidsschat).

Er moet zowel getoetst worden bij het toestaan van nieuwe activiteiten die geur emitteren als bij het toevoegen van geurgevoelige objecten nabij een geurbron. Voor dit project geldt dat er niet sprake is van het toevoegen van een geuremitterende bron danwel het toevoegen van een geurgevoelig object nabij een geurbron. Er moet daarom geen onderzoek geur uitgevoerd worden door de initiatiefnemer.

2.5.7 Omgevingsveiligheid

Uitgangspunten
- Het plangebied bevindt zich niet binnen een aandachtsgebied (explosie, brand of gifwolk). Er zijn daarom geen maatregelen nodig voor het waarborgen van de omgevingsveiligheid.

Onderbouwing
De overheid heeft wetten en kaders gesteld om onze veiligheid te waarborgen. Daarnaast hebben gemeenten bepaalde vrijheden om zelf invulling te geven hoe ze haar inwoners en bezoekers willen beschermen tegen de mogelijke gevaren van risicobronnen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat (artikel 5.15) dat rekening moet worden gehouden met de kans op een ramp waarbij 10 of meer slachtoffers vallen.
Hoe de gemeente hier invulling aan geeft is vastgelegd in beleidskeuzes. In Utrecht vinden we het bijvoorbeeld belangrijk om grote groepen mensen in omgeving van een risicobron te beschermen. Dit doen wij door bij elk nieuw (bouw)plan, binnen een aandachtsgebied of waarbij een aandachtsgebied mogelijk wordt gemaakt, het gesprek te voeren over het thema omgevingsveiligheid.

Op basis van de Atlas Leefomgeving wordt geconcludeerd dat de locatie zich niet binnen een aandachtsgebied (explosie, brand of gifwolk) bevindt. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig.

2.5.8 Luchtkwaliteit

Uitgangspunten
- Er wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden en de ontwikkeling staat de ambitie van de gemeente om in de toekomst de WHO-advieswaarden 2021 te halen, niet in de weg.
- Er zijn geen rookkanalen voor houtkachels in het project.

Onderbouwing
Voor de haalbaarheid van een stedelijke ontwikkeling in relatie tot de luchtkwaliteit zijn twee aspecten van belang. Allereerst of de bestaande luchtkwaliteit voldoet aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat en daarnaast welke effecten de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit heeft.

Voor de ontwikkeling moet gekeken worden of de luchtkwaliteit in betekenende mate toeneemt in de nieuwe situatie. Als het project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, moet getoetst worden aan de omgevingswaarden (grenswaarden).
Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet ook getoetst worden aan de grenswaarden. Daarnaast moet gekeken worden of de ontwikkeling het halen van de WHO-advieswaarden 2021 niet in de weg zit. Dit is een ambitie van de gemeente die is opgenomen in de beleidsnota Gezonde lucht voor iedereen. Het project is getoetst aan de wettelijke grenswaarden en de WHO-advieswaarden. Dit heeft niet geleid tot maatregelen.

Kinderen, ouderen en mensen met een longaandoening, zijn extra gevoelig voor luchtverontreiniging. Plekken waar deze groepen verblijven worden gevoelige bestemmingen genoemd. Hieronder vallen scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, et cetera.
We willen deze kwetsbare groepen extra beschermen.

Daarom willen we geen gevoelige bestemmingen realiseren binnen 300 meter van een snelweg en/ of binnen 50 meter van een drukke weg (meer dan 10.000 motorvoertuigen/ etmaal). In deze ontwikkeling komen geen van de genoemde functies binnen genoemde afstand tot een snelweg of drukke weg.

2.5.9 Kwaliteit leefomgeving

Uitgangspunten

Wind
- Windonderzoek is niet verplicht vanwege de beperkte hoogte van deze ontwikkeling en vergelijkbare situaties naar oordeel van de gemeente Utrecht.

Bezonning
Bij de nieuwe bebouwing is sprake van een gezond woon- en leefklimaat. Bezonning op de nieuwe woningen en bijbehorende (gezamenlijke) buitenruimte is vroegtijdig meegenomen in het ontwerp.

De bezonning van de voorgestelde bouwenvelop is getoetst op het effect op omliggende bestaande woningen. Voor elke ontwikkeling geldt dat de bezonning op omliggende bestaande woningen tenminste twee bezonningsuren per dag moet bedragen. De toetsingsdatum is 21 maart of 21 september. Hierbij mag de bezonning van alle gevels met ramen (waarachter gewoond wordt) van een woning wordt opgeteld. Als meetpunt geldt het midden van de buitengevel op 75 cm hoogte ten opzichte van het maaiveld.

De voorgestelde nieuwe bouwmassa in deze nota is onderzocht met een bezonningsstudie en voldoet, zie hiervoor de onderbouwing.

Initiatiefnemer voert in de volgende fase aan de hand van het ontwerp (nogmaals) een bezonningsstudie uit. Voor het overzicht is daarin ook de situatie in de winter (21 december en zomer (21 juni) in beeld gebracht op de tijdstippen 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur (behalve op 21 december) en 20.00 uur (alleen voor 21 juni).

Sociale veiligheid
- Door het inrichten van de Rutenberchdreef als enkel logistieke (en mogelijkafsluitbare) éénrichtingsweg, het voorkomen van onoverzichtelijke hoekjes bij de nieuwbouw en daarbij strategische zichtlijnen vanuit de nieuwbouw naar de parkeeroplossing te realiseren wordt de sociale veiligheid in het plangebied geborgd.
- Er zijn voorzieningen toegevoegd die zowel overdag als ’s avonds levendigheid aan het gebied toevoegen.
- De buitenruimte dient robuust en goed verlicht te worden ingericht in verband met overlast.

Verlichting en lichthinder
- Door zorgvuldig ontwerp door architect van het gebouw en gemeente van de openbare ruimte wordt lichthinder voorkomen en een hoge sociale veiligheid bereikt.
- In de volgende fase wordt het gebouw en verlichtingsplan uitgewerkt.

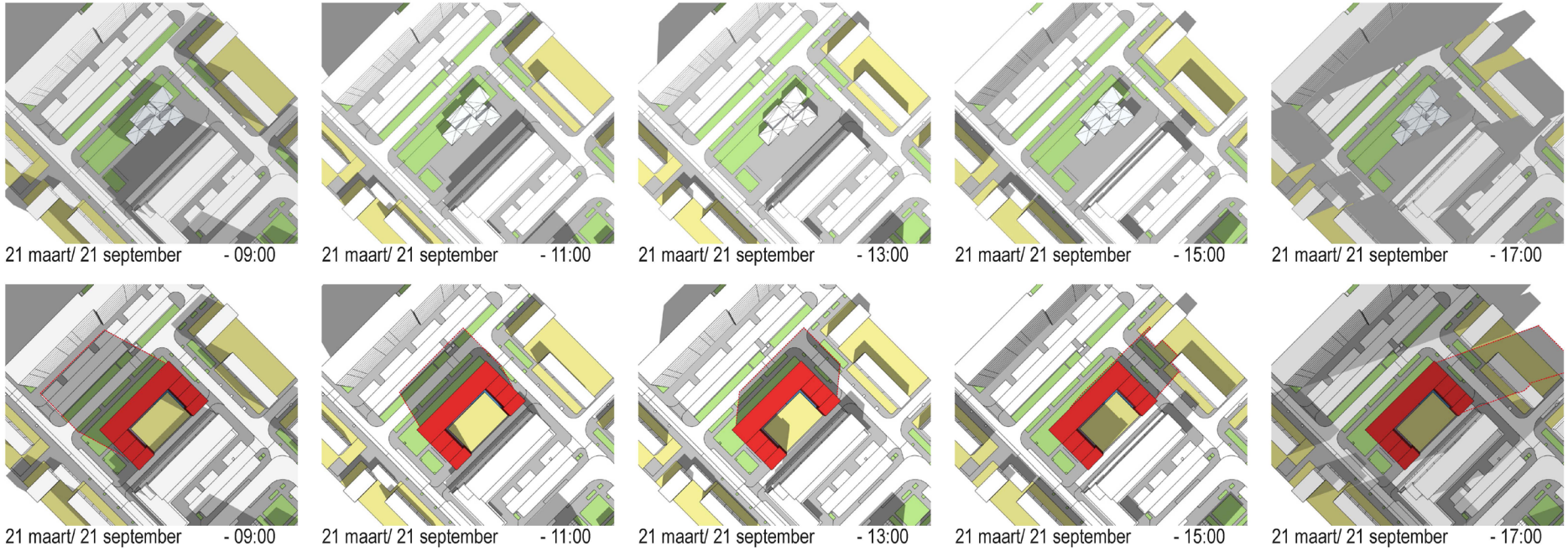
Onderbouwing

Wind
Wind en zon zijn elementen die vooral bij hogere bebouwing van belang zijn daarom stelt de gemeente Utrecht windhinderonderzoek verplicht bij een hoogteaccent ten opzichte van de omgeving (hoger dan 30 meter) of hoogbouw (>70 meter). Er is hier spraken van maximaal vijf bouwlagen, wat resulteert in een gebouw van circa 16 m hoog. Hiermee is een windonderzoek niet benodigd.

Bezonning

De effecten op de bezonning van naastliggende woningen zijn onderzocht door op de meetdatum 21 maart of 21 september (op deze dagen staat de zon op vergelijkbare hoogte) inzichtelijk te maken dat de bestaande woningen minimaal 2 uur zon ontvangen. Dit onderzoek laat zien dat de omgeving ook in de nieuwe situatie goed bezond is en er vanuit Scharlakendreef 3 geen grote langdurige slagschaduw wordt geworpen op omliggende woningen of openbare ruimte.

Als gevolg van de nieuwe bouwmassa van het bouwblok treedt op 21 maart of 21 september na 15u nieuwe schaduw op bij de voorzijde van de drie woningen aan de hoek Scharlakendreef- Neckardreef 153-155. Vervolgens is om 17:00 te zien dat de schaduw is verschoven naar de vier woningen aan de Neckardreef 147-155. Deze woningen ontvangen echter in alle overige tijdsvakken zonlicht en voldoen daarmee ruim aan de richtlijn van tenminste twee bezonningsuren op deze peildatum. Het zuidwestelijke deel van de nieuwe openbare ruimte, langs de Rapenburchdreef is eveneens goed bezond. Wat betreft de nieuwe schaduwwerking is er zodoende geen noemenswaardige negatief effect op de omliggende aanwezige bebouwing.



Bezonningsstudie bestaande (boven) en nieuwe (onder) bouwmassa

Sociale veiligheid
Een sociaal veilige omgeving is een omgeving waarin mensen zich vrij van dreiging of confrontatie met geweld moeten kunnen bewegen.
De gemeente heeft het rapport De Verkennende studie Veiligheid Overvecht (november 2020) op laten stellen, waarin de fysieke situatie in beeld is gebracht en kan als leidraad worden gehanteerd als het gaat om het veilig(er) inrichten van renovatie en nieuwbouwprojecten.
Inmiddels is een aantal renovatieprojecten uitgevoerd en zijn er zichtbare verbeteringen. De uitgangspunten van het rapport gelden nog altijd en kunnen leiden tot een groter (gevoel van) sociale veiligheid in een gebied: onder andere zichtbaarheid; toegankelijkheid, diversiteit, herkenbaarheid, functiemenging en flexibiliteit. Het rapport heeft daarmee het karakter van een ‘atlas’ en kan worden gebruikt bij het maken van plannen in de wijk.
Daarnaast kan het implementeren van Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) een aantoonbare bijdrage leveren aan de sociale veiligheid in- en rond woningen en woonwijken. Meer informatie via website: Politiekeurmerk Veilig Wonen voor projectontwikkelaars - Politiekeurmerk.

Aandachtspunten specifiek voor Scharlakendreef: De parkeerplaats aan de voorzijde van de winkelstrip aan de Theemsdreef is een locatie waar in de late avond/nacht jongvolwassenen in auto’s verblijven. Deze locatie heeft vaak ook een aanzuigende werking tijdens de jaarwisseling en is ook vaak een verzamelplek voor jeugd/jongvolwassenen. In de nacht van 1 januari 2022 is het pand (the Box) middels een vuurwerkbom compleet vernield. 10 maart 2026 vond hier ook een geweldsexplosie plaats richting de politie.

De achterzijde van de winkelstrip (Rutenberchdreef) is bedoeld als bevoorradingsroute met laad- en losplekken en is eveneens een plek waar regelmatig ongewenst gedrag en verblijf plaatsvindt. De ondernemers dragen met de stalling van bedrijfsafval in de openbare ruimte niet bij aan een overzichtelijk en fijn straatbeeld. Er is diverse keren door de handhaving van VTH verzocht om afvalcontainers inpandig te stallen.

2.6 Bodem

2.6.1 Niet Ontplofte Oorlogsresten

Uitgangspunten
- Het plangebied ligt niet in een verdacht gebied, er is daarom geen vervolgonderzoek nodig.

Onderbouwing
Arbowetgeving: elke opdrachtgever moet zorgen voor veilige werkplek voor interne en externe opdrachtnemers. Er is daarom onderzoek gedaan naar ontplofbare oorlogsresten binnen de gemeente Utrecht.
Op de bommenkaart is aangegeven of het plangebied in een verdacht gebied ligt. Uit deze kaart blijkt dat er geen maatregelen nodig zijn.
Op de bommenkaart is aangegeven of het plangebied in een verdacht gebied ligt. Uit deze kaart blijkt dat er geen maatregelen nodig zijn.

2.6.2 Ruimtegebruik ondergrond

Uitgangspunten
- De ondergrond is integraal onderdeel van ruimtelijke keuzes in de verdere uitwerking van het ontwerp.
- Bovengrond en ondergrond moeten tijdig op elkaar worden afgestemd zodat er voldoende ruimte wordt gemaakt voor alle ambities. Er moet een masterplan voor de ondergrond in relatie tot de bovengrond gemaakt worden waarin integrale keuzen en de onderbouwing daarvan worden vastgelegd.
- Ruimtebeslag in de bodem en ondergrond wordt beperkt. In de volgende fase worden de maatregelen hiertoe uitgewerkt.
- Gebruik van de ondergrond voor publieke doelen gaat boven gebruik voor private doelen. Meervoudig ruimtegebruik in de ondergrond heeft de voorkeur boven het gebruik van de ondergrond voor één functie of doel.

Onderbouwing
Het is druk in de ondergrond en Utrecht groeit. Tegelijkertijd maken we de stad klaar voor de toekomst. Die ontwikkelingen hebben ruimte nodig in de stad, zowel boven de grond als in de bodem. Bijvoorbeeld een warmtenet aanleggen, het riool vervangen, meer groen, of nieuwe woningen bouwen. De ondergrond raakt overvol. Steeds vaker zitten soorten gebruik elkaar in de weg. Boomwortels zoeken een plek naast kabels en leidingen of een ondergrondse container. Er kan schade ontstaan, bijvoorbeeld aan boomwortels of aan leidingen. Of er is overlast, omdat de straat vaker open moet. We kunnen niet alles meer kwijt onder de grond. We moeten dus goed nadenken hoe we de ondergrond inrichten.

Met de uitgangspunten in deze nota wordt invulling gegeven aan de beleidsnota Ondergrond. Hierin zijn ten aanzien van ruimtegebruik de volgende twee ambities opgenomen:
- De ondergrond is integraal onderdeel van ruimtelijke keuzes. We gaan uit van één openbare ruimte die bestaat uit de bovengrond én de ondergrond. In onze plannen voor de stad houden we vanaf het begin rekening met de ondergrond. En we maken zoveel mogelijk gebruik van de kwaliteiten ervan. We werken daarin samen met netbeheerders. Ook gebruiken we een 3D-ondergrond model. Daarmee kunnen we zien wat er in de grond ligt en daar rekening mee houden.
- Gebruik van de ondergrondse ruimte ordenen voor het gezamenlijk realiseren van de opgaven van de stad. We gaan zorgvuldig om met de ruimte onder de grond. We bepalen op welke plekken we voorrang geven aan een specifieke functie, zoals de waterleiding of het riool. Ook kijken we waar we functies kunnen combineren om ruimte te besparen. We bundelen bijvoorbeeld kabels en leidingen in kabelgoten.

2.6.3 Kabels en leidingen

Uitgangspunten

- Bestaande kabels en leidingen moeten worden ingepast in het ontwerp of de gemeente moet een verzoek indienen bij de netbeheerders om de kabels en leidingen te verleggen.
- Leidingen die niet verlegd kunnen worden vanwege grote maatschappelijke waarde moeten worden ingepast in het ontwerp. Dit betreft bijvoorbeeld landelijke hoogspanningskabels, hogedruk gas, transportleidingen van warmte of water.
- De richtlijnen voor minimale afstanden van kabels en leidingen tot bomen, zoals beschreven in het HOR moet worden gevolgd. Bij een herinrichting van de ondergrond moeten deze normen aangehouden worden. De buffers zijn weergegeven in onderstaande tabel. De afstanden zijn bepaald vanaf het hart van de kabel of leiding (naar beide zijdes).

Kabel of leiding	Bufferafstand (m)
Riool - vrijverval	0,50 - 2,50 (afhankelijk van diameter buis)
Riool - onder druk	0,50 - 2,50 (afhankelijk van diameter buis)
Water	0,50
Elektra	0,50
Gas lage druk	0,50
Data	0,30
Warmtenet	0,50 (thermische beïnvloeding 1,5)

Indien aan die richtlijnen wordt voldaan is geen afstemming nodig. In alle andere gevallen is maatwerk noodzakelijk.

Onderbouwing

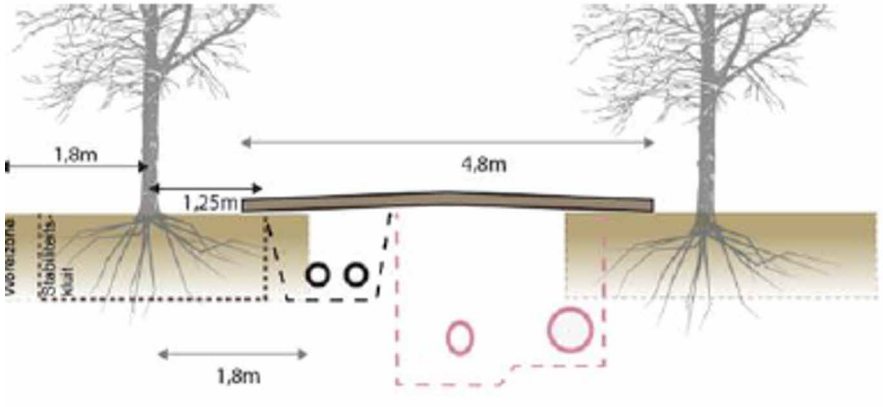
K&L

De ordening van de kabels en leidingen (K&L) in de ondergrond is vastgelegd in de Verordening Ondergrond: kabels leidingen en boomwortels met bijbehorende Nadere regel (Handboek kabels en leidingen).

Leidingen met grote maatschappelijke waarde

Sommige leidingen zijn maatschappelijk gezien zo waardevol dat verleggen geen optie is, aanvullend is er (ook) vaak opstal of erfpacht gevestigd. Naast de landelijke hoogspanningskabels van TenneT en gasleidingen van Gasunie gaat het om transportleidingen van Eneco warmte (bv Merwedekanaalzone naar Overvecht) of grote transport-verbindingen van Stedin en Vitens. De transformatorhuisjes en stations van onder andere Stedin in de openbare ruimte staan normaliter op grond waar Stedin een zakelijk recht heeft gevestigd (volledig eigendom, erfpacht of opstal).

Bomen en K&L
Om de bomen te beschermen zijn er algemene richtlijnen die minimale afstanden leidingen tot bomen voorschrijven. Deze staan beschreven in het Handboek Openbare Ruimte (HOR) en zijn gebaseerd op het Handboek bomen. Indien aan die richtlijnen wordt voldaan is geen afstemming nodig, in alle andere gevallen is maatwerk noodzakelijk waarin de gemeente met de netbeheerders maatwerkafspraken maakt voor de uitvoering binnen een bepaald project. De BInG commissie (beheer, inrichting en gebruik) toetst het ontwerp. Voor een gehele herinrichting volgens het huidige HOR (Handboek Openbare Ruimte) men kijken naar de gewenste groeiplaats en “obstakelvrije zone” voor boomwortels.
Dit houdt meestal in dat leidingen niet dichter dan 1,8 m bij bomen kunnen liggen (zie afbeelding hieronder). Ook zal de BInG commissie (beheer, inrichting en gebruik) het ontwerp toetsen op de richtlijnen uit het HOR (handboek openbare ruimte).



Principedoorsnede ondergrondse infrastructuur

2.6.4 Bodemkwaliteit

Uitgangspunten

Chemische bodemkwaliteit
- Het ontstaan of veroorzaken van bodemverontreiniging moet worden voorkomen.
- De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik (wonen).
- Beleidsregels en uitgangspunten voor grondverzet en hergebruik grond staan in de Nota bodembeheer 2017-2027 en de aanvulling ‘Gemeentelijk beleid inzake PFAS’.
- Beleidsregels voor het onttrekken van grondwater zijn opgenomen in het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond 2016. De ontwikkellocatie ligt in de dynamische zone. Dit houdt in dat niet in of door de kleilaag op circa 50 m onder het maaiveld geboord mag worden.
- Het ontstaan of veroorzaken van bodemverontreiniging moet worden voorkomen. De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Ook bij het toepassen van grond of baggerspecie. Gezien de ligging en de historische functie van het plangebied is de verwachting dat er wel ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. Er is bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek moeten eventueel benodigde maatregelen worden getroffen.
- Graven in grond is meldings- of vergunningsplichtig.

Fysische bodemkwaliteit
- De (beoogde) inrichting wordt afgestemd op de eigenschappen van de bodem en ondergrond. Het principe Water- en Bodem sturend is hierbij leidend.
- Bij voorkeur werken met een gesloten grondbalans.

Biologische bodemkwaliteit
- De ambitie is om de natuurlijke eigenschappen van de bodem en ondergrond zo veel mogelijk in stand gehouden en waar nodig te verbeteren. Initiatiefnemer onderzoekt of de huidige bodem-eigenschappen passend zijn voor de toekomstige bodemfunctie en stelt waar nodig een verbeterplan op. Er is nog geenonderzoek gedaan naar de bodemgezondheid in het plangebied.
- Voorkomen van verspreiding invasieve exoten. Grond afkomstig van locaties waar invasieve exoten zijn aangetroffen mag niet worden hergebruikt en moet worden afgevoerd.

Grondwaterkwaliteit
- De grondwaterkwaliteit in en rondom het plangebied mag niet verslechteren als gevolg van activiteiten op of in de bodem. Dit geldt voor zowel het freatische grondwater als voor het grondwater in de diepere watervoerende pakketten.
- Specifiek voor het tweede watervoerend pakket (WVP 2) geldt dat in Utrecht de prioriteit ligt bij de bescherming van de grondwaterkwaliteit boven andere functies als deze de grondwaterkwaliteit onevenredig aantasten.
- Scharlakendreef en omgeving ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Dit betekent dat de locatie in een gebied ligt waar in het grondwater van watervoerend pakket 1 grootschalige verontreinigingen voorkomen. De ligging in de dynamische zone betekent dat bij grondwateronttrekkingen (ook voor OBES) rekening gehouden moet worden met beperkingen uit het gebiedsplan, waaronder:
  - Beperking voor boringen: niet dieper boren dan 50 m-mv (geldt dus ook voor WKO)

Onderbouwing
Met de uitgangspunten in deze nota wordt onder meer invulling gegeven aan de beleidsnota Ondergrond. Hierin is ten aanzien van de bodem-kwaliteiten de volgende ambitie opgenomen:
- Bodemkwaliteiten beschermen en verbeteren. We maken de bodem schoon als deze ernstig vervuild is en voorkomen verdere vervuiling. Daarnaast beschermen we de kwaliteiten van de ondergrond om ze te kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld biodiversiteit, klimaatadaptatie, drinkwater en bodemenergie.

Gezonde, levende bodem
Er wordt geadviseerd zo veel mogelijk gebiedseigen grond te hergebruiken bij een herinrichting wanneer dit aan de (chemische) bodemkwaliteitseisen voldoet. Voornamelijk bij grond uit groenstroken of boomplantgaten is het zinvol om grond her te gebruiken zodat een levende bodem ook het fundament is voor nieuw groen. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met invasieve exoten die in de grond voorkomen, maar deze zijn niet aanwezig in het projectgebied.
In gebieden waar deze soorten voorkomen is hergebruik van grond verboden. Waar het kan, is het beter de bodem zo min mogelijk te verstoren zodat ook het groen zo goed mogelijk kan groeien.
Daarnaast is het aan te raden om zoveel mogelijk groen met elkaar verbinden bij het toevoegen van groen.

Biologische bodemkwaliteit
Een goed functionerend bodemecosysteem draagt bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, infiltratie van water, goed groeiend groen, et cetera.

Fysische bodemkwaliteit
Door rekening te houden met de natuurlijke eigenschappen van de bodem zijn minder ingrepen nodig om de ondergrond geschikt te maken voor de ontwikkeling.

Chemische bodemkwaliteit

Voor de chemische bodemkwaliteit geldt het ‘stand still’ principe. De kwaliteit van de bodem en het grondwater mogen niet verslechteren als gevolg van handelingen in of op de bodem. Als op de locatie een activiteit wordt ontplooid die potentieel bodemdreigend is, dan moeten passende beschermingsmaatregelen worden genomen. De bodemkwaliteit van een locatie moet aansluiten bij het gebruik en de functie van de locatie. Op locaties met een gevoelig bodemgebruik, zoals kinderspeelplaatsen, worden strengere eisen gesteld aan de kwaliteit van de vaste bodem dan op locaties met een minder gevoelig gebruik, zoals industrie.

Op de locatie is een (historische) grondwaterverontreiniging gelegen die is opgenomen in het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. In 2025 is in opdracht van de gemeente Utrecht een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (Land B.V., R01-78448.105-AWI-c01, d.d. 29 augustus 2025). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat, met uitzondering van de historische grondwaterverontreiniging, geen significante verontreiniging is aangetoond.

Historische grondwaterverontreiniging

Ter plaatse van de Theemsdreef 7 is als gevolg van historische bedrijfsactiviteiten een grondwaterverontreiniging met oplosmiddelen (VOCL) aanwezig. Deze grondwaterverontreiniging heeft zich in noordwestelijke richting verspreid tot onder de Scharlakendreef 3. Nabij de bron is de verontreiniging ondiep (vanaf 2 m-mv) aanwezig. Met afstand van de bron neemt de diepte van de verontreiniging toe (circa 5 tot 20 m-mv). In het verleden zijn binnenluchtmetingen in het pand aan de Scharlakendreef 3 uitgevoerd waarbij geen uitdamping is aangetoond (en dus geen risico voor de gezondheid). Actieve sanering (verwijdering) is niet verplicht en niet noodzakelijk omdat er geen risico’s voor mens en/ of milieu zijn. De grondwaterverontreiniging wordt gemonitord als onderdeel van de grootschalige monitoring van het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Als gevolg van de bodemverontreiniging zijn er een aantal voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied:

- Geen kruipruimte onder nieuwbouw (aan de Scharlakendreef 3) om blootstelling aan ophoping van VOCL als gevolg van uitdamping uit te sluiten.
- Nieuwbouw aan de Scharlakendreef 3 moet inpandig worden voorzien van een duurzame aaneengesloten vloer om uitdamping naar binnenruimte te voorkomen.

Daarnaast moet bij de herinrichting (ook van de openbare ruimte) rekening gehouden worden met meerkosten als gevolg van verplichte vergunning/ meldingen met betrekking tot bodemverontreiniging, te nemen veiligheidsmaatregelen als er grondwater wordt onttrokken (bijvoorbeeld bij bronbemaling of de aanleg bodemenergiesysteem) of graafwerkzaamheden nabij de bronlocatie van de verontreiniging.

Grondwaterkwaliteit

Het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer geeft de kaders hoe in Utrecht wordt omgegaan met grootschalige grondwaterverontreinigingen in het eerste watervoerende pakket. Een van de belangrijke maatregelen uit dit gebiedsplan is een verbod in de dynamische en bufferzone om dieper te boren dan 50 m onder het maaiveld.

2.6.5 Bodemenergie

Uitgangspunten
- Er dient voor het nog op te stellen energieconcept ook onderzoek gedaan te worden naar bodemenergie.
- Vanuit doelmatig gebruik van de ondergrond voor bodemenergie is de ambitie om een open bodemenergiesysteem toe te passen en geen gesloten bodemenergiesysteem.
- Nieuwe bodemenergiesystemen, inclusief hun thermische beïnvloedingsgebied, worden zo veel mogelijk ingepast binnen de grenzen van het plangebied.Ter bescherming van de bodem wordt het gebruik van milieubelastende koelvloeistoffen in gesloten bodem-energiesystemen voorkomen.
- Ter bescherming van grondwater in WVP 2 wordt het aantal doorboringen van de scheidende laag tussen WVP1 en WVP2 beperkt. Hiervoor zijn regels opgenomen in het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer.

Onderbouwing
In Utrecht gaat bij nieuwbouw de voorkeur voor de warmte- en koude-voorziening uit naar bodemenergie. De mate waarin bodemenergie voor de nieuwbouw aan de Scharlakendreef kan worden ingezet is afhankelijk van onder andere de capaciteit van de ondergrond om warmte en koude op te slaan, de aanwezigheid bestaande systemen in de nabijheid en eventuele beleidsmatige beperkingen. Welk bodemenergiesysteem (open of gesloten) het meest geschikt is voor de nieuwbouw aan de Scharlakendreef hangt onder andere af van de omvang van de nieuw-bouw en de daarbij behorende warmte en koudevraag.

In de Beleidsnota Warmte is opgenomen dat de gemeente Utrecht voor bodemenergie gaat sturen op:
1. Het efficiënt (doelmatig) gebruik van de ondergrond en een eerlijke verdeling voor bodemenergie.
2. Op goede balans tussen beschermen en benutten van de ondergrond.
3. Het voeren van regie op de ruimtelijke inpassing van bodemenergiesystemen en de benodigde infrastructuur.

Beleidsmatige beperkingen
Vanuit bestaand beleid kunnen beperkingen worden gesteld aan het aanleggen van nieuwe bodemenergiesystemen. In Utrecht hebben we het Gebiedsgericht Grondwaterbeheer (GGB). Dit beleid heeft tot gevolg dat in de dynamische zone van het GGB de scheidende kleilaag tussen het eerste en tweede watervoerende pakket niet mag worden doorboord. De ontwikkellocatie ligt in de dynamische zone.

Daarnaast hebben we in Utrecht de Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen. Binnen de gemeente Utrecht zijn er 5 gebieden die vallen onder de Verordening Interferentiegebieden Bodemenergie-systemen. De locatie Scharlakendreef valt niet in een interferentiegebied. Voor de locatie gelden vanuit de verordening dan ook geen aanvullende regels voor de aanleg van bodemenergiesystemen.

Nabij de ontwikkellocatie aan de Scharlakendreef zijn geen bestaande bodemenergiesystemen aanwezig die een belemmering vormen. Daarom wordt gestuurd op de toepassing van systemen die de meeste warmte en koude per oppervlakte-eenheid kunnen opslaan, passend bij de omvang van de ontwikkeling.

2.7 Natuurbescherming en bomen

2.7.1 Natuurbescherming

Uitgangspunten

- De ontwikkeling houdt rekening met de Utrechtse Soorten.
- De ontwikkeling dient aan te sluiten bij het SoortenManagement Plan.
- Uit de quickscan flora & fauna blijkt dat de initiatiefnemer de volgende maatregelen moet nemen: onderzoek doen naar de iepenpages. Voor de gebouwbewonende soorten (vleermuizen, gierzwaluw en huismus) wordt gewerkt onder het SMP.
  - Natuuronderzoek moet worden uitgevoerd waarbij de soorten van het Utrechtse Soortenbeleid worden meegenomen.
- Er wordt natuurinclusief ontwikkeld doordat de voorgeschreven compensatie van het SMP wordt aangehouden. Hiervoor wordt een maatwerkprotocol opgesteld door de gemeente. Het uitgangspunt voor in te bouwen verblijven is één verblijfplaats per woning of 75m² Bruto vloeroppervlak (BVO voor een huismus, gierzwaluw of de gewone dwergvleermuis. De verblijfplaatsen worden in het gebouw geïntegreerd. De positie en type verblijfplaatsen dienen te voldoen aan de voorwaarden voor diervriendelijk bouwen en te worden afgestemd met de stadsecoloog van de gemeente.
- De biodiversiteit wordt niet aangetast, maar waar mogelijk hersteld en verbeterd door toevoeging van (inheems) wintergroene struiken, bomen en/of gevelgroen in de omgeving dat een schuilplek kan bieden voor vogels.
- Het plangebied dient geschikt te zijn voor de volgende doelsoorten: huismus, gewone dwergvleermuis, gierzwaluw en wilde bijen. De benodigde onderdelen voor een leefgebied voor een doelsoort mag verdeeld worden over verschillende groene onderdelen binnen de plangrenzen en moet aansluiten op groene delen buiten de plangrens.
- Het groen op daken, gevels en binnentuin/hofjes is ecologisch verbonden en staat in directe relatie tot de verblijfsplekken voor vogels en vleermuizen die in de gevels worden aangebracht.

Onderbouwing

Natuurbescherming is essentieel voor een leefbare toekomst. Zonder functionerende ecosystemen is er geen vruchtbare bodem, geen voedsel, geen schoon water, geen leefbaar klimaat, geen adembare lucht. Natuurbehoud is nodig voor een toekomst van de komende generaties.

Op grond van de Omgevingswet moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Omgevingsverordening Provincie Utrecht en de Europese NatuurherstelVerordening.

In de RSU2040 is afgesproken dat we elke ruimtelijke ingreep natuurinclusief ontwikkelen.

Naast de nationale en Europese wetgeving op het gebied van natuurbescherming houden we in Utrecht rekening met Utrechtse Soorten, zodat projecten bijdragen aan de lokale biodiversiteit. De gebiedsontwikkeling mag geen negatief effect hebben op wettelijk beschermde en Utrechtse soorten en draagt bij aan de lokale biodiversiteit. Wat in deze gebiedontwikkeling de beschermde soorten zijn, moet uit recent onderzoek blijken. (Zie resultaten van de Quick scan en/ of verder natuuronderzoek)

Er moet worden onderzocht:
- of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- of er verbodsbepalingen uit de Omgevingswet worden overtreden;
- of er vrijstellingen gelden of dat er een vergunningnodig is.

Het plangebied is mogelijk geschikt voor gebouwbewonende soorten (vleermuis, huismus, gierzwaluw), de steenmarter en de iepenpage.

In de vervolgfase is nader onderzoek nodig naar iepen-page als deze op het terrein wordt/ worden gekapt, beschadigd of gesnoeid. Voor de gebouwbewonende soorten kan gewerkt worden met het SMP. Bij het vaststellen van een omgevingsplan moet van te voren duidelijk zijn dat de omgevingswet niet in de weg staat bij de uitvoering van het plan.

2.7.2 Stikstofdepositie

Uitgangspunten
- De verwachting is dat de ontwikkeling leidt tot een toename van stikstofdepositie. In de volgende fase voert de initiatiefnemer een onderzoek stikstofdepositie uit en vraagt zo nodig een Omgevingsvergunning voor een Natura2000-activiteit aan bij de provincie.

Onderbouwing
In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstof-depositie kan leiden tot ‘significante effecten’ op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een natuurvergunning onder de Omgevingswet (omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit). Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er door het project geen stikstof-depositie optreedt op Natura2000-gebieden van afgerond meer dan 0,00 mol/ha/jaar óf als op voorhand geen significante gevolgen te verwachten zijn van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een natuurvergunning niet nodig. Voor dit project geldt dat er mogelijk een natuurvergunning nodig is.

Indien niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden, moet een vergunning worden aangevraagd. Hiervoor is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern/intern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

2.7.3 Bomen

Uitgangspunten

- Vanuit iedere woning is er zicht op groen, hiermee wordt rekening gehouden in het te maken inrichtingsplan.In het plangebied staan geen bomen die horen bij de stedelijke bomenstructuur, waarvoor een specifiek regime geldt.
- Het ontwerp houdt er rekening mee dat er geen sterke bomen worden gekapt. Mogelijk worden door de ontwikkeling twee bomen beïnvloed op de noordpunt van de kavel. Uitgangspunt is te onderzoeken hoe deze behouden kunnen blijven, anders te verplanten, en indien kap noodzakelijk is geldt de herplantplicht naar waarde.

Onderbouwing

We willen de stedelijke bomenstructuur versterken en ontwikkelen en zoveel mogelijk bomen zo oud en groot mogelijk laten worden. En er dient aandacht te zijn voor het groeien in balans: de ambitie is dat het aantal bomen meegroeit met het aantal woningen in de stad.

Er is een visuele bomeninventarisatie uitgevoerd voor 63 bomen om inzicht te krijgen in de kwaliteit van bestaande bomen. Hieruit blijkt dat de boomkwaliteit bij 5 bomen zeer slecht is(rood): deze zijn al afgestorven of in zeer slechte conditie. Daarnaast zijn er nog 9 bomen met onvoldoende conditie (geel), waarbij nader onderzocht moet worden of zij een verandering kunnen doorstaan. Voor deze bomen is een afweging nodig of de nieuwe ingreep haalbaar is, anders kan in het ontwerp al rekening gehouden worden met vervanging.

Tijdens de inventarisatie zijn in/op de bomen geen vaste en/of tijdelijke verblijfsplaatsen aangetroffen. Voor de iepenpage zal echter nader onderzoek moeten worden uitgevoerd in de hiervoor aangewezen tijdsperiode.



Bomeninventariesatie: het projectgebied ligt binnen het zwarte kader. De boompunten zijn met gekleurde stippen weergegeven.

We willen de stedelijke bomenstructuur versterken en ontwikkelen en bomen zo oud en groot mogelijk laten worden.

Voor alle bomen geldt: bestaande bomen zijn uitgangspunt bij het ontwerp. Werk dus waar mogelijk om bestaande bomen heen.

Er moet nog onderzocht worden of er ruimte voor nieuwe bomen is in het project. De boomkeuze moet bijdragen aan de doelen van de gemeente voor ons totale bomenbestand en zijn aantrekkelijk voor mens en dier. Er worden bij voorkeur inheemse soorten aangeplant, met een prioriteit voor soorten met een hoge ecologische waarde.

2.8 Water en klimaatadaptatie

Uitgangspunten

Water en klimaatadaptatie

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 beleid met betrekking tot water, riolering en klimaatadaptatie is vastgelegd in de visie water en riolering Utrecht, en de visie klimaatadaptatie Utrecht. 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 vasthouden in de openbare ruimte, op eigen terrein, in de bodem of het oppervlaktewater. Regenwater zal beter en langer vastgehouden moeten worden op de plek waar het valt. Om dit te bereiken moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden om regenwater op te kunnen vangen. Hiermee wordt het riolerings- en afwaterings-systeem ontlast, maar zorgt er ook voor dat water beschikbaar is in periode van droogte.

Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte in Utrecht “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”.

Bij gebiedsontwikkelingen streven we naar een zo efficiënt mogelijk gebruik van ruimte en is het uitgangspunt dat water en bodem sturend zijn vanaf de start van het ontwerpproces. Dat betekent dat er voldoende buffer- en afvoercapaciteit voor water wordt gerealiseerd, dekken de bodem zo min mogelijk af met verharding en herstellen de bodem waar mogelijk. Zo blijft de bodem vitaal en wordt de sponswerking van de bodem behouden.

Voor de ontwikkeling moet initiatiefnemer een watersysteemanalyse opstellen waarin gemotiveerde keuzes gemaakt worden voor zowel oppervlaktewater, grondwater als de afvoer of verwerking van vuil water en hemelwater. Door WRG en SI is een basisopzet gemaakt hoe een watersysteemanalyse er voor het gebied uit moet zien en welke informatie al beschikbaar is.

Voor een klimaatadaptieve en waterrobuuste planontwikkeling moet aangetoond worden hoe invulling wordt gegeven aan de volgende uitgangspunten. Voor de SO-fase is apart aangegeven welke onderdelen moeten zijn verwerkt:

Wateroverlast

- Afvalwater en schoon regenwater worden gescheiden. Het aan te leggen rioolstelsel betreft voor het gehele plangebied een gescheiden rioolstelsel en wordt ontworpen conform het Handboek openbare ruimte (HOR) van de gemeente Utrecht. In de openbare ruimte moet ruimte gereserveerd worden voor beide riooltracé’s.
- Regenbuien tot 80 mm per uur veroorzaken geen schade aan panden en geen hinder op belangrijke wegen, zodat hulpdiensten kunnen komen waar ze moeten zijn. Regenbuien tot 80 mm per uur kunnen tijdelijk vastgehouden worden in bergingsvoorzieningen, op straat of in

het groen voordat het afgevoerd is. Hier moet bij de inrichting van de openbare ruimte rekening mee worden gehouden.
- In het SO moet aangetoond moet dat de berging in het profiel (van dorpel tot dorpel) niet afneemt maar toeneemt, middels realistische principeprofielen.
- Water mag niet langer dan 3 uur op straat staan. Bergings- en infiltratievoorzieningen moet na minimaal 10 en maximaal 48 uur weer beschikbaar zijn.
- Regenbuien tot 20 mm per uur kunnen verwerkt worden zonder dat er water op straat blijft staan.

Voorkeursvolgorde
- De gemeente Utrecht wil sterk inzetten op het hergebruiken, vasthouden en infiltreren van regenwater in het groen. Daarom wordt binnen de planontwikkeling of perceel (als het om een perceel gaat) een voorkeursvolgorde aangehouden voor het verwerken van regenwater (waarbij optie 4 en 5 geen optie zijn in dit gebied):
  1. Vasthouden en hergebruiken
  2. Zichtbaar afvoeren van hemelwater via maaiveld en infiltratie in bovengrondse bergingsvoorzieningen, bij voorkeur in het groen
  3. Infiltratie in ondergrondse voorzieningen
  4. Afvoeren en verwerken in oppervlaktewater
  5. Afvoeren via de riolering naar RWZI
- In de planontwikkeling moet vanaf het SO door initiatiefnemer aangetoond worden hoe hier invulling aan wordt gegeven en moet gemotiveerd worden wanneer en waarom van de voorkeursvolgorde wordt afgeweken.

Droogte
Wateroverlast en droogte wordt voorkomen door minimaal 90 % van de jaarlijkse neerslag vast te houden op de plek waar het valt door waterberging in het groen te realiseren (groen lager aanbrengen dan het huidige wegpeil of omgeving). Dat komt neer op een bergingsopgave in bergings- en infiltratievoorzieningen van minimaal 15 tot 45 mm gerekend over het verhard oppervlak. De stad werkt daarmee zoveel mogelijk als spons. Deze bergingsopgave geldt zowel voor openbaar- als particulier gebied. In het SO moet worden aangegeven welke oppervlakken in het groen worden gebruikt voor infiltratie en hemelwaterberging, ook moet aangegeven wel deel van de verharding daar naar toe afwatert. Principe-profielen moeten aannemelijk maken dat dat deze verlaging van groen realistisch is en dat het hemelwater van de omliggende verharding er onder vrijverval op kan afwateren.

Grondwater
- Bij infiltratie wordt gezorgd voor aanvulling freatisch grondwater.
- Aangetoond moet worden dat grondwateroverlast wordt voorkomen.

Gebiedsspecifieke kenmerken
Voor hemelwater en huishoudelijk afvalwater is er een gebiedsplan opgesteld, de uitgangspunten uit dit plan dienen zoveel als mogelijk gevolgd te worden. Indien afgeweken wordt van het plan kan dit alleen in overleg met de gebiedsadviseurs van WRG omdat afwijkingen gevolgen hebben op het totale watersysteem.

Infiltreren in Overvecht
De grondwaterstand in droge perioden ligt op NAP -0,40 m (2,00 m onder straatpeil). In natte perioden ligt de grondwaterstand op NAP -0,20 m (1,80 m onder straatpeil). Dit is ruim voldoende om de vereiste ontwateringsdiepte te realiseren. De inschatting is dat als gevolg van de klimaatverandering de grondwaterstand in de droge perioden verder zal uitzakken en in natte perioden circa 0,10 m hoger zal worden.

Overvecht is in zijn geheel 1 m opgehoogd met zand bij de aanleg van de wijk. En met de rioolaanleg zijn nagenoeg alle kleilagen doorgraven.

Dit maakt dat het gebied waarbinnen de projecten zich bevinden uitermate geschikt is voor het infiltreren van het hemelwater.

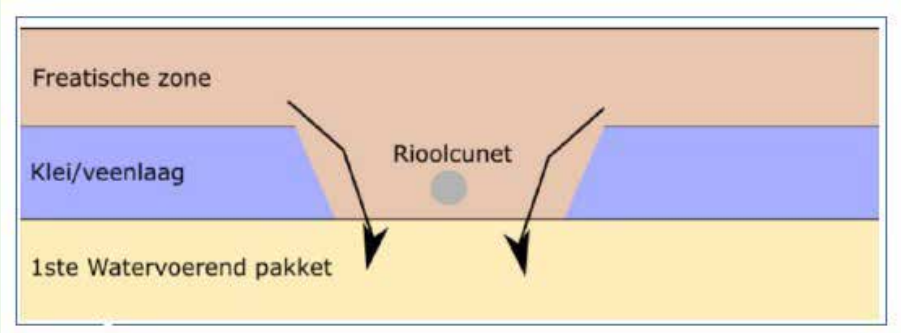
Iedere bouwplot dient conform voorkeursvolgorde (eerder genoemd) het hemelwater zoveel als mogelijk binnen het eigen perceel te verwerken. De combinatie van vegetatiedaken en infiltratie in de bodem lijkt hier een goede mogelijkheid.

Riolering
Voor de Rutenberchdreef moet voldoende ruimte voor zowel vuil(gemengd)- als hemelwater(IT-riool) worden gereserveerd. De woningen aan de zijde van de Rutenberchdreef zijn aangesloten op dit riool.

Doordat de Rutenberchdreef zo smal is en vermoedelijk zo blijft zal het lastig zijn om hier aan de waterbergingsopgave te voldoen.
Aan de kopse kanten van de Rutenberchdreef moet daarom ruimte voor compensatie gereserveerd worden.



Schematische weergave van de lokale bodemopbouw in Overvecht



Doorsnijdingen klei/ veenlaag

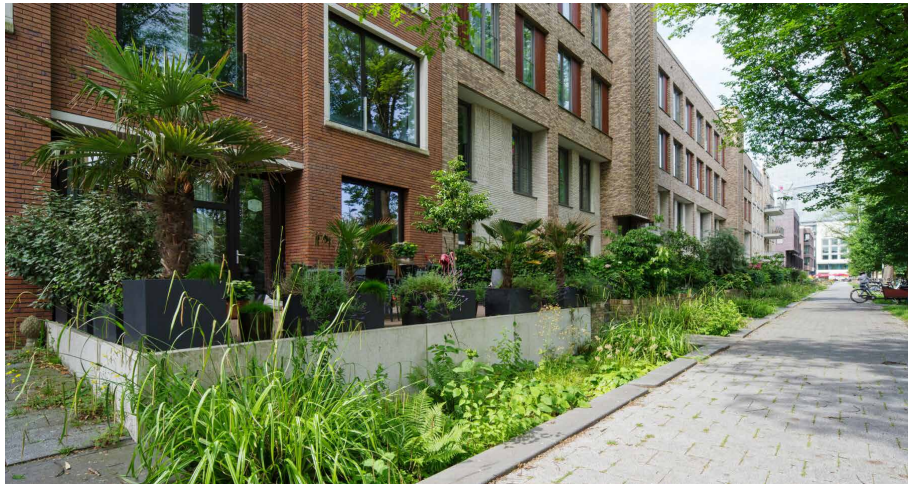
Van een bouwwerk/perceel komt per definitie afvalwater vrij. Bouwwerken dienen voor huishoudelijk afvalwater aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Iedere woning of stapeling van woningen moet voorzien zijn van een eigen aansluitleiding op het gemeentelijk riool. Het hemelwater en huishoudelijk afvalwater worden afzonderlijk van elkaar aangeboden.

Oppervlaktewater

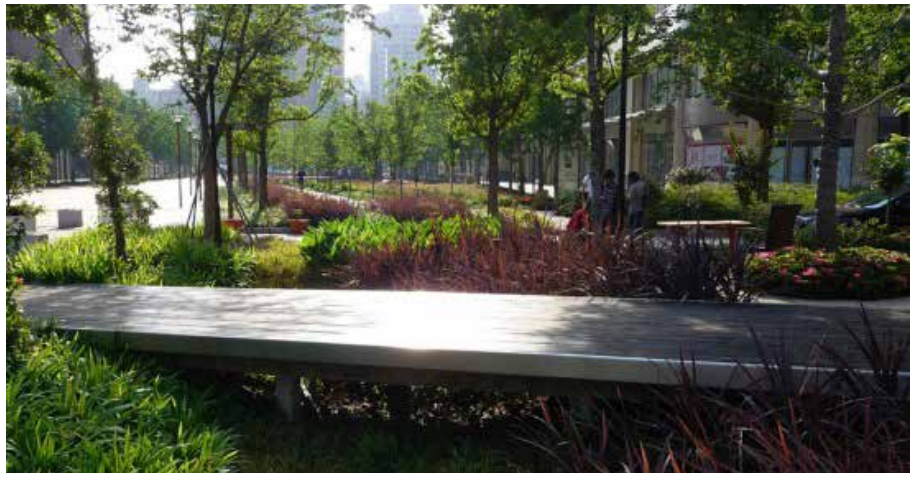
- Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 500 m² moet 15% oppervlaktewater ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak in het plangebied toegevoegd worden, of moet een gelijkwaardige bergings- en infiltratievoorziening van 45 mm, gerekend over de aangesloten verharding, gerealiseerd worden.

Klimaatadaptatie en hittestress

- Een deel van de doelgroep voor het beoogde programma is het meest kwetsbaar voor hitte (jonge kinderen, ouderen en mensen met een kwetsbare gezondheid). Daarom is het belangrijk om extra aandacht te hebben voor hittestress. Zowel binnen de woningen en het gezondheidscentrum als in de openbare ruimte.
- Geen dak blijft onbenut, het wordt ingezet voor zonnepanelen, groen en/of waterberging.
- De ambitie is dat minimaal 50% van de daken groen wordt. Van het groene dak is tenminste 50% een kruidendak. Indien nodig, worden groene daken gecombineerd met zonnepanelen.
- Tenminste 40% van het horizontale oppervlak van de kavel wordt groen ingericht, inclusief boomkruinen en daken.
- Er is een koele plek beschikbaar van 200 m² op maximaal 200 m van de woningen. De ontwikkeling biedt kansen om een lokale koele schaduwplek toe te voegen aan de buurt. Voor de meest kwetsbare groepen is het beter als deze plekken op 50 m van de woning liggen, of op eigen terrein.
- Er is aandacht voor maatregelen tegen hittestress volgens het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.
  - Om het risico op oververhitten van woningen te beperken wordt geadviseerd om passieve koeling toe te passen.
  - De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs) ruimte in de directe omgeving.
- Er is minimaal 30% schaduw op loop- en fietsroutes.
- Muren worden zo mogelijk bedekt met (klim)planten die geen schade aanrichten aan gevel of voeg.



Referentie: waterinfiltratie in een ‘regentuin’, Amsterdam Zuidas



Referentie: waterpiekopvang in een wadi

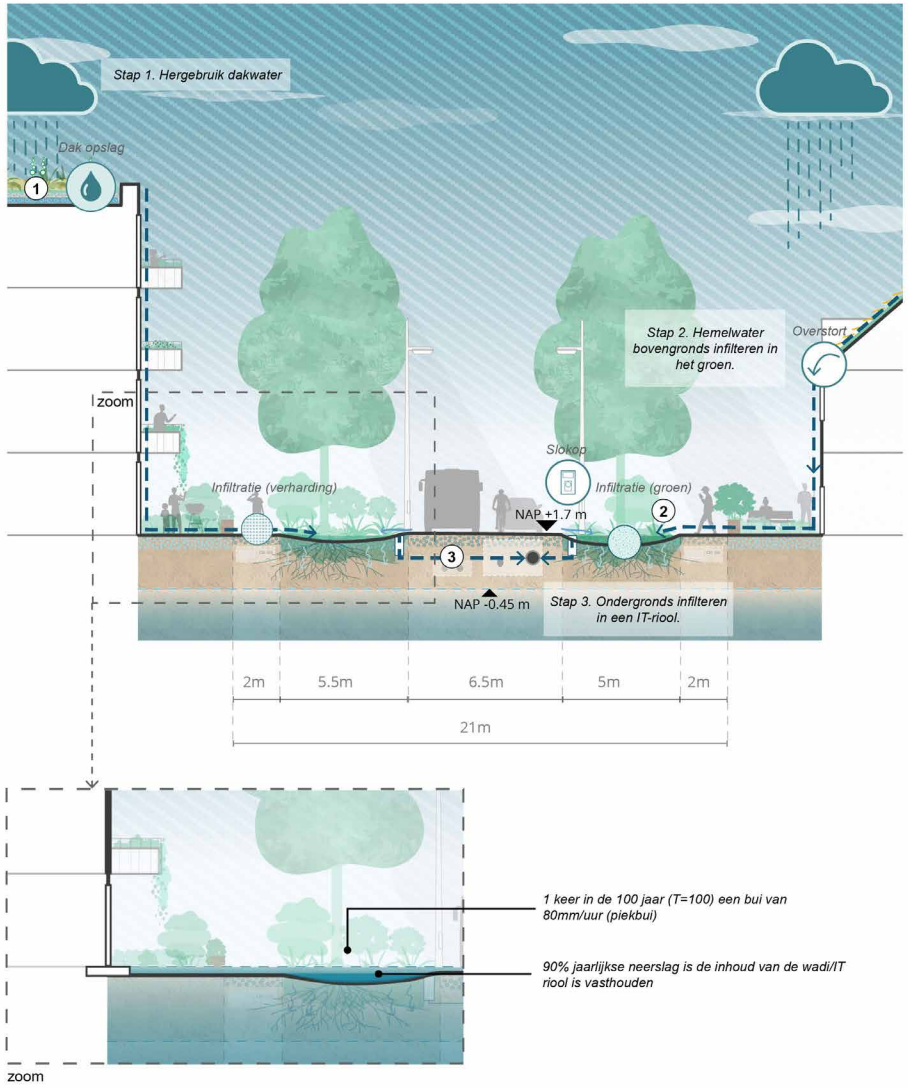
Onderbouwing

Water en klimaatadaptatie

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 beleid met betrekking tot water, riolering en klimaatadaptatie is vastgelegd in de visie water en riolering Utrecht, en de visie klimaat-adaptatie Utrecht. 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 vasthouden in de openbare ruimte, op eigen terrein, in de bodem of het oppervlakte-water. Regenwater zal beter en langer vastgehouden moeten worden op de plek waar het valt. Om dit te bereiken moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden om regenwater op te kunnen vangen. Hiermee wordt het riolerings- en afwateringssysteem ontlast, maar zorgt er ook voor dat water beschikbaar is in periode van droogte. Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte in Utrecht “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”.

Bij gebiedsontwikkelingen streven we naar een zo efficiënt mogelijk gebruik van ruimte en is het uitgangspunt dat water en bodem sturend zijn vanaf de start van het ontwerpproces. Dat betekent dat er voldoende buffer- en afvoercapaciteit voor water wordt gerealiseerd, dekken de bodem zo min mogelijk af en herstellen de bodem waar mogelijk. Zo blijft de bodem vitaal en wordt de sponswerking van de bodem behouden.



Referentie: waterinfiltratie (PosadMaxwan)

Klimaatadaptatie en hittestress
In 2050 wil de gemeente voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering en kwetsbaarheden hebben aangepakt. In de visie Klimaatadaptatie is het hoofddoel om maatschappelijke ontwrichting en onomkeerbare schade zoveel mogelijk te willen voorkomen. Ook moet Utrecht een aangename stad blijven om te wonen, werken en verblijven. Voor hitte wil de gemeente bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer voelt dan buiten de stad.

In de huidige situatie is het plangebied voor circa 38% groen.
Uit de plankaart blijkt dat het groen oppervlak op maaiveld afneemt met circa 360 m^2. Om te komen tot de ambitie van tenminste 40% groen in het horizontale vlak zal circa 490 m^2 groendak en groene daktuin moeten worden toegevoegd. Daarnaast lijken er vier bomen te moeten worden herplant.

Uit berekeningen met de hittestresstool blijkt dat er meer schaduwwerking is en de gevoelstemperatuur licht afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Dit komt echter voornamelijk door de schaduwwerking van de nieuwbouw. Het percentage schaduw van bomen op de kavel neemt af. Er is ruimte voor verdere verbetering bij aandacht voor het thema.

2.9 Cultureel erfgoed

2.9.1 Archeologie (grondwerk)

Uitgangspunten
- In een vroeg stadium van de planvorming wordt vastgesteld of het plan in een gebied met archeologische waarde ligt. Dit is te raadplegen via het Omgevingsplan, waarin de archeologieregels zijn opgenomen. In Nederland geldt dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard blijven. Hiervoor is informatie nodig over de specifieke locatie door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Door planaanpassing of archeologievriendelijke maatregelen kunnen archeologische resten in de bodem blijven liggen. Als archeologische waarden niet *in situ* behouden kunnen worden, is *ex situ* behoud door middel van archeologisch onderzoek (opgraven) verplicht.
- Het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting. De voorgenomen plannen kunnen archeologische resten beschadigden of vernietigen. Daarom is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een intact bodemniveau in het dekzand aanwezig is. Hier zouden archeologische resten in aanwezig kunnen zijn. Deze bodem bevindt zich op een diepte van tenminste 2,60 m beneden het maaiveld. Voor het vervolg is geen vervolgonderzoek nodig mits de graafwerkzaamheden niet dieper gaan dan 2,3m -mv, maar er dient wel rekening te worden gehouden met een archeologie duurzaam funderingspalenplan.

Onderbouwing
De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de plankaart in het Omgevingsplan. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de gemeente.

De waardenkaart geeft inzicht in de ligging van de gebieden met hun specifieke archeologische waarde of verwachting en de daaraan gekoppelde archeologieregimes. Per regime geldt een eigen vrijstellingsnorm.

Op de archeologische waardenkaart ligt het plangebied in een zone van Waarde Archeologie 4. Er is een hoge verwachting op archeologische resten uit de (vroege) prehistorie. Dit betekent dat bodemingrepen groter dan 100 m^2 én die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld, vergunningplichtig zijn. En daarmee ook onderzoeksplichtig wat betreft archeologie. Een archeologisch vooronderzoek geldt daarbij als indieningsvereiste. Er zal bij de planontwikkeling dan ook rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden en er zal onderzocht moeten worden of deze *in situ* behouden kunnen blijven.

Daarom is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureau- en verkennend booronderzoek. Daaruit is gebleken dat een intact bodemniveau in het dekzand aanwezig is. Hier zouden archeologische resten in aanwezig kunnen zijn. Deze bodem bevindt zich op een diepte van tenminste 2,60 m beneden het maaiveld. De bevoegde overheid (afdeling Erfgoed/Archeologie) heeft daarop besloten dat nader onderzoek alleen nodig is als graafwerkzaamheden dieper zullen reiken dan 2,30m –mv / 1,0m –NAP (een bufferzone tussen het mogelijke archeologische niveau en de maximale ontgravingsdiepte van 30 cm is conform advies van de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed). Én op voorwaarde dat een archeologie duurzaam funderingspalenplan wordt gehanteerd. Dit betekent dat de onderlinge afstand tussen de rijen funderingspalen 5 m moet zijn (rand op rand). Bij een dichter palenplan is mogelijk eerst aanvullend archeologisch onderzoek nodig. Het palenplan zal moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (afdeling Erfgoed/Archeologie).

Zie hier de archeologische waardenkaart: Archeologische waardenkaart

2.9.2 Gebouwd en ruimtelijk erfgoed

Uitgangspunten
De planontwikkeling houdt geen rekening met het belang van het behoud en het benutten van cultureel erfgoed.

Onderbouwing
Er zijn geen beschermde monumenten, het is geen gebied met erfgoedwaarden en het ligt ook niet binnen de invloedsfeer van het werelderfgoed.

2.10 Energie en circulair

2.10.1 Energie

Uitgangspunten

- Er is bewust voor gekozen om op dit moment geen definitief energieconcept op te nemen in de NvU. Dit voorkomt vertraging in het proces en houdt rekening met het feit dat er nu geen financiële middelen beschikbaar zijn voor verdere uitwerking. De initiatiefnemer stelt in een later stadium een definitief energieconcept op, op basis van onderstaande uitgangspunten.
- Voor het huidige energieconcept wordt uitgegaan van een netbewuste oplossing. Concreet betekent dit dat een bodemenergiesysteem voor de woningen en het gezondheidscentrum vanuit energetisch en duurzaamheidsoogpunt de voorkeur heeft. In een later stadium van het project zal aan de hand van het Utrechtse Energieprotocol worden onderzocht of bodemenergie hier haalbaar en wenselijk is. Mocht uit dit onderzoek blijken dat bodemenergie niet mogelijk is, dan zal worden gekeken naar minder efficiënte all-electric alternatieven, zoals een lucht-waterwarmtepomp. Het energieconcept volgt zoveel mogelijk de principes van de gemeente (zie energieladder hieronder).

Trede	Wenselijkheid
1. Energie besparen	Wenselijk
2. Energiemanagement: piekmomenten ontzien	Wenselijk
3. Seizoensopslag (bijvoorbeeld bodemenergie met regeneratie)	Wenselijk
4. Dagopslag (bijvoorbeeld warmtebuffers en batterijen)	Wenselijk
5. HT/MT stadswarmte in combinatie met seizoensopslag	Wenselijk
6. Regelbare opwek toevoegen (bij voorkeur tijdelijk)	Onwenselijk
7. HT/MT stadswarmte volledige warmtevraag	Onwenselijk
8. Aansluiten op aardgas	Onwenselijk

- Nieuwbouw is gasloos en wordt niet verwarmd met biomassa.
- In verband met netcongestie is van belang om bestaande aansluitingen van het huidige buurtcentrum te behouden voor de nieuwbouw van het gezondheidscentrum.
  - De huidige elektra aansluiting van 3x35A wordt hergebruikt.
  - Er is een stadswarmte aansluiting aanwezig. Nieuwbouw wordt in principe niet aangesloten op het HT-stadswarmtenet. Deze aansluiting kan uitsluitend tijdelijk gebruikt worden met een goede onderbouwing waarom een alternatieve warmtevoorziening niet mogelijk is.
  - De gemeente heeft een quick scan Energie en Netcongestie uitgevoerd. Met aanvullende maatregelen lijkt het mogelijk om binnen de bestaande aansluiting (3x35A) een gezondheidscentrum van circa 1.000 m2 (zonder grote medische apparatuur) te realiseren. Mogelijk is een batterijsysteem (~20m²) nodig om binnen de huidige 3x35A aansluiting te blijven. Vanwege ruimtelijke en financiële impact is het belangrijk om zo snel mogelijk dit energieconcept uit te werken.
- Aanvullend programma, zoals de woningen, heeft nieuwe aansluitingen nodig. De woningen staan op de “onder handen werk” lijst van Stedin. Dit betekend dat wanneer er voor april 2029 gestart wordt met bouwen deze woningen een elektriciteitsaansluiting kunnen krijgen. Wordt er na april 2029 gestart met bouwen dan worden de woningen op een wachtlijst geplaatst en kunnen deze woningen pas een reguliere elektriciteitsaansluiting krijgen na netcongestie.
- Het laden van elektrische voertuigen gebeurt netbewust, buiten de pieken op het stroomnet.
- Permanente technische ruimtes (trafo, energiecentrale, et cetera) worden inpandig gerealiseerd.

- Vanaf 1 januari 2028 wordt er nieuwe regelgeving verwacht die stuurt op netbewuste nieuwbouw. Dit geldt voor vergunningaanvragen vanaf die datum. Hiervoor worden grenswaarden een rekenmethodiek opgesteld, deze zijn nu nog niet beschikbaar. (Het is de verwachting dat systemen op basis van bodemenergie of lucht-waterwarmtepompen met een lage piekbelasting netbewust genoeg zijn om aan de norm te voldoen.)

Onderbouwing

- De gemeente wil zo spoedig mogelijk klimaat- en energieneutraal worden. De energievraag (BENG 1) en het aandeel primaire fossiele energie (BENG 2) worden zo laag mogelijk gehouden en het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3) zo hoog mogelijk. Dit kan bijvoorbeeld door inzet van zonnepanelen, hoogwaardige isolatie, lage temperatuur systemen voor warmte en koude en uitwisseling met de directe omgeving.
- De beleidsnota Warmte 2025-2035 is het startpunt voor het toekomstig warmteprogramma van Utrecht. Met de uitgangspunten in deze Nota geven we invulling aan onze visie op netbewuste nieuwbouw.
- In Utrecht zetten we in op meerdere duurzame energiebronnen zodat we niet afhankelijk zijn van fossiele energie uit het buitenland en de gemeente leefbaar en gezond houden voor toekomstige generaties. Warmte speelt daarbij een essentiële rol.
- In Utrecht werken we aan het energiesysteem van de toekomst waarin iedereen mee kan doen. Een systeem dat betaalbaar, duurzaam en betrouwbaar is en ons minder afhankelijk maakt. In dat systeem stoppen we met het gebruik van aardgas en maken we gebruik van zoveel mogelijk lokale, duurzame energie. Denk aan warmte uit de bodem, uit water, van de zon of uit restwarmte.
- In verband met netcongestie komt een aanvraag voor een nieuwe aansluiting momenteel op een wachtlijst. Deze situatie duurt minimaal tot 2033.
- Prestatieafspraken 2023-2026 tussen STUW en gemeente Utrecht. Hierin staat ook een onderbouwing voor Energie.

2.10.2 Circulair

Uitgangspunten

- In de volgende fase geeft initiatiefnemer aan hoe invulling wordt gegeven aan circulair bouwen. De gemeente toetst dit aan de hand van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De belangrijkste indicatoren daaruit zijn Herkomst Materialen, materiaalgebonden CO_2-uitstoot, losmaak-baarheid, en MPG. Doel hierbij is het streven naar minimale uitputting van eindige grondstoffen en verminderen van milieuvervuiling aan
het einde van de levensduur van het gebouw.
- Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het principe ‘hergebruik, tenzij’. Dit doet initiatiefnemer door een materialenscan van de openbare ruimte te maken om herbruikbare materialen te inventariseren, waarbij die materialen zoveel mogelijk worden hergebruikt in de gebiedsontwikkeling zelf.
- Het bestaande gebouw wordt circulair gesloopt. Vrijkomende materialen worden waar mogelijk ingezet in de nieuwbouw en anders bij voorkeur regionaal in andere projecten.
- Er worden geen uitlogende metalen toegepast (zoals koper, lood en zink).
- Toegepast hout is 100% FSC of PEFC gekeurd.
- Bij samenwerking met een woningbouwcorporatie wordt voor de verschillende duurzaamheidsthema’s een afweging gemaakt in lijn met de prestatieafspraken. In de Prestatieafspraken zijn onder andere afspraken gemaakt over verduurzaming van de woningvoorraad, tussen de STUW (woningcorporaties) en de gemeente Utrecht.

Onderbouwing

- Circulair bouwen en slopen is de norm volgens het principe ‘hergebruik tenzij’. De gemeente wil in 2030 50% circulair zijn en in 2050 100%, zoals opgenomen in de Visie Utrecht Circulair 2050 en Beleidsnota Utrecht Circulair 2030. Dit meten we aan de hand van het massapercentage hernieuwbare en/of hergebruikte materialen in de totale bouwmassa van projecten.
- Bouwprojecten worden bij korte levensduur (bijvoorbeeld tijdelijke woningbouw) met hoge mate van losmaakbaarheid gerealiseerd zodat de bouwelementen aan het einde van de levensduur gemakkelijk elders toegepast kunnen worden.
- Bouwprojecten worden bij lange levensduur met hoge mate van adaptief vermogen gerealiseerd zodat de lange levensduur geborgd is, óók bij functiewisseling.
- Hergebruikte materialen moeten aantoonbaar voldoen aan de prestatie- en certificatie-eisen zoals gesteld in het BBL. Hergebruikte materialen zonder certificaat zoals omschreven in afdeling 2.2. uit het BBL zijn niet vergunbaar.
- Uit de onderzoeken blijkt dat er wordt voldaan aan tenminste het niveau brons uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, en hoger waar mogelijk.

3. Financiële haalbaarheid, samenwerking met de stad en vervolgstappen

In dit hoofdstuk staat het proces centraal. We leggen eerst uit waarom het plan haalbaar is. Daarna geven we aan hoe de samenwerking met de stad heeft plaatsgevonden. We sluiten af met de vervolgstappen die nodig zijn om het project te realiseren.

3.1 Financiële haalbaarheid

Inleiding

Deze nota van uitgangspunten heeft betrekking op de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Scharlakendreef te Overvecht. Met betrekking tot dit plangebied faciliteert deze nota van uitgangspunten de nieuwbouw van een woongebouw met (al dan niet) geïntegreerd gezondheidscentrum.

Financiële uitvoerbaarheid

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Scharlakendreef is op basis van de beschreven uitgangspunten een concept-grondexploitatie gemaakt. In deze grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten geraamd, en wordt het verwachte resultaat van de gebiedsontwikkeling bepaald. De opbrengsten worden gerealiseerd door de verkoop van bouwgrond ten behoeve van nieuwbouw. De hoogte van deze opbrengsten zijn geraamd o.b.v. de vigerende grondprijzenbrief.

De kosten worden met name bepaald door de sloopkosten, het bouw- en woonrijp maken van de locatie, de kosten van planontwikkeling en de kosten voor de bovenwijkse voorzieningen. De gemeente heeft zelf de kosten geraamd o.b.v. kengetallen.

De conclusie van de grondexploitatie is dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten van deze gebiedsontwikkeling. Deze concept-grondexploitatie is daarmee financieel uitvoerbaar.

Economische uitvoerbaarheid

Deze nota van uitgangspunten past binnen de kaders van de Omgevingsvisie Overvecht 2040. De toevoeging van een gezondheidscentrum sluit aan bij de ambitie om het aanbod en de kwaliteit van voorzieningen in de wijk te versterken en draagt bij aan de opgave om zorg- en hulpverlening dichtbij huis en op maat aanwezig te laten zijn. De realisatie van extra sociale huurwoningen draagt bij aan het uitgangspunt dat het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk blijft en dat er voldoende betaalbare woonruimte beschikbaar is voor bewoners van Overvecht. Daarnaast wordt het aannemelijk geacht dat het woongebouw met gezondheidscentrum, binnen een redelijke termijn tot uitvoering komt, waarvoor tevens een uitgifte overeenkomst met een corporatie en/ of ontwikkelaar zal worden aangegaan.

Kostenverhaal

Binnen het plangebied Scharlakendreef zijn de benodigde gronden volledig in eigendom van de gemeente Utrecht. Het kostenverhaal is dus door middel van de gronduitgifte verzekerd.

Nadeelcompensatie

Naast de kosten voor het opstellen van het omgevingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico op nadeelcompensatie. De verwachting is dat het risico op nadeelcompensatie nihil is. Belangrijkste redenen hiervoor zijn dat de transformatie al sinds 2023 voorzienbaar was (zie Raadsbrief Programmatische uitgangspunten *'Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht'*). De huidige bestemming is 'maatschappelijk', met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 40% van.

Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich een pand met winkels en woningen, waarvan de eigenaar in theorie nadeelcompensatie zou kunnen aanvragen. Er zal nog een NCRA worden uitgevoerd, en de uitkomst daarvan wordt meegenomen in de grondexploitatie.

Hoewel de bestemming wordt gewijzigd, zijn de meeste aangrenzende eigenaren de gemeente zelf en de woningcorporatie; van deze partijen wordt geen claim op nadeelcompensatie verwacht. Dit zal dan ook niet leiden tot een negatieve grondexploitatie. De concept-grondexploitatie blijft daarmee financieel uitvoerbaar.

3.2 Samenwerking met de stad

Het samenwerkingsplan, de peiling en het samenwerkingsverslag

We hebben op verschillende momenten en manieren bij Utrechters gepeild wat zij belangrijke onderwerpen voor het plan vinden. In het vorige hoofdstuk hebben we hier bij de onderbouwingen een aantal keer naar verwezen. In deze paragraaf leggen we uit hoe de mening van Utrechters is gepeild en welke communicatie is gebruikt om de peiling onder de aandacht te brengen.

We hebben een samenwerkingsplan opgesteld en uitgevoerd.
De verschillende inzichten, en wat we daarmee hebben gedaan, staan in het samenwerkingsverslag. Hieronder geven we een korte samenvatting van het verslag.

We hebben op de volgende manieren reacties bij Utrechters opgehaald:
- We hebben een bijeenkomst georganiseerd en mensen gesproken over de plannen. We hebben de plannen toegelicht en wensen en zorgen opgehaald.
- We hebben een vragenlijst gepubliceerd op DenkMee die mensen konden invullen. Er zijn 30 online vragenlijsten ingevuld. Daarnaast konden (minder digitaal vaardige) mensen bij ondernemers in de buurt een papieren vragenlijst invullen.
- We hebben de ondernemers aan Theemsdreef gesproken, die de Rutenberghdreef gebruiken voor laden en lossen.
- We hebben verschillende partijen gesproken om over de plannen te vertellen en op te halen of zij belangstelling hebben om het gezondheidscentrum te betrekken.

De uitkomsten van de gesprekken en de ingevulde vragenlijst hebben we verwerkt in de Nota van Uitgangspunten. Hoe we dit hebben verwerkt lees je in het samenwerkingsverslag.

Dit zijn de belangrijkste punten die mensen met ons hebben gedeeld:
- Mensen zijn positief over meer woningen en een gezondheidscentrum op deze plek.
- Er is behoefte aan meer ontmoetingsplekken in de buurt, waarbij het belangrijk is dat het niet voor overlast zorgt.
- Er zijn zorgen over de hoogte van de nieuwe gebouwen vanwege zicht, en bijvoorbeeld schaduw en privacy.
- Er is overlast vanuit de Rutenberchdreef, waardoor het soms onveilig voelt op straat.
- De parkeerdruk in de buurt liever niet nog hoger.
- Mensen willen graag dat het beeld van de kip blijft.

Zo hebben wij het verwerkt:
- In de nieuwbouw komt een gezondheidscentrum met daarboven ongeveer 40 woningen.
- De nieuwe parkeerplaatsen komen achter het gebouw, en dus op eigen terrein.
- De Rutenberchdreef wordt éénrichtingsverkeer, speciaal bedoeld voor laden en lossen en ingang voor deze nieuwe parkeerplekken.
- De hoogte van het gebouw is vijf bouwlagen (vier verdiepingen). Het nieuwe gebouw is zo ontworpen dat het weinig schaduw geeft op de bestaande woningen. En de bouwhoogte zorgt ervoor dat er nog voldoende zicht over het gebouw heen is.
- Rond het gebouw komt een groepen openbare ruimte met plek voor ontmoeting. Ook het beeld van de kip komt terug.

We hebben op verschillende manieren en momenten gecommuniceerd: online, offline, op locatie en via contactpersonen in de buurt.
Met een diverse middelenmix: een wijkbericht, DenkMee-pagina en projectpagina, een bouwbord op locatie, een flyer met papieren vragenlijst bij de ondernemers aan de Theemsdreef. Verder hebben we sociale ondernemers benaderd en met hen in gesprek gegaan. We hebben gesproken met het wijkplatform en tips bij hen opgehaald over hoe we de belangstellenden het beste konden benaderen.
Ook na het vaststellen van deze kaders wordt het contact met de omgeving voortgezet en worden bijeenkomsten, spreekuren of dergelijke georganiseerd. De vaststelling van de NvU wordt via een wijkbericht gecommuniceerd met de wijk. Bij de planologische procedure en de verdere uitwerking naar een Schetsontwerp en Voorlopig Ontwerp worden dezelfde partijen betrokken als bij deze NvU. Ook worden (organisaties van) woningzoekenden betrokken.

3.3 Vervolgstappen

Na bestuurlijke vaststelling van deze Nota van Uitgangspunten volgt de verdere planuitwerking, het overeenkomen van een uitgifte overeenkomst tussen gemeente Utrecht en initiatiefnemer en een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA procedure). Tot slot wordt de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (en voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit) aangevraagd en volgt start bouw. Meer informatie over deze stappen van het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) is te zien op Utrechts planproces.

4. Bijlagen

Bijlage 1: Omgevingsplan

Het huidige planologisch juridisch kader

Op deze locatie geldt het omgevingsplan gemeente Utrecht, waarvan het bestemmingsplan “Overvecht-Noordelijke Stadsrand (1e herziening)” per 1 januari 2024 onderdeel is gaan uitmaken van het tijdelijke deel. Ter plaatse van het perceel Scharlakendreef 3 geldt de functie “Maatschappelijk”. Daarmee is dit perceel bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Hieronder wordt verstaan voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, kinderopvang, naschoolse opvang, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren en gymzalen ten behoeve van onderwijsdoeleinden tot een maximaal van 1.100 m^2 b.v.o. per gymzaal.

Binnen het bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan, voor zover daar het maatvoeringsvlak op ligt. Over het gehele bouwvlak ligt een maatvoeringsvlak waarmee bepaald wordt dat een maximaal bebouwingspercentage van 40% bebouwd mag worden.

Tevens geldt de eerste wijziging van het omgevingsplan die algemene regels bevat over bouwen, slopen, gebouwen en locaties gebruiken, grondwerk, beheer van natuur, flora en fauna, milieubelastende activiteiten en overgangsrecht.



Uitsnede uit het Omgevingsplan

Bijlage 2: Onderbouwing RSU Stedenbouwvisie

Deze nota van uitgangspunten sluit aan op de principes van de Visie Stedenbouw doordat het de 12 Stedenbouwkundige uitgangspunten centraal heeft gesteld bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten en de stedenbouwkundige uitgangspunten en de ruimtelijke randvoorwaardenkaart. Hieronder is in de tabel per uitgangpunt onderbouwd hoe de ontwikkeling aansluit.

Visie Stedenbouw Utrecht 2040 – Stedenbouwkundig uitgangspunten	Onderbouwing NvU
1. Ruimte voor gemeenschappen	De ontwikkeling maakt een wooncarrière binnen de wijk mogelijk. Het zorgt voor een gezonde mix van verschillende woningtypen op buurtniveau. De stempels vormen buurten en de ontwikkeling versterkt dat programmatische en ruimtelijk. Het zorgt dat het hart als eenheid te herkennen is, in de vorm en grootte van het bouwblok en omdat ze eigen entrees heeft. De ontwikkeling maakt nieuwe (semi-) en publieke ruimtes, zoals een buurthuis of een groen buurtplein, die voor eenieder toegankelijk is. Hier kunnen verschillende gemeenschappen ontmoetten. De ontwikkeling maakt nieuwe buitenruimte met aandacht voor veiligheid en voldoende privacy. Bij het (ontwerp)proces zijn bewoners betrokken in verschillende vormen en op verschillende momenten. Het is randvoorwaardelijk gesteld dat de ontwikkeling zo wordt uitgewerkt dat deze voorziet in spontane ontmoeting en herkenning tussen bewoners binnen een gebouw middels de routing en ordening in een gebouw bijvoorbeeld via de gezamenlijke trappenhuizen, de brievenbussen en de ontsluiting naar de openbare ruimte. Onderzocht wordt of het mogelijk is dat de bewoners gedeeld eigenaarschap gaan krijgen en voelen over de (semi)publieke ruimte buiten hun woning. Programmatisch zorgt de ontwikkeling ervoor dat de ruimtelijke ontwikkelingen in een buurt niet worden ingezet voor gentrificatie, met als inzet om het verdrijven van minder draagkrachtige bewoners actief tegen te gaan.
2. Stedenbouw met de Menselijke maat	In de N.v.U. is welke stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsuitgangspunten zijn opgenomen om een menselijke maat te borgen bij de ontwikkeling. Hierbij gaat het om aandacht voor alle zijdes. Levendige gevels en goede hoekoplossingen zijn essentieel om een gebouw te verankeren in de buurt. De juiste korrelgrootte is bepaald door de locatie in het hart van de buurt, uitgegaan wordt van één korrel als tegenhanger van het andere complex in het hart van de buurt. Hierbij wordt de korrel verkleind door horizontale en verticale geledingen, biedt mogelijkheden tot variërende hoogte en afwisselend materiaalgebruik. De korrel voorkomt door een ritme van individueel herkenbare woningen en parcellering dat lijnen als minder lang worden ervaren. Repetitie in architectuur van de gevel wordt afgewisseld met onderscheidende architectonische elementen, meer en minder reliëf en diepte in de gevel. Er wordt niet uitgegaan van kappen en er wordt gevraagd om de plint en gevelbeëindiging te verbijzonderen en duidelijk vorm te geven vanwege invloed op het karakter van de openbare ruimte. Door de vorm van de toplaag kan de bebouwing een eigen karakter krijgen, en creëert bovendien mogelijkheden tot gebruik, zoals groene daken, wateropvang, zonnepanelen, dakterrassen, die relevant zijn voor duurzaamheid en woonkwaliteit. In dit N.v.U. wordt gestuurd op het ontwerpen van aansprekende architectuur met aandacht voor detaillering.

Visie Stedenbouw Utrecht 2040 – Stedenbouwkundig uitgangspunten	Onderbouwing NvU
3. Zachte overgang publiek-privé	De volgende punten zijn geborgd onder de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsuitgangspunten: Zorg voor een intermediaire zone tussen de woning en de openbare ruimte. Voor woningen direct aan de stoep of op een galerij is dit de ruimte voor de deur die mensen kunnen toe-eigenen. Voor woningen in een woonblok is dit een gemeenschappelijke ruimte, waar de bewoners langs komen voordat ze hun woning betreden. Zorg er voor dat de overgang van publiek naar semipubliek of semiprivé, naar privé stapsgewijs is. Zorg voor een heldere afbakening van de intermediaire zone, zodat duidelijk is welk gebied door de bewoner toegeëigend kan worden. Dit kan bijvoorbeeld door subtiele verschillen in de materialisering en/of beplanting. Voor woonblokken met een parkeergarage geldt dat de parkeergarage niet direct doorgeschakeld naar de woning mag zijn maar eerst via een gemeenschappelijke ruimte loopt. Zo kunnen bewoners elkaar tegenkomen en wordt de kans op ondermijning verkleind. Gemeenschappelijke garages en fietsenstallingen zijn altijd voor iedereen toegankelijk. Bij projecten wordt er in de volle breedte rekening gehouden met de toegankelijkheid van het gebouw. Niet enkel rolstoeltoegankelijkheid. Houd bij de toegankelijkheid van entrees, vluchtroutes en overgangszones standaard rekening met mensen met een beperking en gebruikers van hulpmiddelen. Waarborg toepassing van drempelvrije toegang, voldoende ruimte voor draaicirkels en bij voorkeur automatische deuren.
4. Excellente plint	De volgende punten zijn geborgd onder de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsuitgangspunten: Zorg voor een plezierige beleving op begane grond door zorgvuldige en rijke detaillering en de toepassing van tactiele materialen in de gevel. Zorg voor variatie bij langere aaneengesloten plinten, bijvoorbeeld door meerdere entrees over de lengte van het bouwblok. Deze entrees kunnen van woningen, bedrijven of voorzieningen zijn. Zorg ervoor dat grootschalige functies worden afgezoomd met kleinschalige units. Indien utilitaire functies onderdeel moeten uitmaken van de plint van het gebouw (bijvoorbeeld door vereiste toegang vanaf de straat) dan bevinden deze functies zich aan de minst publieke zijde van het gebouw. Entrees naar utilitaire functies zijn mee-ontworpen binnen de architectuur van het gebouw. Raamopeningen moeten zorgen voor voldoende uitzicht van binnen naar buiten, maar ook voldoende privacy bieden. Voorkom bij woningen het gebruik van te veel glas op de begane grond, omdat deze in de praktijk vaak worden gesloten met gordijnen. Ook de indeling van de woningplattegrond heeft invloed op het straatbeeld. Afhankelijk van de ligging in de stad voorziet de plint in de behoefte voor diverse functies (winkels, horeca, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen) en zorgt de diversiteit aan functies voor levendigheid gedurende de dag: in de ochtend, middag en avond. Voor een aantrekkelijke reuring in een gebied is diversiteit aan voorzieningen en diversiteit aan plintruimten wenselijk.

Visie Stedenbouw Utrecht 2040 – Stedenbouwkundig uitgangspunten	Onderbouwing NvU
5. Buurten nodigen uit om te lopen	De volgende punten zijn geborgd onder de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsuitgangspunten: Ontwerp gebouwen en buurten met de beleving voor voetgangers en fietsers centraal. Richt routes met kwaliteit en groen in. Wandelroutes lopen zo veel als mogelijk langs groen en onder de kronen van bomen. • Stimuleer lopen door keuzevrijheid te bieden. Richt een fijnmazig netwerk in dat verschillende type plekken met elkaar verbindt. De maaswijdte van het stratenpatroon tussen bouwblokken is bij voorkeur niet groter dan 50 tot 100 meter. Zet in op het verbeteren van de verbinding tussen verschillende buurten en naar groen-voorzieningen door barrières te slechten. Creëer zo min mogelijk nieuwe barrières. Lopen in de buurten is inclusief. Ontwerp vanuit de meest kwetsbare doelgroepen, zodat de ruimte voor iedereen toegankelijk, comfortabel en sociaal veilig is.
6. Een uitnodigende openbare ruimte	De volgende punten zijn geborgd onder de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsuitgangspunten: Openbare ruimte dient inclusief, veilig en voor iedereen uitnodigend te zijn. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte houden we met meerdere perspectieven rekening, waaronder vrouwen en non-binaire personen. Houd bij het ontwerp van de openbare ruimte en de bebouwde omgeving expliciet rekening met fysieke, zintuigelijke en cognitieve toegankelijkheid. Op voorhand wordt niemand buitengesloten. Maak actief gebruik van ervarings-deskundigheid bij het ontwerp. Zorg voor duidelijk afgebakende openbare ruimte door middel van goed geplaatste en ontworpen volumes. Maak een helder netwerk van straten pleinen en plekken met een duidelijke hiërarchie. Stimuleer in de openbare ruimte (intensief en) meervoudig ruimtegebruik door meerdere activiteiten op en rond dezelfde plek te mogelijk te maken. Stimuleer ontmoeting tussen verschillende groepen door het programmeren van een diversiteit aan voorzieningen rond parken, pleinen en andere verblijfsgebieden. Zorg voor helder bestemde openbare ruimte (gebruik) passend bij de context (buurtcentrum rustige woonwijk). Alle utilitaire voorzieningen die behoren bij een gebouw worden geïntegreerd in het plan en liggen altijd binnen de rooilijn om de openbare ruimte te ontlasten. Nutsvoorzieningen moeten inpandig ingepast worden om de openbare ruimte te ontlasten. Wanneer dit niet mogelijk is dan worden ze achter de rooilijn ingepast, bijvoorbeeld geclusterd met een ander gebouw of op een binnenterrein.

Visie Stedenbouw Utrecht 2040 – Stedenbouwkundig uitgangspunten	Onderbouwing NvU
7. Biodivers, gevarieerd en verbonden groenblauw	Zorg voor een robuust groen en blauw systeem. Stem de inrichting van groen af op de waterfunctie, bodemsoort, het natuurtype en de doelsoorten die in de omgeving gewenst zijn. Gebruik een diversiteit aan soorten ten behoeve van de biodiversiteit. Ga bij elke gebiedsontwikkeling die gestart wordt uit van kansen voor dieren, zoveel mogelijk behoud van hun leefgebied en van bestaande bomen. Zorg voor verbonden groen. Groen op daken, gevels en in tuinen staat niet op zichzelf maar sluit zo veel als mogelijk aan bij het groen in de openbare ruimte en de stedelijke groenstructuur. Houd de hoofdgroenstructuur in stand en bebouw deze in principe niet. Eventuele barrières worden voorzien van een passagemogelijkheid voor dieren. Zorg dat het gerealiseerde groen aan meerdere doelen/waarden bijdraagt en combineer andere functies, zoals waterberging, zo veel mogelijk met groen. Natuurlijke oplossingen gaan voor technische oplossingen. Idealiter worden bomen, struiken en planten in de volle grond geplaatst. Zorg daarbij voor voldoende onder- en bovengrondse groeiruimte voor bomen, struiken en planten. Dit kan ook door uitsparingen in (de benodigde) parkeergarage. Zorg op daken, gevels en binnentuinen voor een goede leeflaag voor groen. Houd hemelwater vast waar het valt (minimaal 90%) en gebruik het bij voorkeur nuttig. Bijvoorbeeld als bewatering van het groen. Voorkom (grond)wateroverlast door rekening te houden met de hoogte van het bouw- en vloerpeil van gebouwen. Maak gebouwen en de buitenruimte natuurinclusief bijvoorbeeld door middel van nest-voorzieningen voor soorten zoals de huismus, de gierzwaluw en de dwergvleermuis. De locatie betreft geen mensluwe zone. Deze bieden een rustige omgeving voor planten en dieren waar mensen in principe niet welkom zijn.
8. Een aangenaam microklimaat	De volgende punten zijn geborgd onder de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsuitgangspunten: Windonderzoek is verplicht bij hoogbouw en dat is de voorgenomen ontwikkeling niet en wordt er geen windhinderonderzoek gedaan. Omdat er wel meer hoogte komt dan nu en er ruimte wordt geboden voor een hoogteaccent wordt voor het gehele gebied een zonnestudie gedaan worden waarin sunspots en verblijfsplekken in de buitenruimte zijn aangewezen. Zo wordt de bezonning op woningen en bijbehorende (gezamenlijke) buitenruimte vroegtijdig meegenomen in het ontwerp. Voor elke ontwikkeling moet de bezonning op omliggende woningen worden uitgewerkt op basis van twee bezonningsuren per dag, met als toetsingsdatum 21 maart of 21 september. Neem de geluidsbelasting op de gevels en de akoestiek van de verblijfsplekken vroegtijdig mee in het ontwerp van het gebouw. Elke woning heeft één geluidsluwe gevel. Verblijfsplekken zijn bijvoorbeeld een gezamenlijke binnentuin, een brede galerij of een individueel balkon

Visie Stedenbouw Utrecht 2040 – Stedenbouwkundig uitgangspunten	Onderbouwing NvU
9. Ruimte voor het onverwachte	De volgende punten zijn geborgd onder de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsuitgangspunten: Stimuleer vernieuwende stedenbouwkundige concepten en pilotprojecten die creatief ruimtegebruik en verrassende functionele combinaties bevorderen, ondersteun integrale gebiedsontwikkeling met een dynamische mix van functies voor een levendige en duurzame stedelijke omgeving. Geef ruimte voor flexibele en tijdelijke initiatieven in de openbare ruimte die bijdragen aan sociale innovatie en de leefbaarheid van de stad en betrek bewoners en gebruikers actief bij het ontwerpproces. Biedt ruimte voor de tijdelijke invulling van leegstaand vastgoed of lege kavels. • Behoud bestaande lokale ondernemers, broedplaatsen en andere initiatieven, zoals (collectief) particulier opdrachtgeverschap in (gebieds-) ontwikkelingen zo veel mogelijk. Er zijn geen industriele panden, panden met erfgoedwaarden en markante gebouwen die behouden kunnen worden. Zorg bij nieuwe (gebieds-)ontwikkelingen voor commerciële en maatschappelijke ruimtes met verschillende huurprijzen voor een diversiteit aan aanbod. Aanpassingen in de woningplattegrond zijn mogelijk, zodat woonruimtes aan te passen zijn aan de eigen situatie van de bewoner. Houdt rekening met nazorg na oplevering van een project. In de eerste gebruiksfase van een project zijn altijd aanpassingen nodig, die pas naar boven komen bij het gebruik.
10. Meervoudig ruimtegebruik	De volgende punten zijn geborgd onder de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsuitgangspunten: Het bundelen van voorzieningen in multifunctionele accommodaties, of het mengen van functies in een gebouw (mixed-use gebouw) heeft de voorkeur boven monofunctionele ontwikkelingen. Verschillende functies delen zoveel mogelijk dezelfde ruimte in gebouwen. Denk aan sporthallen die overdag door leerlingen van een school gebruikt worden en ’s avonds voor recreatieve doeleinden. Private ruimtes van voorzieningen en bedrijven kunnen na openingstijden opengesteld worden voor publiek gebruik. Denk aan schoolpleinen die als speelplek kunnen dienen en parkeerterreinen die ook gebruikt kunnen worden door omwonenden. Een dak heeft altijd ten minste twee functies. Functies die te combineren zijn, zijn ontmoeting, energie, waterberging en groen. Installaties tellen niet mee in de functiemix, maar dienen wel goed ingepast te worden.

Visie Stedenbouw Utrecht 2040 – Stedenbouwkundig uitgangspunten	Onderbouwing NvU
11. Een toekomstbestendig gebouw	De volgende punten zijn geborgd onder de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsuitgangspunten: Onderzoek of het mogelijk is om bestaande gebouwen te herbestemmen, renoveren of transformeren voordat sloop en nieuwbouw plaatsvindt. Optoppen kan bijdragen aan zowel verdichting als verduurzaming van bestaande gebouwen. Nieuwe gebouwen moeten in de toekomst een andere functie of doelgroep kunnen huisvesten, zonder dat er grote ingrepen nodig zijn. Het casco moet voldoende flexibel ontworpen worden om te kunnen transformeren voor een andere doelgroep of functie of om individuele woningen te kunnen splitsen of samenvoegen. Een ruime verdiepingshoogte maakt de plintruimte toekomstbestendig. Onderzoek welke ruimte er is binnen de stedenbouwkundige context voor een afwijkende oriëntatie, vorm, bouwhoogte en materiaalgebruik, die ervoor kan zorgen dat het gebouw een kleinere impact heeft op het milieu tijdens de realisatie en het gebruik van het gebouw. Architectonische vormgeving draagt bij aan de energiehuishouding van gebouwen, door te ontwerpen met natuurlijke ventilatie en zonlicht. Om in de energiebehoefte te voorzien zijn zonnepanelen - naast de benutting van het dakoppervlak - ook in de gevel toegestaan. Zij dienen geïntegreerd te worden in de architectuur van het gebouw. Waar mogelijk toepassen van biobased bouwmateriaal en hergebruik van bouwmateriaal
12. Hoogbouw met een menselijke maat	Er is geen sprake van hoogbouw bij deze ontwikkeling

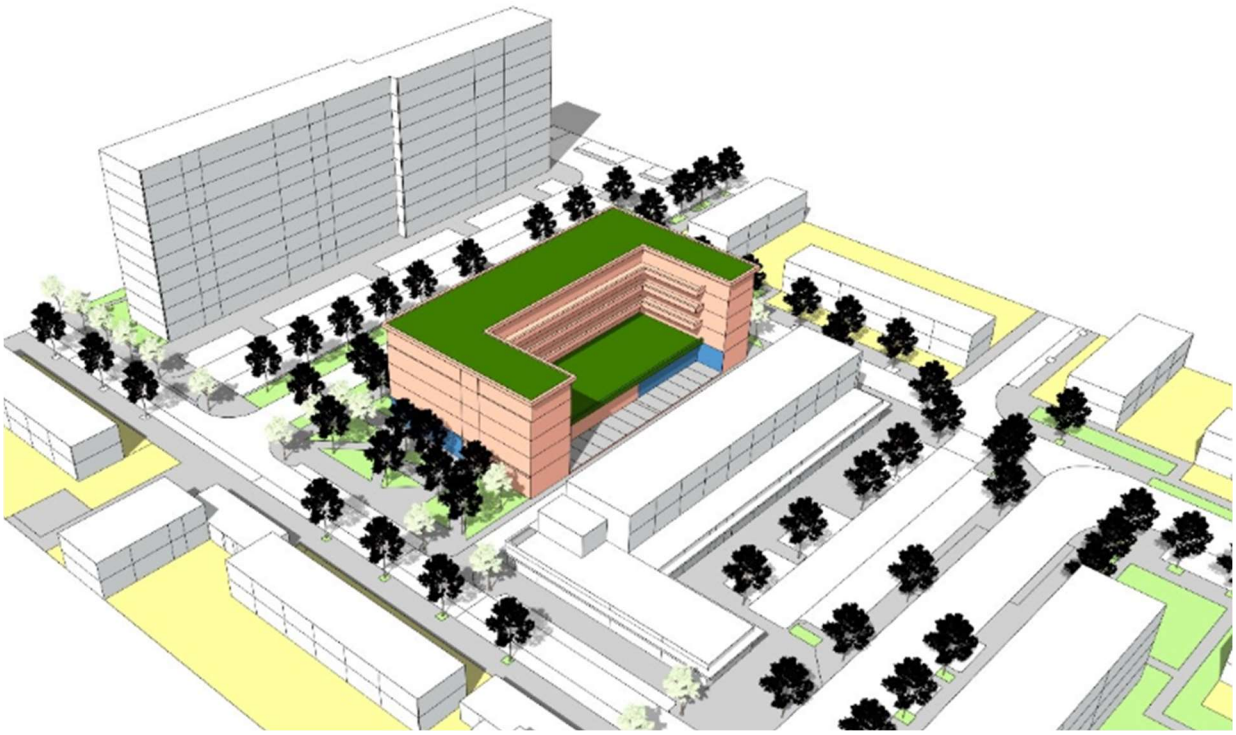
Bijlage 3: Aanmeldnotitie plan-mer beoordeling

Zie losse bijlage.

Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00

Toelichting op de Grondexploitatie Scharlakendreef 3: Deel A



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Leeswijzer

- Deel A: alle informatie hierin is openbaar. De informatie hierin staat grotendeels ook in de Nota van uitgangspunten;
- Deel B: de informatie hierin is niet openbaar. Deze informatie dient niet buiten de gemeente verspreid te worden.

23 september 2026
Versie 0.4
Status: definitief

Opgesteld door

Noor Kirpensteijn
Team Gebiedseconomie
Afdeling Grondzaken, Investeren en Exploiteren
Ontwikkelorganisatie Ruimte

In opdracht van

Gebiedsteam Overvecht

Inhoud

Deel A: openbare informatie over de grondexploitatie

1 Inleiding 5

2 Besluitvorming 6

3 Plangebied, begrenzing en eigendomssituatie 7

3.1 Plangebied 7

3.2 Eigendomssituatie 7

3.3 Huidige ruimtegebruik 7

3.4 Toekomstige ruimtegebruik 8

4 Bouwprogramma 9

4.1 Wonen 10

4.2 Niet wonen 11

4.3 Parkeren 11

5 Uitgangspunten grondexploitatie 12

5.1 Looptijd en planning 12

5.2 Parameters 12

5.3 Grondprijzen 12

6 Resultaat 13

6.1 Saldo 13

6.2 Kasstroom 13

Deel A: openbare informatie over de grondexploitatie

Samenvatting
Deel A betreft het openbare deel van de toelichting op de te openen grondexploitatie Scharlakendreef 3. Dit deel bevat een beschrijving van het ruimtegebruik, het bouwprogramma en de belangrijkste uitgangspunten van de grondexploitatie.

1 Inleiding

Algemeen

Een grondexploitatie is een raming van kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd. Over het algemeen worden eerst kosten gemaakt (verwerving, plankosten, bouwrijp maken) voordat er opbrengsten worden gerealiseerd (grondopbrengsten bij uitgifte van bouwkavels). Het saldo rekent af met de reserve grondexploitaties.
Elke door de gemeenteraad geopende grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd in het kader van het Meerjarenprogramma Ruimte (MPR). Hierdoor is de gemeenteraad in staat te sturen op de geopende grondexploitaties.

De gemeenteraad van Utrecht heeft in maart 2025 de Omgevingsvisie Overvecht 2040 vastgesteld. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Overvecht tot 2040 en zet in op een gezonde, groene en leefbare wijk die meegroeit met de stad Utrecht. Belangrijke ambities zijn de toevoeging van minimaal 5.000 woningen, circa 3.000 extra arbeidsplaatsen, uitbreiding en versterking van groen, verbetering van de verkeersveiligheid en het realiseren van voldoende maatschappelijke voorzieningen.
De visie richt zich op het versterken van de leefbaarheid en het creëren van een meer gemengde wijk, met aandacht voor verschillende woningtypen, doelgroepen en woonvormen. Daarbij blijft het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk, terwijl ruimte wordt geboden voor woningen in het midden- en hogere segment. Daarnaast is het mogelijk maken van woon-zorgvoorzieningen voor ouderen expliciet benoemd, waarbij dit bij voorkeur in combinatie met een bredere ontmoetingsfunctie voor de buurt en in de nabijheid van winkels wordt gerealiseerd.

Aanleiding

In Overvecht en de omgeving van de Neckardreef is er behoefte aan een gezondheidscentrum.
Op de locatie Scharlakendreef 3 in Overvecht bevindt zich een voormalig schoolgebouw dat momenteel in gebruik is door BOKS als jongerencultuurhuis. Het perceel bevindt zich aan de achterzijde van de winkels aan de Theemsdreef.

Het jongerencultuurhuis verhuist, volgens planning, in 2028 naar de Rhônedreef 40 in Overvecht. Het schoolgebouw is verouderd en aan vervanging toe.

In de Nota van Uitgangspunten wordt uitgegaan van circa 40 woningen, waarvan minimaal 75% en maximaal 100% in het sociale huursegment. Daarnaast is ruimte voor maximaal 25% middenhuurwoningen.

De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie Overvecht 2040 om voorzieningen in de wijk te versterken en de sociale woningvoorraad minimaal gelijk te houden. Tegelijkertijd wordt de uitbreiding van woon-zorgvoorzieningen mogelijk gemaakt. Met de realisatie van betaalbare huurwoningen voor ouderen wordt bovendien de doorstroom in de wijk gestimuleerd, waardoor er weer woningen voor andere huishoudens vrijkomen.

2 Besluitvorming

Op 10 oktober 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders de programmatische uitgangspunten Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht vastgesteld. Hierbij is een integraal toekomstperspectief uitgewerkt voor zes gemeentelijke vastgoedlocaties in Overvecht, waar door middel van sloop en nieuwbouw ruimte wordt gemaakt voor maatschappelijke voorzieningen. Voor Scharlakendreef 3 is daarbij gekozen voor het programmatische uitgangspunt ‘Gezondheidscentrum’. Via dit besluit is opdracht gegeven om het projectvoorstel verder uit te werken. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd middels de raadsbrief van 12 oktober 2023. Hierin is toegelicht dat zowel in Overvecht Noord als Overvecht Zuid behoefte is aan een gezondheidscentrum en wordt de locatie Scharlakendreef 3, op de grens van beide gebieden, geschikt geacht voor gezondheidszorg, collectieve buurtvoorzieningen en een mogelijk woon(zorg)programma. Op 19 september 2025 is de gemeenteraad geïnformeerd middels een raadsbrief over de afronding van de initiatiefase en de start van de definitiefase voor dit project. In de Voortgangsrapportage Nota Kapitaalgoederen 2024 wordt bevestigd dat BOKS jongerencultuurhuis Overvecht op termijn naar de Rhônedreef 40 kan worden verplaatst als onderdeel van de doorontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed.

3 Plangebied, begrenzing en eigendomssituatie

3.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Scharlakendreef 3 in de wijk Overvecht. De locatie bevindt zich tussen de Scharlakendreef, Neckardreef, Rapenburchdreef en Rutenberchdreef. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.227 m². De locatie is momenteel bebouwd met een maatschappelijke voorziening die wordt gebruikt door een jongerencultuurhuis.

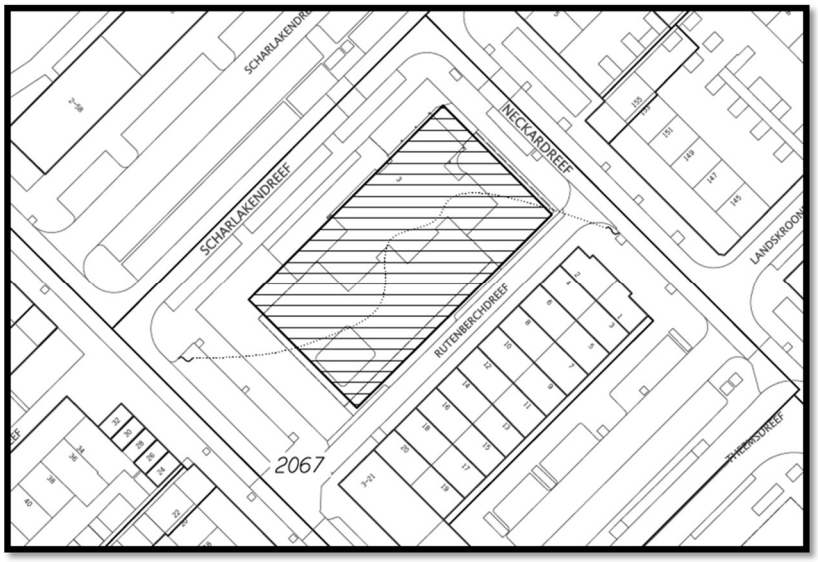
3.2 Eigendomssituatie

De kavel Scharlakendreef 3 is onderdeel van een groter perceel kadastraal bekend als Gemeente Utrecht, sectie H, nummer 2067. De te herontwikkelen kavel is een deel van het kadastraal perceel en is circa 2.022 m² groot. De kavel is eigendom van de gemeente Utrecht. De ontwikkeling vindt plaats op gemeentelijke gronden.

3.3 Huidige ruimtegebruik

Het perceel heeft een enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Binnen het aanwezige bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 40%. Momenteel staat er een eenlaags schoolgebouw met een gebruikersoppervlakte (GO) van 425 m². Om het schoolgebouw bevindt zich een omheind schoolplein.

Figuur 1
Huidige kavel



3.4 Toekomstige ruimtegebruik

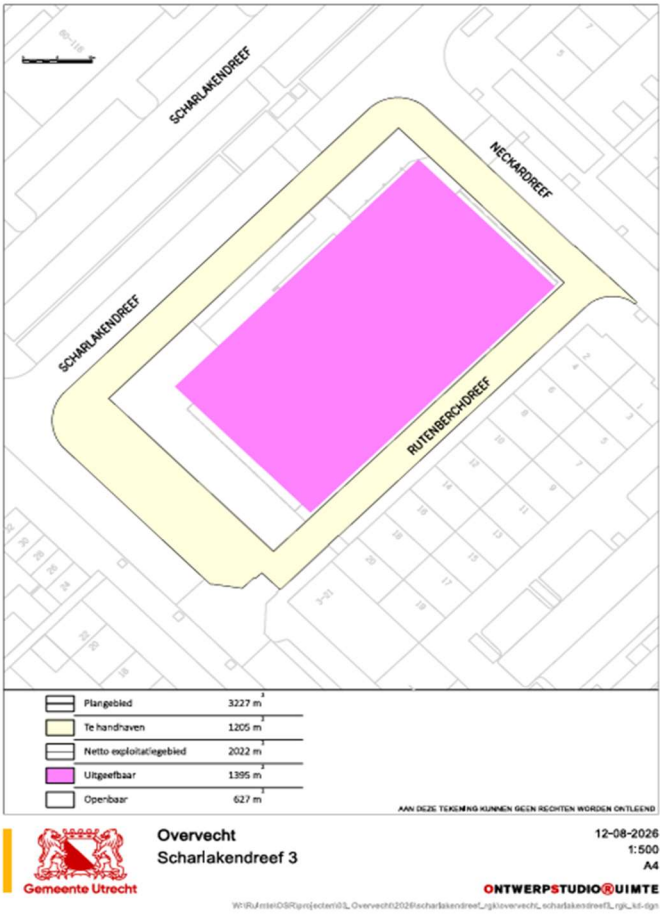
Het plangebied is circa 3.227 m² groot, waarvan 1.205 m² te handhaven gebied. Het netto exploitatiegebied beslaat 2.022 m².
De uitsplitsing van het toekomstige ruimtegebruik is te zien in tabel 1. Het uitgeefbare gebied wordt uitgegeven in erfpacht.

Tabel 1
Toekomstig ruimtegebruik Scharlakendreef 3

Onderdeel		**Oppervlakte (in m²)**	**In procenten**
Plangebied:		3.227	100%
	Te handhaven	*1.205*	*37%*
Netto exploitatiegebied:		2.022	63%
	Uitgeefbaar gebied	*1.395*	*43%*
	Openbaar gebied	*627*	*20%*

Het te handhaven gebied betreft de Rutenberchdreef en de stoep en het groen rondom de kavel.

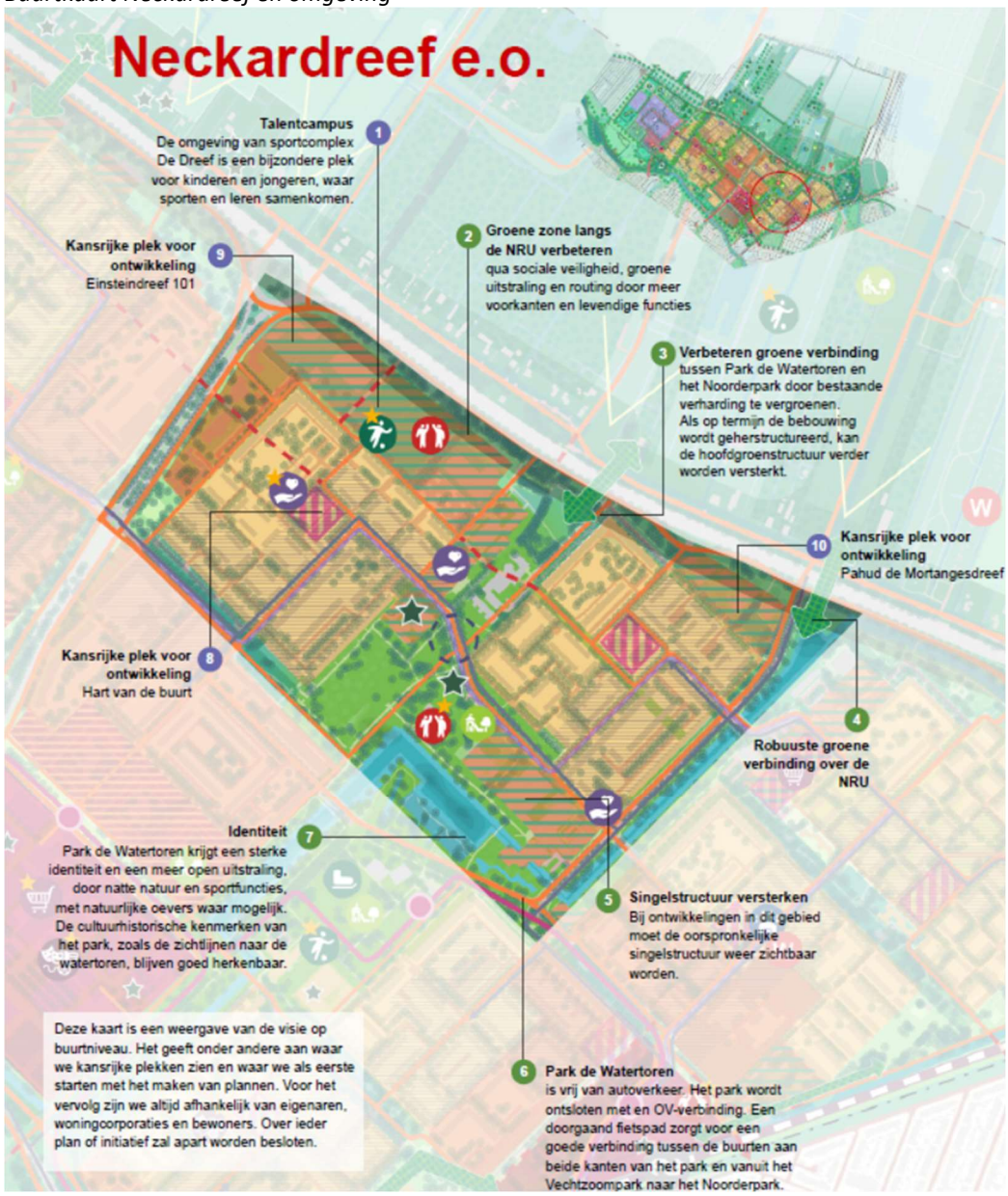
Figuur 2
Toekomstig ruimtegebruik Scharlakendreef 3



4 Bouwprogramma

De omgevingsvisie Overvecht geeft deze buurt aan als ‘woonbuurt’. Dat betekent dat kleine ontwikkelingen mogelijk zijn die bijdragen aan het versterken van de buurt. In onderstaande figuur 3 is de buurtkaart Neckardreef en omgeving te zien

Figuur 3
Buurtkaart Neckardreef en omgeving



De Nota van Uitgangspunten biedt ruimte voor een woon-zorgontwikkeling met circa 40 woningen, waarvan minimaal 75% en maximaal 100% sociale huur. Daarnaast is ruimte voor maximaal 25% middenhuurwoningen.

Voor deze grondexploitatie is uitgegaan van de huidige planuitwerking van Woonin. De samenwerking met Woonin is op dit moment nog niet definitief vastgelegd. De planuitwerking van Woonin vormt echter voldoende basis om de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling inzichtelijk te maken. Mocht het programma in een latere fase wijzigen, dan wordt de grondexploitatie hierop geactualiseerd. Uitgangspunt is een gebouw van vijf bouwlagen met zorgvoorzieningen in de plint en 40 sociale huurwoningen op de bovengelegen verdiepingen. Om het gebouw heen wordt nieuwe groene openbare ruimte aangelegd. Dit sluit aan op de rest van het buurtcentrum en voegt een nieuw buurtpleintje toe aan de Rapenburchdreef.

In figuur 4 is een schetsimpressie van de kruising Rapenburchdreef-Scharlakendreef te zien.

Figuur 4
Schetsimpressie Rapenburchdreef-Scharlakendreef, richting Theemsdreef



4.1 Wonen

Het woningbouwprogramma bestaat uit veertig sociale huurwoningen. De woningen zijn bedoeld voor doelgroepen waarvoor binnen Overvecht behoefte bestaat aan passende woonruimte, waaronder ouderen en/of mensen met een zorgvraag.

4.2 Niet wonen

Het niet-wonen programma bestaat uit een gezondheidscentrum van circa 910 m² GO op de begane grond. Het gezondheidscentrum biedt ruimte aan een huisartsenpraktijk en andere eerstelijns zorgaanbieders, waaronder een fysiotherapiepraktijk.

4.3 Parkeren

Voor het bouwprogramma worden vijftien parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd.

5 Uitgangspunten grondexploitatie

5.1 Looptijd en planning

De einddatum van de grondexploitatie is 31-12-2031.
De ontwikkeling van Scharlakendreef 3 verloopt volgens onderstaande planning:

- **2025 - 2026:** afronding definitiefase, inclusief uitwerking van het concept en ontwerpateliers.
- **2027:** Bestuurlijke besluitvorming, ontwerpfase met het opstellen van het voorlopig en definitief ontwerp en toetsing door de gemeente.
- **2027 - 2028:** vergunningentraject, waaronder de BOPA-procedure en aanvraag van de omgevingsvergunning.
- **2028:** selectie van een aannemer, commerciële voorbereiding en bouwrijp maken.
- **2029-2031:** uitgifte van bouwgrond, start bouw en woonrijp maken van het gebied.

5.2 Parameters

Het prijspeil van de grondexploitatie is 1-1-2026. De parameters die zijn toegepast in de grondexploitatie zijn te zien in onderstaande tabel.

Tabel 2
Parameters

Parameter 2026	Waarde	Looptijd
Rente	2%	gehele looptijd
Disconteringsvoet	2%	gehele looptijd
Opbrengstenstijging sociaal	2%	gehele looptijd
Opbrengstenstijging niet-wonen	0%	gehele looptijd
Kostenstijging	3%, 2%	2 jaar 3% (2026/2027) daarna 2% gehele looptijd
m.u.v. verwervingskosten	0%	gehele looptijd

Deze parameters zijn conform de Notitie Parameters bij het MPR 2026.

5.3 Grondprijzen

De toegepaste grondprijzen zijn conform het grondprijsbeleid. Dit houdt in dat voor de sociale huurwoningen en het gezondheidscentrum de vaste grondprijzen zijn toegepast. De onderbouwing en toelichting hiervan staat in deel B.

6 Resultaat

6.1 Saldo

Op basis van de huidige uitgangspunten heeft de grondexploitatie:

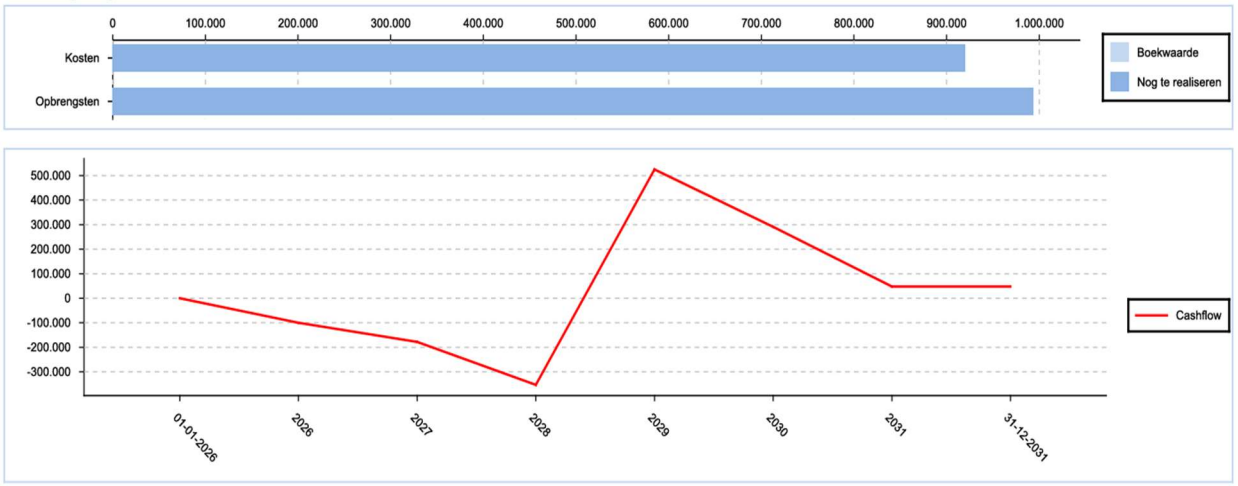
- Een nominale waarde van circa 0,07 miljoen euro positief per 1-1-2026
- Een eindwaarde van circa 0,05 miljoen euro positief per 31-12-2031
- Een netto contante waarde van circa 0,04 miljoen euro positief per 1-1-2026.

Het nominale saldo is het verschil tussen kosten en opbrengsten op prijspeil 1 januari 2026, zonder rekening te houden met het tijdstip van betalen of ontvangen.
Het saldo op eindwaarde betreft het resultaat op 31 december 2031, inclusief rente- en inflatie-effecten.
De netto contante waarde is de eindwaarde teruggerekend naar prijspeil 1 januari 2026 en geeft daarmee de waarde van het project in huidige euro's weer.

6.2 Kasstroom

In figuur 4 zijn de kasstromen en de ontwikkeling van de eindwaarde gedurende het project te zien. De onderbouwing en toelichting hiervan staat in deel B.

Figuur 5
Kasstroom grondexploitatie



Gemeente Utrecht

Verslag voor samenwerking met Utrechters

Opstellers: Lidwien van der Noll (projectmanager), Martine van der Linden (projectsecretaris) en Sibel Sukan (communicatieadviseur)

Projectnaam: Scharlakendreef 3

Korte omschrijving van het project:
Het pand aan de Scharlakendreef 3 is eigendom van de gemeente. Meerdere panden in Overvecht zijn in leegstandsbeheer en op het einde van de exploitatietermijn. Daarom hebben we in 2022-2023 onderzoek gedaan naar de toekomst van deze panden, en deze vastgelegd in Programmatische Uitgangspunten (pandvisies).

Het jongerencultuurhuis dat nu in het pand zit, verhuist naar een andere plek. Het pand aan de Scharlakendreef kan daarna plaats maken voor nieuwe bebouwing. Op deze plek zien we kans en behoefte voor de bouw van een gezondheidscentrum en nieuwe woningen.

In deze buurt in Overvecht Zuid zien we dat er ruimte is voor kleinschalige nieuwbouw. Dit hebben we afgewogen en opgeschreven in de ruimtelijke visie voor Overvecht, de omgevingsvisie Overvecht 2040. We weten van de buurtaanpak ook dat in deze buurt 41% van de bewoners in armoede leven. We willen een gezondheidscentrum bouwen die ook sociale functies heeft. Dit komt de gezondheid van de Overvechters ten goede. Een combinatie van gezondheidszorg, collectieve voorzieningen voor de buurt en een woon(zorg)programma is daarmee voor deze locatie geschikt.

Wat hebben we gedaan:
Volgens het Samenwerkingsplan hebben we:

1. Een peiling gedaan met een vragenlijst op DenkMee. We hebben dit bekend gemaakt via de website, een bouwbord op locatie en door flyers achter te laten bij de naastgelegen winkels.
2. Eén-op-één gesprekken gevoerd met belangrijke stakeholders, bv. toekomstige organisaties voor het gezondheidscentrum maar ook enkele winkeliers.
3. Een inloopbijeenkomst georganiseerd.

De input uit deze verschillende vormen van peilen hebben we samengevat in de tabel hieronder. We hebben aangegeven welk inzichten wij hebben opgedaan, hoe we dat hebben gewogen en vervolgens ook wat we met het inzicht hebben gedaan in deze fase van opstellen van een Nota van Uitgangspunten.

Welk belangrijk inhoudelijk inzicht is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	**Door wie is dit inzicht ingebracht?**	**Hoe hebben we dat gewogen?**	**Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?**
Mensen zijn positief over een ontwikkeling op deze plek en dat er extra woningen komen.	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina, ondernemers omgeving	Licht: dit inzicht zit al in de plannen verwerkt.	Dit inzicht heeft de noodzaak en wenselijkheid van de plannen bevestigd.

Het voorstel (in de Programmatische Uitgangspunten Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht) om de Rutenberchdreef te overkappen is niet mogelijk.	Gesprekken met ondernemers uit de buurt, gemeentelijk adviseur Grondzaken en potentiële ontwikkelaars	Zwaar: de ontwikkeling moet haalbaar zijn, en bouwen tegen de naastliggende woningen aan bleek niet mogelijk. Bovendien is de Rutenberchdreef essentieel voor de ondernemers als laad- en losplek.	Dit heeft ertoe geleid dat we direct bij de start van het project naar nieuwe scenario's hebben gekeken, die we bij de peiling hebben ingebracht om input op te halen.
Er is veel overlast vanuit de Rutenberchdreef en daardoor is de sociale veiligheid niet op orde.	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina, ondernemers omgeving, wijkbureau	Zwaar: sociale veiligheid is belangrijk en deze plek wordt ook een ontmoetingsplek voor de buurt. Het is het hart van de buurt en in de Omgevingsvisie Overvecht wordt dit als ontmoeting bestempeld.	De Rutenberchdreef wordt éénrichtingsverkeer en een logistieke ontsluiting voor de winkels en toegang tot parkeren nieuwbouw op eigen kavel. De logistieke ontsluiting wordt overdag als laad- en losplek behouden en kan -indien gewenst- in de avond worden afgesloten. Ook geven we in de Nota van Uitgangspunten mee dat de openbare ruimte wordt ontworpen met oog voor sociale veiligheidsmaatregelen.
Wens voor ander type woningen, zoals koopwoningen, om een nieuw type bewoner in deze buurt te krijgen.	Ondernemers omgeving	Licht: we zetten namelijk in op doorstroming in de buurt binnen sociale huurwoningen. Bovendien past de doelgroep ouderen goed bij een gezondheidscentrum.	Dit inzicht heeft de plannen niet veranderd.
Uitzicht (en privacy) door de bouwhoogte: de geplande bouwhoogte wordt als hoog en groots ervaren.	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina	Licht: we blijven binnen de kaders van de vastgestelde Omgevingsvisie, en willen de kans benutten om zoveel als mogelijk woningen toe te voegen.	Dit inzicht heeft de plannen en mogelijke scenario's niet gewijzigd.
De noodzaak voor een gezondheidscentrum wordt beaamd.	Verschillende partijen die we hebben gesproken en die mogelijk interesse hebben het gezondheidscentrum te betrekken.	Zwaar: het is de essentie van de herontwikkeling, het bouwen van een gezondheidscentrum (en toevoegen van woningen)	We zijn in gesprek met een huisarts die graag wil uitbreiden. Ook zijn er meerdere sociale partijen die belangstelling hebben om het gezondheidscentrum te betrekken. De kans van slagen wordt hierdoor vergroot.

Er is begrip voor dat we vooral woningen willen bouwen voor ouderen om doorstroming te bevorderen. Andere zorgwoningen zijn ook een mogelijkheid.	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina, ondernemers omgeving	Licht: dit inzicht zit al in de plannen verwerkt. De woningen worden niet specifiek als zorgwoning ingericht, omdat dit de slagingskans van het project verkleint.	Dit inzicht heeft de plannen bevestigd.
Vanuit ontwikkelperspectief is het wenselijk meer woningen toe te voegen voor een financieel haalbare business case, en impact maken in de buurt.	Potentiële ontwikkelaars	Zwaar: deze fase is er juist voor bedoeld om de haalbaarheid van de ontwikkeling te onderzoeken, én de drie doelstellingen (gezondheidscentrum, woningen en doorstroming in de buurt, en ontmoetingsplek) te behalen.	Dit inzicht heeft ertoe geleid om de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart aan te passen, en het mogelijk te maken om meer woningen toe te voegen dan in het verleden benoemd in de Programmatische Uitgangspunten Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht.
Ontmoetingsplekken zijn er al in de buurt, maar er is wel behoefte aan meer. Als het maar wel sociaal veilig kan worden gemaakt, of alleen voor de bewoners van de nieuwe woningen wordt gemaakt.	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina, ondernemers omgeving	Middel: dit inzicht bevestigd wat al in het plan is verwerkt.	In de Nota van Uitgangspunten geven we mee dat de openbare ruimte wordt ontworpen met voldoende oog voor sociale veiligheidsmaatregelen.
Het beeld van de kip is geliefd en moet behouden blijven op deze plek.	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina	Zwaar: dit inzicht delen wij, omdat het een identiteit is van de plek.	In de Nota van Uitgangspunten nemen we als voorwaarde op dat deze kip terugkomt in de ontwikkeling van deze plek.
Groen toevoegen dat goed wordt onderhouden, om te zitten of doorheen te lopen. Maar niet om te gebruiken als moestuin.	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina	Zwaar: we willen het groen zo maken dat het wordt gebruikt.	In de Nota van Uitgangspunten nemen we op dat er groen komt dat prettig is om in te zitten of doorheen te lopen.
Er zijn wensen geuit voor verbeteren verkeersveiligheid	Bezoekers bewonersavond, bezoekers DenkMee-pagina	Licht: het overschrijdt de projectgrenzen.	De gewenste maatregelen zijn te groot om binnen dit project op te pakken, en we delen de signalen bij de herinrichting van de Neckardreef.
De oplossing voor inpandig parkeren	Bezoekers bewonersavond,	Zwaar: inpandig parkeren is nieuw	Als uitgangspunt is opgenomen dat parkeren op

wordt door bewoners en omgeving gewaardeerd.	bezoekers DenkMee-pagina, ondernemers omgeving	beleid volgens de Omgevingsvisie Overvecht waarin wordt gesteld dat parkeren niet in de openbare ruimte mag worden opgelost. Bovendien is één van de drie doelstellingen om een ontmoetingsplek toe te voegen aan de buurt, en daarvoor is het belangrijk ook openbare ruimte vrij te houden.	eigen terrein moet worden opgelost. Het is gebleken dat dit haalbaar is.
Inpandig parkeren is mogelijk financieel niet haalbaar, omdat het duurder is bij de bouw.	Mogelijke ontwikkelaar	Zwaar: we willen dat het plan (financieel) haalbaar is.	Er is gezocht naar het minimaliseren van het aantal parkeerplekken dat op de eigen kavel moet worden gerealiseerd. Door het toepassen van verschillende mobiliteitsmaatregelen is dit gelukt: extra fietsparkeerplaatsen i.p.v. parkeerplekken, en bezoekers van het gezondheidscentrum parkeren (overdag en doordeweeks) op bestaande parkeerplekken in de buurt.
Vanuit bewoners kwam er geen eenduidige voorkeur voor een bepaald ontwerp. Met name aandacht voor voorkomen parkeeroverlast, sociale overlast en bouwhoogte waren doorslaggevende aandachtspunten om voor het een of het ander te gaan.	Bewoners, stakeholders gezondheidscentrum	Zwaar: het belangrijkste is om de doelstellingen te behalen, en dat kan met nog meerdere scenario's.	Om nog ruimte te geven aan ontwikkelende partijen is het daarom mogelijk gemaakt in de NvU en met de randvoorwaardenkaart om in de vervolgfase een uitgebreider SO en uiteindelijk VO en DO te kunnen ontwikkelen. De belangrijkste aandachtspunten staan duidelijk benoemd in de NvU.

Wat kan er geleerd worden van deze samenwerking met Utrechters? Denk hierbij aan wat we kunnen leren voor de leidende principes van houding en gedrag en het kompas voor zeggenschap.

Antwoord: Door vroeg in gesprek te gaan met bewoners en stakeholders gaf het vooral energie dat dit project een verschil kan maken in de buurt. Bewoners zien graag een verbetering ten opzichte van nu en begrijpen dat er meer woningen nodig zijn. Ook zagen we dat het energie gaf aan potentiële organisaties voor het gezondheidscentrum. Zo konden we ook echt stedenbouwkundige overwegingen nog meenemen in de NvU. De persoonlijke en naar buiten gerichte aanpak en gesprekken die we met bewonersgroepen, ondernemers, mensen in de gezondheidszorg en een mogelijke ontwikkelaar hebben gevoerd, waren een goede aanvulling op de bijeenkomst en online vragenlijst.

Aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling

Scharlakendreef 3 Utrecht

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0508129.100
definitief
4 juni 2026

www.anteagroup.nl

Aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling

Scharlakendreef 3 Utrecht

projectnummer 0508129.100
definitief
4 juni 2026

Auteur(s)
T. van Uijtregt

Opdrachtgever
Gemeente Utrecht
Postbus 10080
3505 AB UTRECHT

Gecontroleerd
P. Verhoeven

datum	beschrijving	vrijgave
4 juni 2026	definitief	J. Verhoeven

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Waarom een mer-beoordeling? 5
1.3 Inhoudelijke eisen aan de plan-mer-beoordeling 5
1.4 Leeswijzer 6

2. Kenmerken van het plan 7
2.1 Ligging en begrenzing 7
2.2 Historie 7
2.3 Uitgangspunten en doelen 8
2.4 Projecten in de omgeving 9

3. Kenmerken van de potentiële effecten 10
3.1 Verkeer 10
3.2 Parkeren 10
3.3 Geluid 11
3.4 Lucht 11
3.5 Water en klimaatadaptatie 12
3.6 Bodem 14
3.7 Archeologie en cultureel erfgoed 14
3.8 Geur 15
3.9 Natuur 16
3.10 Omgevingsveiligheid 18
3.11 Trillingen 18
3.12 Ruimtelijke kwaliteit 19
3.13 Sociale veiligheid 19

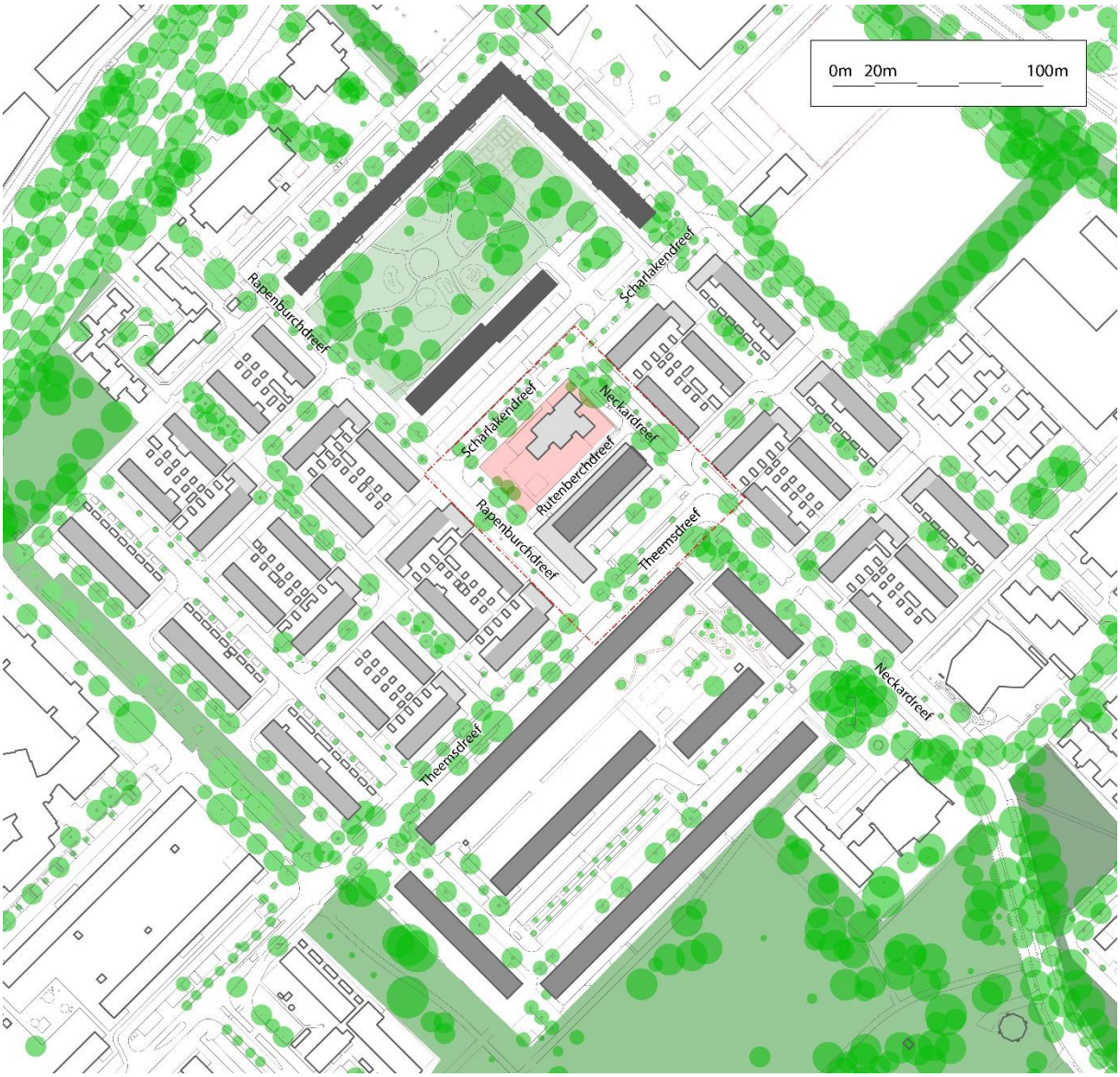
4. Conclusie 21

Bijlages 23
Bijlage 1: Aerius-berekening: realisatiefase 23
Bijlage 2: Aerius-berekening: gebruikersfase 23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeentelijke Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) is eigenaar van het gebouw gelegen aan de Scharlakendreef 3, en wil de huidige bebouwing vervangen voor nieuwbouw van een combinatie van gezondheidszorg, (welzijns)voorzieningen en een woon(zorg)programma. Op onderstaande kaart zijn de ligging van het plangebied Scharlakendreef 3 en het onderzoeksgebied (rode stippellijn) aangegeven.



Figuur 1 Ligging Scharlakendreef 3

Als eerste stap stelt de gemeente de uitgangspunten van het plan op in een Nota van Uitgangspunten (NvU). In dit NvU staat onder andere welke ambities de gemeente heeft en met welke eisen de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan het bouwinitiatief. Het doel van de NvU is om te onderbouwen of en hoe het initiatief binnen het beleid van de gemeente haalbaar is. De gemeenteraad neemt een besluit over het NvU. De NvU is kaderstellend voor een mer-beoordelingsplichtig project en is hiermee plan-mer-beoordelingsplichtig.

Deze plan-mer-beoordeling beschrijft wat de maximale effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving zijn en welke maatregelen nodig zijn om negatieve effecten te voorkomen of te beperken. De plan-mer-beoordeling geeft richting aan de verdere planuitwerking.

1.2 Waarom een mer-beoordeling?

De mer-regelgeving is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit is aangegeven voor welke projecten de verplichting bestaat een milieueffectrapportage (mer) of een plan-mer-beoordeling uit te voeren. De ontwikkeling op de Scharlakendreef 3 kan gezien worden als een project dat valt onder mer-categorie 'J11: Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Voor besluiten over het wijzigen van het omgevingsplan binnen deze mer-categorie moet beoordeeld worden of besluiten aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Dit betreft de project-mer-beoordelingsplicht (artikel 11.6, lid 2 Omgevingsbesluit).

Voor plannen of programma's is in artikel 16.36, derde lid van de Omgevingswet opgenomen dat het bevoegd gezag beoordeelt of er sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Indien dit het geval is, maakt het bevoegd gezag een milieueffectrapport. Voorwaarde voor de beoordelingsmogelijkheid is dat het gaat om een 'plan of programma dat het gebruik bepaalt van kleine gebieden (in elk geval minder dan 1% van het gemeentelijk grondoppervlak) op lokaal (gemeentelijk) niveau. Dit is aan de orde. Hieruit volgt een plan-mer-beoordelingsplicht. Uit de plan-mer-beoordeling volgt of sprake is van een aanleiding tot het opstellen van een planMER. Deze afweging om wel of geen plan-mer-procedure te doorlopen moet gemotiveerd worden in het de nota van uitgangspunten. Het uitgangspunt hierbij is dat er in beginsel geen plan-mer-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij het bevoegd gezag bepaalt dat er sprake kan zijn van aanzienlijke milieueffecten.

Deze plan-mer-beoordeling biedt een beoordeling van de milieuthema's op hoofdlijnen, passend bij het abstractieniveau van het plan. Afhankelijk van de grootte van de milieu-impact kan dit dan leiden tot het doorlopen van een volledige mer, dan moet er een milieueffectrapportage (MER) opgesteld worden.

1.3 Inhoudelijke eisen aan de plan-mer-beoordeling

De plan-mer-beoordeling ziet op een beoordeling of een plan of programma aanzienlijke milieugevolgen kan hebben. Of daarvan sprake is moet beoordeeld worden aan de hand van de criteria van bijlage II van de smb-richtlijn[1]. De twee criteria voor de vaststelling van de mogelijke aanzienlijke effecten zoals bedoeld in artikel 3, lid 5 betreffen:

1. De kenmerken van het betrokken plan of programma;
    - de mate waarin het plan of programma een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden alsmede wat betreft de toewijzing van hulpbronnen;
    - de mate waarin het plan of programma andere plannen en programma's, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt;
    - de relevantie van het plan of programma voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling;
    - milieuproblemen die relevant zijn voor het plan of programma;
    - de relevantie van het plan of programma voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Gemeenschap (bijv. plannen en programma's in verband met afvalstoffenbeheer of waterbescherming).
2. De kenmerken van de effecten en van de gebieden die door het betrokken plan of programma kunnen worden beïnvloed.
    - de waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten;
    - de cumulatieve aard van de effecten;
    - de grensoverschrijdende aard van de effecten;
    - de risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen);
    - de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden);
    - de waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed gelet op:
    - bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed;
    - de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden;

[1] Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's. Publicatieblad Nr. L 197 van 21/07/2001 blz. 0030 - 0037

- intensief grondgebruik;
- de effecten op gebieden en landschappen die door een lidstaat, door de Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend.

1.4 Leeswijzer

Dit document is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 “Kenmerken van het plan” beschrijft het plangebied, de hoofdlijnen van de NvU en de belangrijkste projecten in de omgeving.
- Hoofdstuk 3 “Kenmerken van de effecten” beschrijft de verwachte milieueffecten en eventuele maatregelen om negatieve effecten te mitigeren.
- Hoofdstuk 4 “Conclusie” geeft een eindconclusie en een antwoord op de vraag: ‘Is er sprake van aanzienlijke (negatieve) milieueffecten, die het doorlopen van een volledige plan-mer-procedure noodzakelijk maken?’

2. Kenmerken van het plan

2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied kenmerkt zich door de ligging midden in de woonbuurt(-stempel), die een molenwiekstructuur heeft. In het plangebied bevindt zich één gebouw, met de voormalige functie buurthuis. In het onderzoeksgebied bevindt zich daarnaast een gebouw met de functie winkels met woningen erboven. De buitenruimte bestaat uit openbaar parkeren aan de Theemsdreef, de Rutenberchdreef als bevoorradingsstraat voor de winkels aan de Theemsdreef, en de omheinde buitenruimte rondom Scharlakendreef 3. Openbaar groen in het plangebied bestaat uit straatbomen en enkele borderplantsoenen bij de Theemsdreef en Scharlakendreef.



Figuur 2 Huidige situatie plangebied (Bron: Cyclomedia)

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woonfuncties. Aan de noordzijde van het planbied is een openbaar groen hof tussen de 10-hoog flats gelegen. Ook bevinden zich hier sportvelden, sportfuncties en een buurthuis. De oostzijde van het plangebied grenst aan de rijtjeswoningen van de Neckardreef. De zuidzijde grenst aan de 4-hoog-flat aan de Theemsdreef. De westzijde grenst aan de Rapenburchdreef.

De kavel van de Scharlakendreef 3 is nu grotendeels verhard, net als de omliggende openbare ruimte. Aan de Rapenburchdreef liggen 10 haaksparkeerplekken naast het plangebied. Er staan zowel op het te herontwikkelen perceel als ernaast in de openbare ruimte ongeveer 15 bomen.

2.2 Historie

Het plangebied is onderdeel van de wijk Overvecht en gelegen in Overvecht-Zuid, in de buurt Neckardreef en omgeving. Voorheen werd de locatie gekenmerkt door een buurthuis met een omheinde buitenruimte. Het gebouw en terrein aan de Scharlakendreef is oorspronkelijk ontworpen en gebouwd als kleuterschool De Tureluur. Samen met het winkelstripje aan de Theemsdreef is dit ontworpen en ontwikkeld als hart van de buurt.



Figuur 3 Plangebied rond 1969 (kleuterschool De Tureluur)

2.3 Uitgangspunten en doelen

Diverse gemeentelijke panden in Overvecht zijn in leegstandsbeheer en op het einde van de exploitatietermijn. VGU is eigenaar van de gronden en panden. Om richting te geven aan de langjarige strategische ontwikkeling van deze locaties zijn op 10 oktober 2023 "Programmatische uitgangspunten Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht" vastgesteld door College en gedeeld met de raad.

De Programmatische uitgangspunten per locatie zijn gebaseerd op de langjarige beleidsdoelstellingen en de 5 ambities van de wijkaanpak Samen voor Overvecht, de specifieke kenmerken van de onderzochte locaties en de wensen uit de buurt. Hiervoor is een uitvoerig participatietraject doorlopen waarbij de wensen vanuit de stakeholders en omgeving (bewoners, huurders, maatschappelijke partijen) zijn afgewogen en waar mogelijk in de plannen zijn verwerkt.

De Scharlakendreef 3 is één van de zes te herontwikkelen locaties. In het ontwikkelconcept voor de Scharlakendreef 3 is een gezondheidscentrum voorzien. Dit is het vertrekpunt voor deze initiatieffase. Binnen de brede wijkaanpak Samen voor Overvecht is als één van de vijf ambities geformuleerd: zorg en ondersteuning dichtbij en op maat. Deze maatschappelijke functie (gezondheidscentrum) sluit aan bij de Wijkaanpak Samen voor Overvecht en de langjarige beleidsdoelstellingen (RSU 2030) waarin is opgenomen dat er +/- 1000 m2 aan gezondheidscentrum centrum in Overvecht Noord nodig is en +/- 1000 m^2 in Overvecht Zuid. De Scharlakendreef ligt centraal gelegen op de grens tussen Overvecht Zuid en Noord.

De gemeente Utrecht vindt drie doelen van groot belang voor de toekomst van het plangebied:

1. **Het realiseren van een geïntegreerd gezondheidscentrum**
   De primaire doelstelling van de gemeente Utrecht is het tot stand brengen van een geïntegreerd gezondheidscentrum dat fungeert als sociale en centrale ontmoetingsplek voor de buurt ("de stempel"). Dit centrum moet toegankelijk, laagdrempelig, uitnodigend en goed bereikbaar zijn voor alle bewoners.
2. **Het toevoegen van bijzondere woonvormen**
   Daarnaast ziet de gemeente Utrecht kansen om bijzondere woonvormen toe te voegen die aansluiten bij de woonbehoefte in de wijk. De focus ligt hierbij op 30-50 woningen voor senioren in 1- of 2-persoonshuishoudens. Hiermee wil de gemeente de doorstroming binnen de sociale sector bevorderen, zodat eengezinswoningen vrijkomen. De woningen worden bovendien geschikt voor bewoners met een (toekomstige) zorgvraag.
3. **Het creëren van een nieuw hart van de buurt**
   Tot slot streeft de gemeente Utrecht ernaar een aantrekkelijk hart van de buurt te maken, met een mix van functies en een hoogwaardige openbare ruimte. Dit moet uitgroeien tot een nieuwe, levendige ontmoetingsplek voor bewoners.

2.4 Projecten in de omgeving

Projecten in de nabijheid kunnen invloed hebben op dezelfde milieuaspecten, zoals verkeer, veiligheid en natuur. Door deze samenhang te beschouwen kan beter worden beoordeeld of er sprake is van stapeling van milieueffecten.

1. Renovatie 1000 rijtjeswoningen Overvecht Zuid

Woonin is eigenaar van 1000 grondgebonden woningen in de woonbuurten van Overvecht Zuid. De woningen zijn toe aan een grote renovatie die gefaseerd zal worden uitgevoerd. Daarbij worden de woningen verduurzaamd en energiezuiniger gemaakt.

2. Neckardreef Nieuwbouw

Woonin onderzoekt met de gemeente de mogelijkheid van een kleinschalige verdichting door stenige plekken zoals de rijtjes garageboxen te vervangen door woningbouw. Bij de transformatie van de garageboxen wordt uitgegaan van het oplossen van het parkeren in de openbare ruimte door de beperkte omvang van de verdichtingslocaties.

3. Brandenburgdreef

Abrona gebruikt dit gebouw niet meer. Nu tijdelijk in gebruik als asielopvang. Abrona onderzoekt de mogelijkheid om deze locatie te (laten) herontwikkelen tot een woningbouwlocatie. Woonin is mogelijk geïnteresseerd om hier 40-60 woningen te bouwen.

De projecten ‘Neckardreef Nieuwbouw’ en ‘Brandenburgdreef’ bevinden zich in de directe omgeving van de Scharlakendreef. Woningbouw op deze drie locaties is zeer wenselijk. Afstemming van het programma biedt kansen voor de gewenste mix op gebiedsniveau.

4. Herinrichting openbare ruimte buurt Neckardreef

Er wordt een project opgestart om de openbare ruimte in de omgeving waarin het plangebied is gelegen te herinrichten. De aanleiding is de rioolvervangingsopgave welke wordt gecombineerd om de wegen, paden, groen en openbare ruimte opnieuw te ontwerpen volgens de hedendaagse maatstaven. Het is op dit moment nog onduidelijk wat de nieuwe inrichting wordt en wanneer de eerste delen worden uitgevoerd. Leidraad bij het ontwerpen van de herinrichting zijn de doelen van de Omgevingsvisie Overvecht waaronder 30-km inrichting en meer ruimte voor groen. De voorgestelde veranderingen van de openbare ruimte in de Nota van Uitgangspunten ten behoeve van de herontwikkeling van Scharlakendreef zullen worden meegenomen in het project Herinrichting openbare ruimte Neckardreef.

5. Einsteindreef 101, de Dreef

Dit betreft de gedeeltelijke herbestemming van het kantoorgebouw naar grotendeels wonen met maatschappelijke functies in de plint. Daarnaast is er ruimte voor de nieuwbouw van een nieuw woongebouw met deels actieve functies in de plint van het gebouw. Dit project zal binnenkort de uitvoeringsfase ingaan. De invloed op dit project is een benodigde afstemming van de maatschappelijke functies die bij de Einsteindreef worden gerealiseerd en die bij de Scharlakendreef worden voorgesteld. De inzet op bij de Scharlakendreef voor een gezondheidscentrum met aanvullend sociaalmaatschappelijk programma staat vast maar laat nog de precieze invulling open.

Omgevingsvisie Overvecht

De gemeente heeft een Omgevingsvisie voor de wijk Overvecht vastgesteld in 2025. In deze visie staan uitgangpunten voor thema's zoals toevoegen woningen, groen, vervoer, verdichting en het klimaat relevant voor alle (bouw)plannen in Overvecht tot 2040.

3. Kenmerken van de potentiële effecten

3.1 Verkeer

Huidige- en referentiesituatie

In de huidige situatie wordt het verkeer rondom de Scharlakendreef voornamelijk afgewikkeld via de Rapenburchdreef en Neckardreef, waarbij sprake is van een lokaal verblijfsgebied met gemengd verkeer en openbaar parkeren in de directe omgeving. De Rapenburchdreef en Neckardreef krijgen in de referentiesituatie een veiligere inrichting passend bij de structuur van de wijk, als onderdeel van de herinrichting openbare ruimte buurt Neckardreef.

Effectbeoordeling van het plan

Met de toekomstige ontwikkeling verandert de verkeersstructuur niet: vrachtverkeer en bevoorrading blijven via de Rutenberchdreef rijden, waarbij wel de wens bestaat deze te herinrichten als logistieke ontsluitingsweg, met enkel bestemmingsverkeer met de ingang van de inpandige parkeerplaatsen voor de toekomstige woningen.

De herontwikkeling zal slechts in beperkte mate invloed hebben op het verkeer rondom het plangebied. De nieuwe functies, een gezondheidscentrum (1.000 m^2) en 30-50 appartementen, leidt tot een toename van circa 100 motorvoertuigen per etmaal, wat past binnen de capaciteit van het bestaande lokale wegennet. Voor bezoekers van het gezondheidscentrum en de woningen is overdag voldoende restcapaciteit beschikbaar in de omliggende openbare parkeerruimte, waardoor ook met parkeren geen knelpunten worden verwacht voor verkeer (zie paragraaf 3.2). De inzet op fietsparkeren, deelmobiliteit en goede voetgangserverbindingen naar OV-haltes zorgt ervoor dat de verkeersgeneratie zo beperkt mogelijk blijft. De ontwikkeling van een gezondheidscentrum met woningen zal hierdoor niet leiden tot verkeerskundige knelpunten.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat geen aanzienlijk negatieve milieueffecten op het gebied van verkeer optreden.

3.2 Parkeren

Huidige- en referentiesituatie

In de huidige situatie wordt rondom het plangebied voornamelijk openbaar geparkeerd, met haaksparkeren aan de Rapenburchdreef en aanvullende parkeervakken langs de omliggende straten.

Effectbeoordeling van het plan

De beoogde ontwikkeling voorziet in een inpandige parkeeroplossing voor bewoners (14 parkeerplaatsen). Bezoekers van het gezondheidscentrum en de woningen kunnen gebruik blijven maken van de openbare parkeerplaatsen in de omgeving, waarvoor uit parkeeronderzoek blijkt dat overdag voldoende restcapaciteit aanwezig is (bezetting van 77,5% overdag, 90,8% gedurende de nacht).

Door maatregelen als deelmobiliteit en (bak)fietsparkeerplaatsen wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen verminderd. De verwachting is dat de ontwikkeling niet leidt tot een merkbare toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte omdat er overdag nog voldoende restcapaciteit aanwezig is, en het gezondheidscentrum voornamelijk overdag bezoekers zal ontvangen. Daarnaast dient de initiatiefnemer een mobiliteitsbeheerplan op te stellen om te zorgen dat mobiliteit en de beschikbaarheid van parkeerplaatsen ook in de toekomst goed geregeld is. Een aandachtspunt betreft de herinrichting openbare ruimte buurt Neckardreef. De rioolvervangingsopgave wordt gecombineerd om de wegen, paden, groen en openbare ruimte opnieuw te ontwerpen. Uitgangspunt hierbij is meer ruimte voor groen. Wanneer dit leidt tot minder parkeerplaatsen rond het gezondheidscentrum kan dit effect hebben op de parkeerdruk.

Conclusie

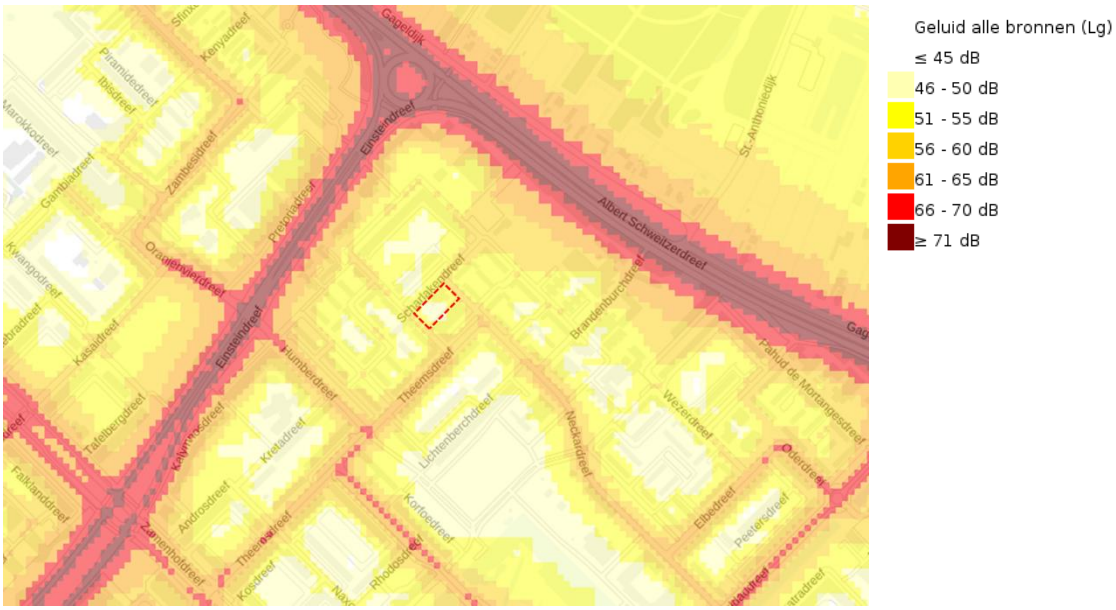
Het vervangen van de huidige bebouwing voor nieuwbouw van een combinatie van gezondheidszorg leidt niet tot aanzienlijk nadelige milieueffecten betreffende het thema parkeren.

3.3 Geluid

Huidige- en referentiesituatie

De onderzochte locatie ligt buiten de geluidaandachtsgebieden van rijkswegen en spoorwegen. Wel bevinden zich in de directe omgeving enkele gemeentelijke wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor geluid zijn met name de Rapenburchdreef, Theemsdreef, Neckardreef, Einsteindreef en de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU: Karl Marxdreef en Albert Schweitzerdreef) relevant.

In de huidige situatie betreft het gemiddelde geluidsniveau per jaar van verschillende bronnen (wegverkeer, treinverkeer, vliegtuigen, industrie en windturbines) bij elkaar opgeteld circa 49 tot 52 dB (Figuur 4).



Figuur 4 Geluid alle bronnen (bron: RIVM, 2022)

Effectbeoordeling van het plan

De herontwikkeling zal slechts in beperkte mate invloed hebben op de geluidsbelasting rondom het plangebied. De nieuwe functies, een gezondheidscentrum en 30-50 appartementen, leidt tot een toename van circa 100 motorvoertuigen per etmaal en het daarbij horend verkeerslawaai, maar dit blijft beperkt en voornamelijk overdags.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogste berekende geluidbelasting in de referentiesituatie (2035) 52 dB bedraagt. Deze waarde blijft onder de standaardwaarde van 53 dB en voldoet daarmee aan de geldende norm. Op de noordelijke kopgevel zijn de bijdragen van de NRU en de Neckardreef maatgevend, terwijl op de zuidelijke kopgevel meerdere wegen (Rapenburchdreef, Einsteindreef en Theemsdreef) in gelijke mate bepalend zijn.

Tijdens de bouw kan er tijdelijk geluidsoverlast ontstaan door werkzaamheden en het gebruik van zwaar materieel. Deze overlast is echter van korte duur en zal voornamelijk overdag plaatsvinden.

Conclusie

Het vervangen van de huidige bebouwing voor nieuwbouw van een combinatie van gezondheidszorg leidt niet tot aanzienlijk nadelige milieueffecten betreffende het thema geluid.

3.4 Lucht

Huidige- en referentiesituatie

Voor het thema luchtkwaliteit is gekeken of de ontwikkeling leidt tot een toename van luchtverontreinigende stoffen. Daarbij is gekeken naar stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). In onderstaande tabel zijn de concentraties weergegeven in de huidige situatie. In de huidige situatie wordt voor alle verontreinigende stoffen ruim voldaan aan de rijksomgevingswaarden (grenswaarden). De concentraties verontreinigde stoffen voldoen niet aan de WHO-advieswaarden.

Stof	Omgevingswaarde (jaargemiddelde)	WHO-advieswaarde (jaargemiddelde)	Huidige situatie plangebied
Stikstofdioxide (NO_2)	40 µg/m³	10 µg/m³	13,5 µg/m³
Fijnstof (PM_{10})	40 µg/m³	15 µg/m³	15,5 µg/m³
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	25 µg/m³	5 µg/m³	8,5 µg/m³

Effectbeoordeling van het plan

Uit de berekeningen met de NIBM-tool (Niet In Betekenende Mate) van het Informatiepunt Leefomgeving blijkt dat de toename van 100 verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling zo gering is dat de bijdrage aan de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) ruim onder de grenswaarde voor NIBM blijft. Daarmee leidt de ontwikkeling niet tot een relevante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Op basis van de NIBM-tool wordt geconcludeerd dat geen aanzienlijk negatieve milieueffecten voor het aspect luchtkwaliteit optreden.

3.5 Water en klimaatadaptatie

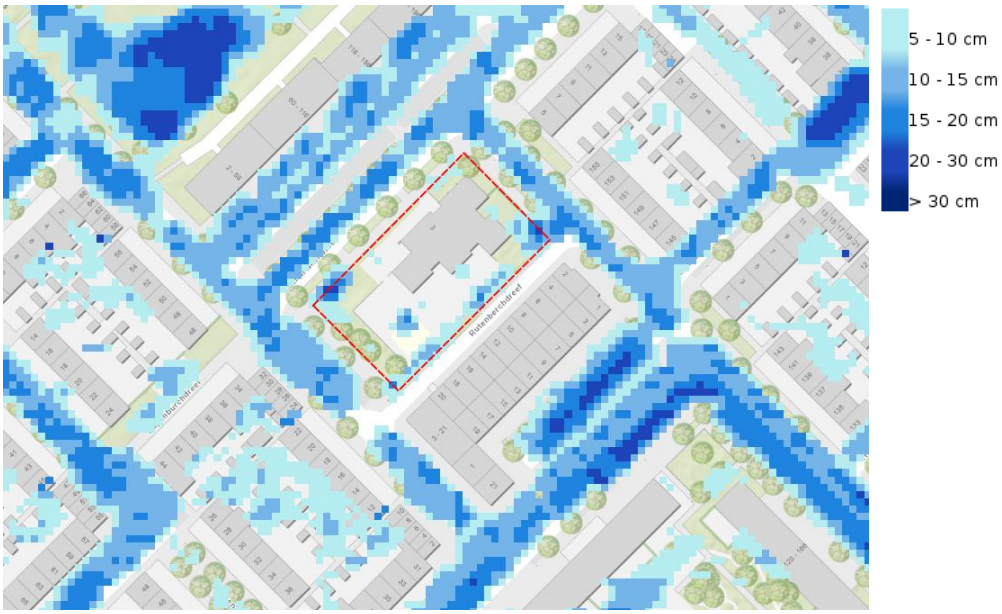
Huidige- en referentiesituatie

Wat betreft hittestress is er in de huidige situatie sprake van een gematigde toename van de gevoelstemperatuur, met een gemiddelde extra opwarming van circa 1 tot 1,2 °C binnen het plangebied ten opzichte van landelijk gebied (Figuur 5).

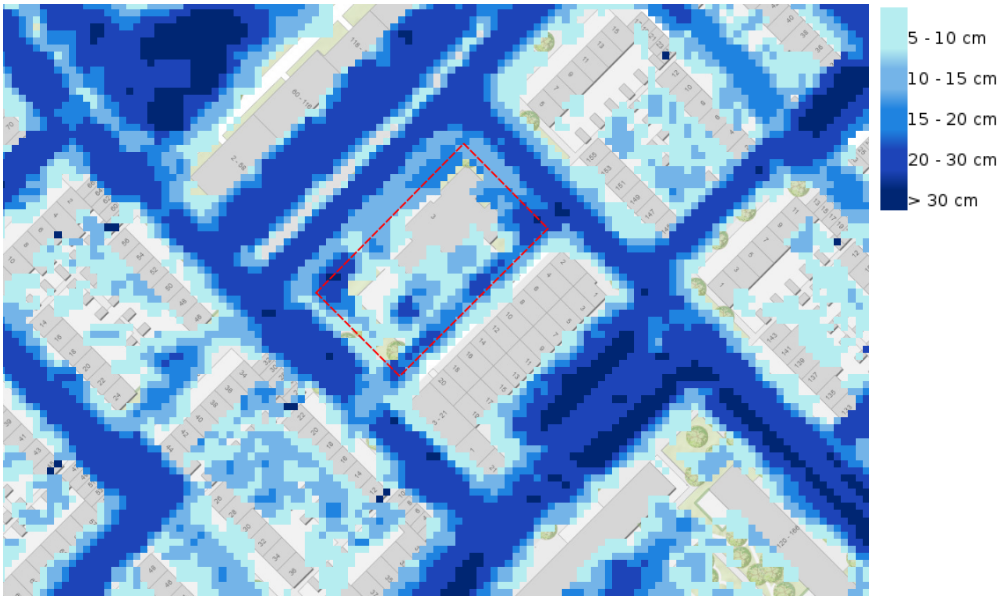


Figuur 5 Stedelijk hitte-eiland effect in en rondom plangebied (bron: RIVM, 2020)

In de huidige situatie treedt bij hevige neerslag slechts beperkte wateroverlast op binnen het plangebied. Bij een bui van 70 mm in 2 uur ontstaat op enkele locaties tijdelijk oppervlakkig water. Voornamelijk de straten rondom het plangebied hebben te maken met water op straat bij deze bui (Figuur 6). Ook bij een extreme neerslagbelasting van 140 mm in 2 uur blijft het grootste deel van het plangebied droog; alleen aan de randen en in het zuidelijk deel vormt zich een laag water, lokaal tot meer dan 30 centimeter (Figuur 7).



Figuur 6 Water op straat na extreme bui 70mm/2uur (bron: Klimaateffectatlas, 2018)



Figuur 7 Water op straat na extreme bui 140mm/2uur (bron: Klimaateffectatlas, 2018)

Effectbeoordeling van het plan

Voor de ontwikkeling dient een watersysteemanalyse opgesteld te worden waarin gemotiveerde keuzes gemaakt worden voor zowel oppervlaktewater, grondwater als de afvoer of verwerking van vuil water en hemelwater. Voor een klimaatadaptieve en waterrobuuste planontwikkeling moet aangetoond worden hoe invulling wordt gegeven aan uitgangspunten met betrekking tot afval- en regenwater(overlast), droogte en grondwater.
Voor hemelwater en huishoudelijk afvalwater is er een gebiedsplan opgesteld. Wanneer de uitgangspunten uit dit plan gevolgd worden zal de ontwikkeling niet leiden tot negatieve effecten op het watersysteem.

In de NvU zijn verschillende maatregelen en eisen voor de ontwikkelaar opgenomen die gericht zijn op het vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater, het vergroten van infiltratiemogelijkheden, tegengaan van hittestress en het toevoegen van groen. Zo wordt hemelwater niet langer afgevoerd via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar moet worden vastgehouden in de openbare ruimte, op eigen terrein, in de bodem of het oppervlaktewater. Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte ‘’Groen Tenzij’’ het leidende principe. Verharding wordt alleen toegevoegd 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’’.

Wanneer de uitgangspunten uit de NvU nageleefd worden zal de ontwikkeling een positief effect heeft op het thema water en klimaatadaptatie.

Conclusie
Er wordt geconcludeerd dat, wanneer de verschillende maatregelen en eisen gericht op water en klimaatadaptatie nageleefd worden, er geen aanzienlijke milieueffecten op het gebied van water en klimaatadaptatie optreden.

3.6 Bodem

Huidige- en referentiesituatie
Om de huidige situatie van de bodem inzichtelijk te maken is door ingenieursbureau Land een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 1 oktober 2025). Het doel van het verkennend bodemonderzoek is aan te tonen dat op de locatie geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond, of het grondwater, die een belemmering kunnen vormen voor de plannen. Omdat uit het vooronderzoek is gebleken dat de kans op asbest klein is, zal het onderzoek in eerste instantie niet uitgebreid worden met de parameter asbest.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat in de zandlaag in de kruipruimte van Scharlakendreef 3 de gehalten PCB de maximale waarde overschrijden voor ‘Landbouw/Natuur’. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse ter is ‘Industrie’.

Ter plaatse van het overige deel van de onderzoekslocatie zijn geen parameters in gehalten boven de maximale waarden voor ‘Landbouw/Natuur’ (schoonste klasse) aangetoond. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse van de overige locaties is eveneens ‘Landbouw/Natuur’. In de bovengrond en zandlaag met sporen baksteen overschrijdt het loodgehalte de maximale waarde voor ‘Landbouw/Natuur’. Echter is de grond indicatief nog herbruikbaar als ‘Landbouw/Natuur’. In de zandlagen van de bovengrond zijn tevens PFAS aangetoond. De gehaltes liggen boven de bepalingsgrens. De normen voor PFAS voor het toepassen als klasse ‘Landbouw/Natuur’ worden niet overschreden. Er zijn, met uitzondering van historische grondwaterverontreiniging (ontstaan door voormalige chemische wasserij), geen significante verontreinigingen gevonden.

Conclusie van het onderzoek is dat er geen sterke verontreinigingen zijn aangetroffen en dat de grond indicatief herbruikbaar variërend van ‘Landbouw/Natuur’ tot ‘Industrie’. PFAS is vastgesteld boven de bepalingsgrens. De gehaltes voldoen aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur, de schoonste klasse. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Effectbeoordeling van het plan
Binnen de herontwikkeling zijn geen activiteiten voorzien die een risico vormen voor de bodemkwaliteit binnen het gebied. De beoogde ontwikkelingen hebben dan ook geen negatief effect op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en zullen de mate van verontreiniging in de bodem niet verhogen. Bij graafwerkzaamheden moet rekening gehouden worden met eventuele uitdampingsrisico’s van verontreiniging in het grondwater.

Conclusie
Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een verslechtering van de huidige bodemkwaliteit.

3.7 Archeologie en cultureel erfgoed

Archeologie

Huidige- en referentiesituatie
In 2025 heeft een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) voor het plangebied plaatsgevonden. Binnen het plangebied is een ophogingspakket uit de jaren 1960 aanwezig, toen de wijk Overvecht aangelegd is. Dit pakket bedekt een ouder vlak, waardoor archeologische resten naar verwachting pas vanaf circa 1,40 meter onder maaiveld aanwezig kunnen zijn.

In het plan- en onderzoeksgebied zijn geen archeologische monumenten en vondstlocaties bekend. Tijdens verkennend booronderzoek zijn geen directe archeologische indicatoren aangetroffen. Wel zijn in meerdere boringen intacte podzolbodems aangetroffen, wat wijst op een reële kans op archeologische resten.

Effectbeoordeling van het plan

De voorgenomen werkzaamheden bestaan uit ontgraving tot 2 meter onder maaiveld en het gebruik van heipalen van circa 12 meter lengte. Op basis van de geplande ontgravingsdiepte zullen geen archeologische resten worden bedreigd door de ontgraving. De kans op aantasting door heipalen kan daarentegen niet worden uitgesloten, maar is beperkt en afhankelijk van het palenplan. Het archeologisch niveau blijft grotendeels intact, waardoor de fysieke kwaliteit en conservering van eventuele resten naar verwachting goed is.

Conclusie

Er worden geen nadelige milieueffecten van betekenis verwacht voor archeologische waarden binnen het plangebied. De archeologische verwachting blijft hoog, maar door de beperkte diepte van de ontgraving en het intacte dekzand worden waarden niet bedreigd. Voor de heipalen wordt wel geadviseerd een palenplan op te stellen om verstoring zoveel mogelijk te voorkomen.

Cultureel erfgoed

Huidige- en referentiesituatie

Het plangebied is onderdeel van de wijk Overvecht en gelegen in Overvecht- Zuid, dat in de jaren ‘60 gebouwd is volgens een modernistisch stedenbouwkundig plan. Het huidige gebouw binnen het plangebied is oorspronkelijk ontworpen en gebouwd als kleuterschool De Tureluur. Samen met het winkelstripje aan de Theemsdreef is het plangebied ontworpen en ontwikkeld als hart van de buurt. Het huidig gebouw is verouderd en niet als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen monumenten, beschermde dorpsgezichten of overige cultuurhistorische waarden aanwezig die door de beoogde ontwikkeling worden aangetast. Op circa 350 meter ten zuidoosten van het plangebied is een watertoren uit 1934 aangewezen als Rijksmonument. Op 200 meter zuidoostelijk is een kerkgebouw aangewezen als gemeentelijk monument. Circa 300 meter ten noordoosten van het plangebied is UNESCO werelderfgoed de Hollandse Waterlinies gelegen.

Effectbeoordeling van het plan

Het planvoornemen sluit aan op de bestaande bloksgewijze bebouwing in de wijk en wordt zoals het oorspronkelijke plan ontworpen als hart van de buurt. Het aanzicht van cultuurhistorische waarden in de omgeving, zoals de watertoren, zal niet aangetast worden door de ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling zal geen effect hebben op cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect cultureel erfgoed er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

3.8 Geur

Huidige- en referentiesituatie

Het plangebied ligt in stedelijk gebied, waardoor geurhinder van veehouderijen niet aanwezig is. In de directe omgeving van het plangebied zijn wel een aantal kleinschalige bedrijven en winkels gevestigd, waaronder een supermarkt, bakkerij, cafetaria en bromfietshandel. Hierboven zijn reeds woningen gevestigd.

Effectbeoordeling van het plan

Potentiële effecten ten aanzien van geur betreft mogelijke geuroverlast van omliggende bedrijven op Scharlakendreef 3. Gebouwen met een zorgfunctie zijn geurgevoelige gebouwen (artikel 5.91 Bkl). Het moet dan wel om een gebouw gaan waar ook bedden staan, waardoor het plan niet onder geurgevoelig gebouw valt. Dit wil niet zeggen dat er geen geurhinder kan ontstaan op de nieuwbouw. Er zijn op dit moment geen aanwijzingen van geurhinder van bedrijven en winkels op bestaande woningen in het onderzoeksgebied. Verwacht wordt dat er tevens geen geurhinder zal ontstaan op de te ontwikkelen woningen en gezondheidscentrum.

Een gezondheidscentrum en appartementen veroorzaakt geen geuroverlast voor de omgeving. De activiteiten bestaan voornamelijk uit zorgverlening. Ook worden in een gezondheidscentrum geen stoffen gebruikt die tot geurhinder in de omgeving leiden.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect geur er geen aanzienlijk nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

3.9 Natuur

In verband met deze voorgenomen ontwikkeling is een toetsing van de plannen aan de natuurwetgeving en het natuurbeleid noodzakelijk. Deze toetsing maakt duidelijk of, en hoe de ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen de kaders van het natuurbeschermingsrecht. Op basis van een bureauonderzoek en een veldbezoek wordt aan de hand van aanwezige terreintypen en toevallige waarnemingen van soorten zo goed mogelijk ingeschat welke beschermde gebieden en plant- en diersoorten aanwezig (kunnen) zijn[2]. Op basis daarvan wordt bepaald wat de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn.

Soortbescherming

Huidige- en referentiesituatie
Beschermde soorten
Binnen het plangebied komen (mogelijk) diverse beschermde soorten voor, met name gebouw- en boombewonende vleermuizen, algemene grondgebonden zoogdieren, broedvogels en de iepenpage. Het bestaande gebouw bevat potentiële invliegopeningen en holtes die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.

Rode Lijst soorten
Rond het plangebied zijn een aantal Rode Lijst soorten waargenomen in de omgeving, waaronder dagvlinders, vaatplanten, mossen, korstmossen en wespen, bijen en mieren. Soorten als de blauwzwarte houtbij, kleine tuinmaskerbij komen veel voor in tuinen en parken. Het bruin blauwtje wordt in stedelijk gebied vaak gevonden in wegbermen.

Invasieve exoten
In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen gemeld van invasieve exoten bestaande uit de nijlgans, de muskusrat, schildpadden, de Aziatische hoornaar, Amerikaanse rivierkreeften en enkele vaatplanten. Genoemde diersoorten zijn niet gebiedsgebonden en kunnen het plangebied daarom in- en uittreden.

Effectbeoordeling van het plan
Beschermde soorten
Het bestaande gebouw bevat potentiële invliegopeningen en holtes die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats voor vleermuizen; sloop van het gebouw kan daarom leiden tot het verstoren of vernietigen van verblijfplaatsen. Ook bevinden zich in enkele bomen holtes die mogelijk door boombewonende vleermuizen worden gebruikt.

Daarnaast betekent de aanwezigheid van jonge iepen dat de iepenpage lokaal mogelijk gebruik maakt van het gebied. Als gevolg van de geplande sloop, herinrichting en eventuele boomkap kunnen verblijfplaatsen of essentieel leefgebied verloren gaan.

Door uitvoering binnen het Soortmanagementplan Utrecht[3], het treffen van mitigerende maatregelen (zoals natuurvriendelijke planning, het vooraf uitsluiten van bezette verblijfplaatsen, het behouden of compenseren van groen en het voorkomen van lichthinder) en het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen in de nieuwbouw, kunnen negatieve effecten effectief worden voorkomen of gemitigeerd.

[2] Rapport quickscan Flora- en fauna-activiteit – Eelerwoude, 11 september 2025

[3] Het soortenmanagementplan (SMP) is een gebiedsgericht ecologisch plan waarmee gemeenten in de provincie Utrecht vooraf onderzoek doen naar beschermde diersoorten in de gebouwde omgeving. Het SMP richt zich op gebouwbewonende vogel- en vleermuissoorten.

Rode Lijst soorten
Indien er in de landschapsinrichting voor de nieuwbouw geen inheems groen gerealiseerd wordt kan dit vermindering van het leefgebied van de ongewervelden veroorzaken. De (korst)mossen komen voor op de bast van bomen. Indien er bomen gekapt worden kunnen er (korst)mossen verloren gaan. Voor de aangetroffen Rode Lijst soorten geldt geen vergunningplicht. Wel is het aan zowel initiatiefnemer alsook de uitvoerders om vooraf na te gaan of de ingrepen gevolgen kunnen hebben voor aangetroffen soorten.

Invasieve exoten
Meerdere soorten waarvan bekend is dat ze in de omgeving van het gebied voorkomen staan op de Unielijst van zorgwekkende invasieve uitheemse soorten. Deze invasieve soorten zijn tijdens de quickscan niet aangetroffen.

Conclusie
Mits aan mitigerende maatregelen wordt voldaan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling kan worden uitgevoerd zonder aanzienlijk negatieve effecten op beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Huidige- en referentiesituatie

Beschermde gebieden
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt 2,6 km ten noorden van de planlocatie en betreft ‘Oostelijke Vechtplassen’ (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). De Oostelijke Vechtplassen bestaat uit een reeks van laagveengebieden tussen de Vecht en de oostrand van Utrechtse heuvelrug en is in de huidige situatie overbelast met stikstof.

Houtopstanden
Er zijn binnen het plangebied in de huidige situatie geen houtopstanden aanwezig.

Natuurnetwerk Nederland
Het plangebied ligt op 0,7 km afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De Groene Contour (GO) ligt op 2,5 km afstand van het plangebied (Provincie Utrecht, 2024). Het NNN en de GO kennen in de provincie Utrecht ook geen externe werking.

Effectbeoordeling van het plan

Beschermde gebieden
Niet stikstof-gerelateerde effecten
De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden is er derhalve geen reden om aan te nemen dat er kans is op een belemmering van de kernopgaven van het Natura 2000-gebied.

Stikstof-gerelateerde effecten
Bij de sloop- en aanlegfase wordt door bouwmachines en ander materieel stikstof uitgestoten. In de gebruiksfase neemt mogelijk de uitstoot van stikstof toe door een toename van het aantal rijbewegingen, door de bewoners van het woon(zorg)programma en bezoekers van het gezondheidscentrum.

Antea Group heeft een indicatieve stikstofberekening uitgevoerd (d.d. 8 mei 2026) om de effecten van verzuring en vermesting inzichtelijk te maken als gevolg van de toename van bouwmachines en wegverkeer. De stikstofberekening is worst-case ingestoken. Uit deze berekening blijkt dat er in de realisatiefase een stikstofdepositie van 0,01 mol N/ha/j wordt verwacht. In de gebruikersfase wordt geen effect op Natura 2000-gebieden door stikstofemissies van verkeersbewegingen verwacht.

Met maatregelen kunnen de effecten van de stikstofdepositie in de realisatiefase gemitigeerd worden. De voornaamste mitigerende maatregel voor de realisatiefase is het gebruik van elektrisch aangedreven materieel. Een tweede mitigerende maatregel kan het faseren van de uitvoering zijn, waardoor de stikstofdruk over meerdere jaren verspreid wordt. In alle gevallen kan redelijkerwijs hard gemaakt worden dat er géén sprake zal zijn van een aanzienlijk milieueffect als gevolg van stikstofdepositie in de realisatiefase.

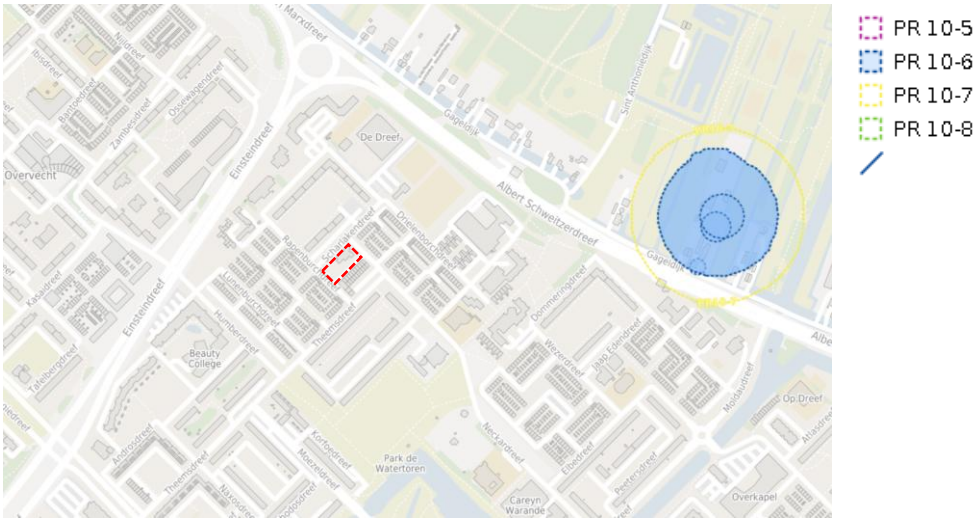
Houtopstanden
Er zijn binnen het plan- en onderzoeksgebied geen houtopstanden aanwezig. Het planvoornemen heeft dan ook geen gevolgen voor houtopstanden.

Natuurnetwerk Nederland
Het plangebied ligt niet binnen het NNN of de GO. Ten aanzien van NNN wordt geen nadelig milieueffect verwacht.

Conclusie
Mits aan de maatregelen om de stikstofdepositie in de realisatiefase te mitigeren opgevolgd worden, worden ten aanzien van het aspect natuur geen aanzienlijk nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

3.10 Omgevingsveiligheid

Huidige- en referentiesituatie
Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Hierbij wordt gekeken naar het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Voor het plangebied zijn er geen aandachtsgebieden en activiteiten met plaatsgebonden risico aanwezig. De dichtstbijzijnde bron is ruim 500 meter ten oosten van het plangebied gelegen (Figuur 8).



Figuur 8 Activiteiten met plaatsgebonden risico (Bron: Ministerie IenW – Register Externe Veiligheid, 2024)

Effectbeoordeling van het plan
Met het planvoornemen worden geen activiteiten mogelijk gemaakt waarbij risicovolle stoffen betrokken zijn. Wel leidt het project tot een toename van de bevolkingsdichtheid in het gebied. Het toevoegen van woningen in het plangebied leidt niet tot veranderingen van het risicoprofiel van het gebied waarmee de ontwikkeling geen effect heeft op de omgeving ten aanzien van omgevingsveiligheid.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van omgevingsveiligheid geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

3.11 Trillingen

Huidige- en referentiesituatie
Om trillingshinder voor nieuwe bewoners nabij spoor- en tramlijnen te voorkomen, zijn in de gemeentelijke Beleidsnota Geluid en Trillingen grenswaarden voor trillingssterktes opgenomen. De regels zijn van toepassing voor bouwaanvragen binnen 100 meter naast hoofdspoorwegen. Voor aandachtszones van lokale spoorwegen (tram- en of metro) wordt uitgegaan van de Omgevingsverordening provincie Utrecht. Het plangebied ligt niet nabij spoor- en tramlijnen. De afstand tot hoofdspoorwegen betreft meer dan 100 meter. Het vrachtverkeer is in de huidige situatie beperkt.

Effectbeoordeling van het plan

Het plangebied ligt niet nabij spoor- en tramlijnen, waardoor geen sprake is van trillingshinder van spoor- en tramlijnen op de ontwikkeling. Het vrachtverkeer van en naar de te ontwikkelen woningen is met gemiddeld 0,02 vrachtautobewegingen per woning per werkdag-etmaal verwaarloosbaar[4]. Ook een gezondheidscentrum zal naar verwachting in zeer beperkte mate vrachtverkeer aantrekken. De geplande ontwikkeling met gezondheidszorg, (welzijns)voorzieningen en een woon(zorg)programma leidt niet tot een toename van trillingshinder.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van trillingen geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Trillingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan en de toekomstige gezondheidsfunctie. Tevens wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een verslechtering van trillingen.

3.12 Ruimtelijke kwaliteit

Huidige- en referentiesituatie

De ruimtelijke kwaliteit in het onderzoeksgebied rondom Scharlakendreef is in de huidige situatie verouderd, met grotendeels verharde openbare ruimte. Het aanwezige openbaar groen is beperkt en bestaat voornamelijk uit straatbomen en enkele borderplantsoenen langs onder meer de Theemsdreef en Scharlakendreef. De verblijfskwaliteit van het gebied is in de huidige situatie laag.

Er ligt een rioolvervangingsopgave rondom het plangebied (project Herinrichting openbare ruimte buurt Neckardreef), waarbij de gemeente inzet op een herinrichting van wegen, bestrating, groen en de openbare ruimte volgens hedendaagse maatstaven. Deze herinrichting van de openbare ruimte biedt de kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en meer ruimte voor groen toe te voegen. Hiermee zal de toekomst- en belevingswaarde van de openbare ruimte rond het plangebied toenemen.

Effectbeoordeling van het plan

Met de ontwikkeling van Scharlakendreef 3 verbetert de ruimtelijke kwaliteit in en rondom het plangebied. De huidige verouderde bebouwing en grotendeels verharde buitenruimte maken plaats voor een inrichting die beter aansluit op de omliggende molenwiek-verkaveling van Overvecht. De combinatie van functies – waaronder een gezondheidscentrum en woonprogramma – draagt bij aan levendigheid, sociale veiligheid en een aantrekkelijker buurtcentrum wat een positieve invloed heeft op de verblijfskwaliteit. Daarnaast wordt de omgeving aangepakt, gekoppeld aan de rioolvervangingsopgave (project Herinrichting openbare ruimte buurt Neckardreef), waardoor de openbare ruimte integraal en toekomstbestendig wordt heringericht met meer ruimte voor groen. Deze plannen leiden tot een hogere toekomstwaarde, een kwalitatief verbeterde openbare ruimte en versterkt de herkenbaarheid van het buurtcentrum binnen de molenwiekstructuur. De belevingswaarde van het plangebied als hart van de buurt zal toenemen.

Conclusie

Het plan draagt bij aan een hogere verblijfskwaliteit en belevingswaarde. De ontwikkeling leidt hiermee tot positieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

3.13 Sociale veiligheid

Huidige- en referentiesituatie

In de huidige situatie wordt met regelmaat overlast ervaren. Met name de parkeerplaats aan de voorzijde van de winkelstrip aan de Theemsdreef vormt een plek waar jongvolwassenen in auto’s verblijven gedurende avond- en nachturen. De locatie fungeert als ontmoetingsplaats voor groepen jongeren en jongvolwassenen, wat regelmatig tot overlastgevend gedrag leidt. In het verleden hebben incidenten plaatsgebonden met vuurwerk. In november 2025 zijn in de omgeving van de Scharlakendreef tijdelijk twee camera’s geplaatst door de gemeente. Met de inzet van flexibele camera’s wil de gemeente voorkomen dat er opnieuw incidenten plaatsvinden en dat de overlast toeneemt.

[4] Parkeercijfers CROW (2024): Gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagetmaal, naar woonmilieutype.

In de straat tussen de winkelstrip en het plangebied, de Rutenberchdreef, zorgt de stalling van bedrijfsafval van de aanwezige supermarkt voor een rommelig en onoverzichtelijk straatbeeld, dat de sociale veiligheid negatief beïnvloed. De toezichthouder heeft herhaaldelijk verzocht om containers in de avonduren inpandig te plaatsen.

Effectbeoordeling van het plan

Een van de doelen voor het plangebied betreft het realiseren van een hart van de buurt middels gemengde functies en openbare ruimte die een nieuwe aantrekkelijke ontmoetingsplek vormt. Met de ontwikkeling van Scharlakendreef 3 wordt ingezet op een verbetering van de sociale veiligheid binnen en rondom het plangebied. De Rutenberchdreef wordt ingericht als een afsluitbare, enkel logistiek gebruikte éénrichtingsweg, waarmee ongewenste activiteiten worden beperkt. De buitenruimte wordt robuust, overzichtelijk en goed verlicht ingericht, met materialen die ‘hufterproof’ zijn. Hiermee wordt een veilig en uitnodigend hart van de buurt gecreëerd, waarin sociale controle en veiligheid sterk verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Het plan draagt bij aan een verbeterde sociale veiligheid. De ontwikkeling leidt hiermee tot positieve effecten op de veiligheid in het gebied.

4. Conclusie

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van deze aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling samengevat en wordt beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot aanzienlijke milieueffecten die het doorlopen van een MER-procedure noodzakelijk maken.

In onderstaande tabel (Tabel 1) staan de potentiële milieueffecten die op kunnen treden per thema weergegeven.

Tabel 1 Overzicht potentiële effecten

Thema	Potentieel effect
Verkeer	De extra verkeersbewegingen passen binnen de capaciteit van het lokale wegennet. Er worden geen aanzienlijk negatieve milieueffecten verwacht voor het thema verkeer.
Parkeren	Door voldoende restcapaciteit van parkeerplaatsen in de omgeving en aanvullende maatregelen zoals deelmobiliteit blijft de parkeerdruk binnen aanvaardbare grenzen. Er ontstaan geen aanzienlijk negatieve effecten.
Geluid	De toename van (verkeers)geluid door de ontwikkeling is beperkt. De ontwikkeling leidt hiermee niet tot aanzienlijk nadelige geluidseffecten.
Lucht	De bijdrage aan luchtverontreinigende stoffen is zeer beperkt en blijft ruim onder de NIBM-grens, waardoor geen aanzienlijk negatieve effecten op de luchtkwaliteit optreden.
Water en klimaatadaptatie	Wanneer de maatregelen uit de NvU en het gebiedsplan worden toegepast, treden geen aanzienlijke milieueffecten op het gebied van waterhuishouding, wateroverlast of hittestress op. De ontwikkeling heeft een positief effect op water en klimaatadaptatie.
Bodem	De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de bodemkwaliteit. Er worden geen aanzienlijk negatieve milieueffecten verwacht.
Archeologie en cultureel erfgoed	Archeologische waarden worden door de beperkte graafdiepte niet aangetast. Er worden tevens geen nadelige effecten verwacht op cultuurhistorische waarden, omdat in de omgeving geen waardevolle objecten door de ontwikkeling worden beïnvloed.
Geur	Er zijn op dit moment geen aanwijzingen van geurhinder van omliggende bedrijven en winkels. De ontwikkeling veroorzaakt geen relevante geurhinder. Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten op het gebied van geur verwacht.
Natuur	Uit de indicatieve stikstofberekening (worst-case) blijkt dat er in de realisatiefase een stikstofdepositie van 0,01 mol N/ha/j wordt verwacht. In de gebruikersfase wordt geen effect door stikstofemissies verwacht. Mits maatregelen worden toegepast om de stikstofbijdrage in de realisatiefase te mitigeren, zoals het gebruik van elektrisch aangedreven materieel, worden geen aanzienlijk negatieve effecten op beschermde soorten of Natura-2000-gebieden verwacht.
Omgevingsveiligheid	Er ontstaan geen nieuwe risicovolle situaties en er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten op het gebied van omgevingsveiligheid.
Trillingen	Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten op het gebied van trillingen verwacht. Trillingshinder is niet aan de orde door de afstand tot spoor en het beperkte vrachtverkeer in de huidige en toekomstige situatie.
Ruimtelijke kwaliteit	De ontwikkeling heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit in het gebied; aanzienlijk negatieve milieueffecten worden niet verwacht.
Sociale veiligheid	De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de sociale veiligheid doordat de openbare ruimte beter verlicht en robuust wordt ingericht. De Rutenberchdreef wordt ingericht als een afsluitbare weg om veiligheid in het gebied te borgen. De ontwikkeling heeft een positief effect op de sociale veiligheid in het gebied; aanzienlijk negatieve milieueffecten worden niet verwacht.

Op basis van de aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling wordt geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling van Scharlakendreef 3 geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt voor de beoordeelde thema's. Daarmee is het doorlopen van een volledige MER-procedure niet noodzakelijk. Het bevoegd gezag (gemeente Utrecht) dient dit besluit te motiveren in de Nota van Uitgangspunten, waarbij deze aanmeldnotitie de onderbouwing vormt voor het oordeel dat de ontwikkeling binnen aanvaardbare milieukaders kan worden gerealiseerd.

MER bij vervolgbesluiten

Bij vervolgbesluiten voor de ontwikkeling van Scharlakendreef 3 —zoals wijziging van het omgevingsplan of een BOPA— moet opnieuw worden beoordeeld of deze besluiten kunnen leiden tot aanzienlijke milieugevolgen. Een project-mer-beoordeling is noodzakelijk bij het nemen van een besluit over dit project op deze locatie. Indien uit deze project-mer-beoordeling blijkt dat dit voornemen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt, is een volwaardige project-mer-procedure noodzakelijk. Dit is naar verwachting, en uitgaande van een bevestiging van de conclusies uit deze plan-mer-beoordeling, niet nodig. Zolang de verdere planuitwerking binnen de kaders en maximale effecten blijft zoals beoordeeld in deze aanmeldnotitie, en geen nieuwe significante milieueffecten ontstaan, is het doorlopen van een MER bij vervolgbesluiten niet noodzakelijk.

Bijlages

Bijlage 1: Aerius-berekening: realisatiefase

Bijlage 2: Aerius-berekening: gebruikersfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Antea Group
Inrichtingslocatie	Landdrostdreef 100, 1301 AA Almere

Activiteit

Omschrijving	Scharlakendreef 3
Toelichting	Realisatiefase Scharlakendreef 3

Rekentaak

AERIUS kenmerk	S3opxgEnFC7e
Datum berekening	08 mei 2026, 13:59
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Afroomfactor	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Realisatiefase Scharlakendreef 3 - Beoogd	2028		1,7 kg/j	89,3 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Realisatiefase Scharlakendreef 3 - Beoogd	0,01 mol N/ha/j	4713088	Oostelijke Vechtplassen

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	5,55 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename	0,01 mol N/ha/j
Grootste afname	-

Realisatiefase Scharlakendreef 3 (Beoogd), rekenjaar 2028

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouwmaterieel	0,9 kg/j	45,7 kg/j
2 Verkeer | Koude start: overig | Bouwverkeer richting 1	0,4 kg/j	21,8 kg/j
3 Verkeer | Koude start: overig | Bouwverkeer richting 2	0,4 kg/j	21,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Realisatiefase Scharlakendreef 3" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/j)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/j)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/j)
Totaal	5,55	1.733,52	5,55	0,01	0,00	-

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/j)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/j)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/j)
Oostelijke Vechtplassen (95)	5,55	1.733,52	5,55	0,01	0,00	-

Realisatiefase Scharlakendreef 3 (Beoogd), rekenjaar 2028

1 Mobiele werktuigen

Naam	Bouwmaterieel	NO_x	45,7 kg/j
Locatie	X:136501,76	NH_3	0,9 kg/j
	Y:459035,93		
Oppervlakte	0,26 ha		

Naam	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
Emissie bouwmaterieel	0,0 m	0,0 m	NO_x	45,7 kg/j
	0,000 MW	Standaard Profiel Industrie	NH_3	0,9 kg/j

2 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Bouwverkeer	NO_x	21,8 kg/j
	richting 1	NH_3	0,4 kg/j
Locatie	X:136421,37		
	Y:458855,86		
Lengte	616,22 m		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	3.477,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	912,5 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

3 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Bouwverkeer	NO_x	21,8 kg/j
	richting 2	NH_3	0,4 kg/j
Locatie	X:136728,75		
	Y:458834,9		
Lengte	775,05 m		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	3.477,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	912,5 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2025.3_20260409_7392213271
Database versie	2025.3_7392213271_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Antea Group
Inrichtingslocatie	Landdrostdreef 100, 1301 AA Almere

Activiteit

Omschrijving	Scharlakendreef 3
Toelichting	Realisatiefase Scharlakendreef 3

Rekentaak

AERIUS kenmerk	RrANsqJvjHF6
Datum berekening	08 mei 2026, 13:59
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Afroomfactor	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruiksfase Scharlakendreef 3 - Beoogd	2029		1,3 kg/j	8,7 kg/j

Resultaten

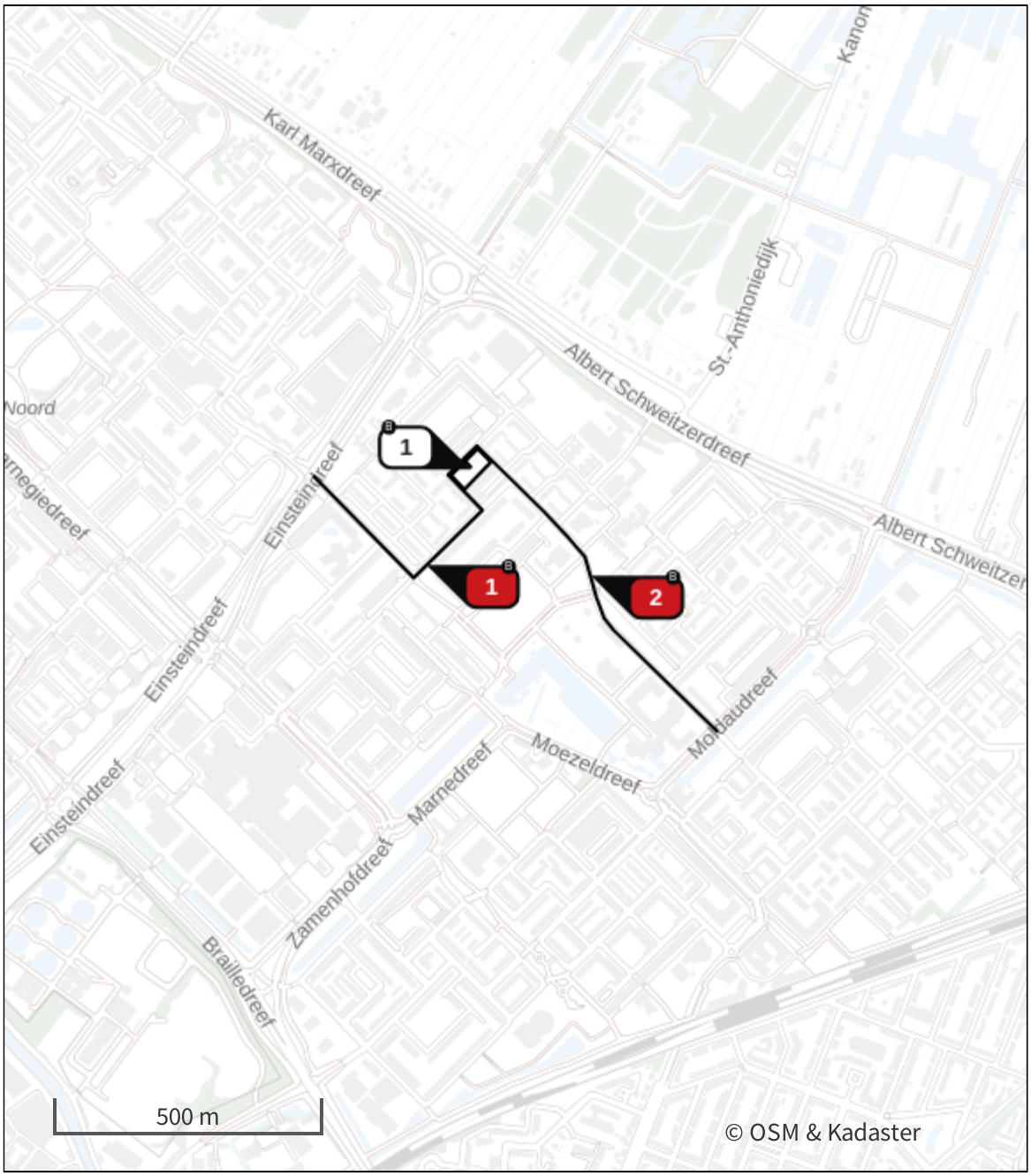
	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gebruiksfase Scharlakendreef 3 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Gebruiksfase Scharlakendreef 3 (Beoogd), rekenjaar 2029

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Verkeer | Koude start: overig | Verkeer richting 1	0,7 kg/j	4,4 kg/j
2 Verkeer | Koude start: overig | Verkeer richting 2	0,7 kg/j	4,4 kg/j

Gebouwen	Rekenmaat (LxBxH, oriëntatie)
1 Gebouw 1	71,3 m x 36,2 m x 15,0 m, 45 °

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase Scharlakendreef 3" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Gebruiksfase Scharlakendreef 3 (Beoogd), rekenjaar 2029

1 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Verkeer richting 1	NO_x	4,4 kg/j
Locatie	X:136417,92 Y:458853,83	NH_3	0,7 kg/j
Lengte	608,05 m		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	50,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal

2 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Verkeer richting 2	NO_x	4,4 kg/j
Locatie	X:136729,67 Y:458833,73	NH_3	0,7 kg/j
Lengte	776,02 m		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	50,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2025.3_20260409_7392213271
Database versie	2025.3_7392213271_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Commissie Ruimte

Dossiernummer 5517
Vergaderdatum 8 oktober 2026
Agendapunt 3.6
Titel Beëindiging ontwikkeling Oopen (Jaarbeurspleingebouw)

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	**8 oktober 2026**

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Teun Ruis	**Datum**	22 september 2026
E-mail	teun.ruis@utrecht.nl	**Kenmerk**	34295944
Type brief	Voortgangsbrief	**Onderwerp**	Beëindiging ontwikkeling Oopen (Jaarbeurspleingebouw)
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Ruimtelijke Ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over de beëindiging van de ontwikkeling van Oopen (voorheen Jaarbeurspleingebouw).

Op 23 december 2021 stelde uw raad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het Jaarbeurspleingebouw vast. In het SPvE zijn hoge ambities neergelegd voor deze prominente locatie in het Stationsgebied. De ontwikkeling moest bijdragen aan een bruisende, gezonde en markante plek voor de stad, met ruimte voor een combinatie van kantoorfuncties en stedelijke voorzieningen zoals een stations-fietsenstalling, cultuur, horeca, urban sports, nachtcultuur, broedplaatsen en een openbaar dakterras.

Op basis van deze ambities is een Europese aanbestedingsprocedure doorlopen. Daarbij is ook een stadsteam van betrokken Utrechters betrokken geweest, dat heeft meegedacht over de invulling van deze locatie en later ook betrokken is gebleven bij de verdere planuitwerking. In 2023 werd de ontwikkeling gegund aan OVG - ook wel bekend onder de naam Edge - met het plan Oopen, ontworpen door Heatherwick Studio en Nudus. Het plan werd destijds positief beoordeeld vanwege de wijze waarop het invulling gaf aan de ambities uit het SPvE.

In de jaren daarna hebben de gemeente en Edge intensief samengewerkt aan de verdere uitwerking van het plan. Zoals wij uw raad in juni 2025 hebben geïnformeerd, bleek de ontwikkeling onder invloed van macro-economische omstandigheden steeds lastiger realiseerbaar. Met name de stijging van de bouwkosten, de oplopende rente en het verslechterde investeringsklimaat voor kantoren, maar ook de netcongestieproblematiek, maakten de haalbaarheid van het project onzeker. Daarom is destijds besloten meer tijd te nemen voor de verdere planontwikkeling.

In de periode daarna hebben gemeente en initiatiefnemer verschillende mogelijkheden onderzocht om de ontwikkeling alsnog haalbaar te maken. Deze verkenning heeft helaas niet geleid tot een oplossing die zowel uitvoerbaar was voor de initiatiefnemer, als voldoende recht deed aan de ambities en uitgangspunten van de aanbesteding. Uiteindelijk bleek er voor de initiatiefnemer onvoldoende perspectief te zijn op een ontwikkeling die zowel financieel haalbaar als ruimtelijk en programmatisch passend was. Het project Oopen eindigt daarom en zal in goed overleg worden afgewikkeld.

Wij realiseren ons dat dit een teleurstellende uitkomst is voor alle betrokken partijen die zich de afgelopen jaren hebben ingezet voor de ontwikkeling van dit bijzondere project. Dat geldt nadrukkelijk ook voor de leden van het stadsteam; een tijdelijk adviesteam van zeer betrokken inwoners. Zij zijn gedurende de aanbesteding/selectie van een ontwikkelaar en het ontwerpproces nauw betrokken geweest bij de ontwikkeling van deze locatie. Hun inzet waarderen wij zeer. Gemeente en initiatiefnemer hebben zich intensief ingezet om tot een realiseerbare ontwikkeling te komen. Daarbij zijn de ambities die de stad en uw raad voor deze locatie hebben meegegeven steeds een belangrijk uitgangspunt gebleven, maar hebben we ook gekeken naar oplossingsrichtingen buiten de gestelde kaders. Uiteindelijk is gebleken dat voor het plan Oopen geen haalbare voortzetting meer mogelijk was die voldoende invulling gaf aan de ambities en uitgangspunten voor deze locatie.

De komende periode zullen wij ons beraden op mogelijke vervolgstappen voor deze locatie. De beëindiging van Oopen betekent niet dat de ontwikkelopgave voor deze plek vervalt. Voor deze locatie zal een nieuwe ontwikkeling tot stand moeten komen. Daarbij zullen wij bezien welke ontwikkelstrategie het meest passend is, rekening houdend met de ambities voor deze locatie, de marktomstandigheden en de rol van deze plek binnen het Stationsgebied. Zodra hierover meer duidelijkheid bestaat informeren wij uw raad nader.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Commissie Ruimte

Dossiernummer 5516
Vergaderdatum 8 oktober 2026
Agendapunt 3.7
Titel Uitkomstenbrief BO Leefomgeving

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	**8 oktober 2026**

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Winanda Kool, Thijs de Wit	**Datum**	18 september 2026
E-mail	winanda.kool@utrecht.nl	**Kenmerk**	34285059
Type brief	Actualiteit	**Onderwerp**	Uitkomstenbrief BO Leefomgeving dd. 9 september 2026
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Ruimtelijke Ontwikkeling, Mobiliteit

Geachte leden van de raad,

Samenvatting
Op 9 september 2026 heeft het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL) Noordwest plaatsgevonden. Eerder bent u op 17 juli met een raadsbrief geïnformeerd over de inzet van de gemeente Utrecht en onze regionale partners voor het BOL Noordwest. Met deze raadsbrief informeren wij u over de uitkomsten van dit bestuurlijke overleg. Tevens benutten we deze brief om u te informeren over recente uitspraken van minister Karremans over de Rijnenburglijn.

Inleiding
Jaarlijks worden per landsdeel BOL's gevoerd over de Rijk-regio samenwerking bij grote en urgente opgaven in de fysieke leefomgeving. De provincie Utrecht vormt samen met de provincies Noord-Holland en Flevoland het landsdeel Noordwest. Op 9 september heeft het BOL voor dit landsdeel plaatsgevonden. Hierbij vond overleg plaats tussen Utrechtse, Noord-Hollandse en Flevolandse bestuurlijke afvaardigingen en de ministers van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), Infrastructuur en Waterstaat (IenW), Economische Zaken en Klimaat (EZK) en de staatssecretarissen van Defensie en IenW. Namens de gemeente Utrecht nam wethouder Voortman deel aan het overleg.

Toelichting
De voor de gemeente Utrecht belangrijkste punten op de agenda waren de Uitvoeringsstrategie Nota Ruimte, de regio Centraal Holland, het NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort, het programma Woningbouw en Mobiliteit en de Ruimtelijk-Economische Investeringsagenda. In voornoemde inzetbrief is ook netcongestie opgenomen, maar dit onderwerp is uiteindelijk niet opgenomen op de agenda van het BOL.

Uitvoeringsstrategie Nota Ruimte
Tijdens het BOL Noordwest heeft het Rijk de regio verzocht om te reageren op de concept Uitvoeringsstrategie Nota Ruimte. Het Rijk heeft deze uitvoeringsstrategie opgesteld om invulling te geven aan het zelfbindende karakter van de Nota Ruimte en om de (gebiedsgerichte) samenwerking met medeoverheden vorm te geven. In de uitvoeringsstrategie zijn door het Rijk keuzes gemaakt over de wijze van instrumenteren van de Nota Ruimte. De regio heeft het Rijk gevraagd om bij de inzet van haar instrumenten de NOVEX-gebieden meer centraal te stellen.

Regio Centraal Holland
Tijdens het BOL Noordwest is door Rijk en regio afgesproken om samen te blijven werken aan de aanpak van wateroverlast in regio Centraal Holland. Om tot een acceptabeler risiconiveau te komen, heeft het vernieuwen van het gemaal bij IJmuiden met een capaciteit van 410 m3/s de eerste prioriteit. Daarnaast wordt een afwegingssystematiek uitgewerkt voor het reserveren en realiseren van ruimte voor water in stedelijke en landelijke polders. Verder wordt in beeld gebracht wat de doelmatigheid is van noodoverloopgebieden langs het Amsterdam-Rijnkanaal/ Noordzeekanaal en wat ruimtelijke (on)mogelijkheden en koppelkansen zijn. Ten slotte wordt verkend welke extra pompcapaciteit op termijn in het watersysteem kan worden toegevoegd (of extra in IJmuiden of op een additionele locatie tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en het Markermeer). In het BOL Noordwest 2027 wordt een voorstel geagendeerd voor het meest kansrijke maatregelenpakket en bekostiging daarvan. De regio heeft gewezen op het belang van een integrale benadering in regio Centraal Holland. Water, ruimte en economie zijn geen losse dossiers. Zonder samenhang zijn de opgaven niet oplosbaar.

NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort: Regionale Uitvoerings- en Investeringsagenda (RUIA)
Tijdens het BOL Noordwest is de Regionale Uitvoerings- en Investeringsagenda (RUIA) voor het NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort door Rijk en regio vastgesteld. De RUIA geeft een overzicht van de maatregelen inclusief de investeringsbehoefte die nodig zijn om de ambities zoals aangegeven in het Ontwikkelperspectief ‘Gezond groeien in nabijheid’ te realiseren. Het biedt daarmee een basis om via de methodiek van adaptief programmeren toe te werken naar integrale Rijk-regio-uitvoeringsafspraken. Ook is afgesproken om gezamenlijk te werken aan de verdere concretisering van maatregelen op het gebied van water, bodem, energie, mobiliteit, werken, Regiopoorten, groen en landschap om tot realisatie te komen. De regio heeft aangegeven dat, om de ambities van het Ontwikkelperspectief te behalen, het nodig is om structureel te werken aan het oplossen van knelpunten (stikstofruimte, aanpak netcongestie, bereikbaarheid en bedrijfsverplaatsing en klimaatadaptatie). Ook ligt er een grote ongedekte financiële opgave.

Programma Woningbouw en Mobiliteit
Het kabinet zet in op het realiseren van ten minste 30 grootschalige woningbouwgebieden van nationaal belang. Dit zijn er nu 21, waarvan Groot Merwede Rijnenburg er één is. In de grootschalige woningbouwgebieden staat de samenhang tussen verstedelijking, bereikbaarheid en voorzieningen centraal. Het Rijk focust een belangrijk deel van haarinvesteringen in deze gebieden. De regio heeft voor het BOL ingezet op opname van het Kromme Rijngebied in de lijst met grootschalige woningbouwlocaties. Dit betreft een propositie van de MRU-west en concentreert zich op de woningbouwlocatie rondom het USP. In het voorstel zijn ook bestaande woningbouwplannen van Utrecht opgevoerd. Tijdens het BOL Noordwest heeft het Rijk de toevoeging van vijf nieuwe nationale grootschalige woningbouwgebieden voor tot en met 2035 bekrachtigd. Het voorstel voor het Kromme Rijngebied is niet toegekend. De vijf nieuwe locaties worden toegevoegd aan de bestaande lijst van 21 gebieden (waaronder Utrecht Groot Merwede-Rijnenburg, Amersfoort Spoor- en A1-zone en Regio Foodvalley in de provincie Utrecht). Op een later moment worden nog eens vijf extra nationale grootschalige woningbouwgebieden aan de lijst toegevoegd.

Ruimtelijk-economische Investeringsagenda (REIA) ‘Utrecht, Heart of Health’
Tijdens het BOL Noordwest is door Rijk en regio (Metropoolregio Utrecht) afgesproken om samen verder te werken aan de uitvoering van de bijgevoegde Ruimtelijk-economische investeringsagenda (REIA) voor de Metropoolregio Utrecht (MRU). De REIA is een publiek-private investeringsagenda die we samen met het bedrijfsleven, kennisinstellingen en de overheid in de MRU hebben opgesteld. De REIA heeft tot doel economische clustervorming in de Metropoolregio Utrecht te versterken ten behoeve van een gezonde maatschappij. De bijdrage van Utrecht aan de gezondheidstransitie en een gezonde leefomgeving levert maatschappelijke meerwaarde op en vormt ook een krachtige, economische groeimotor. Niet alleen voor onze regio, maar voor heel Nederland en Europa. De startups, scale-ups en volwassen bedrijven die deze innovaties ontwikkelen maken ons bovendien minder afhankelijk van landen elders in de wereld. Tegelijkertijd zijn er ook diverse onbenutte kansen en staat onze regionale economie voor verschillende uitdagingen.

Op basis van de REIA gaat de MRU met het Rijk de samenwerking aan over de investeringen die nodig zijn om de kracht van de Utrechtse economie beter te benutten en om de knelpunten op te lossen. Daarbij wordt begonnen bij vier vergevorderde voorstellen, te weten 1. Utrechtse biotech en 2. medische technologie (Utrechtse medtech), 3. slimme energiesystemen en 4. PFAS-verwijdering. Daarnaast raakt de REIA aan essentiële randvoorwaarden in het vestigingsklimaat en plaatst de REIA het belang van benodigde investeringen op het gebied van wonen en bereikbaarheid in een economisch perspectief. Vanuit die positie creëren we tegelijkertijd kansen voor de lokale economie om mee te groeien. De voortgang van de uitvoering van de REIA wordt vanaf nu jaarlijks besproken in een bestuurlijk overleg met het ministerie van EZK. Ook zullen Rijk en regio de hoogwaardige economische ontwikkeling sterker verbinden aan de structurerende ruimtelijke keuzes binnen U Ned en het NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort. We informeren de raad vooruitlopend op het jaarlijkse bestuurlijk overleg en bij concrete investeringsbesluiten.

Actualiteiten Rijnenburglijn
Hoewel de Rijnenburglijn geen onderwerp van bespreking is geweest tijdens het BO Leefomgeving Noordwest, informeren wij uw raad via deze brief over recente uitspraken van minister Karremans in de media over de Rijnenburglijn en de betekenis daarvan voor de verdere ontwikkeling van Groot Merwede en Rijnenburg.

In de berichtgeving heeft minister Karremans aangegeven dat er op dit moment geen middelen beschikbaar zijn voor nieuwe infrastructuurprojecten, waaronder de Rijnenburglijn. Deze uitspraken moeten worden bezien in de bredere context van de landelijke herprioritering van het Mobiliteitsfonds en het Deltafonds. Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat staat voor grote opgaven op het gebied van beheer, onderhoud en vervanging van bestaande infrastructuur. Daardoor ligt de prioriteit momenteel bij instandhouding en bij projecten waarvoor reeds vergaande afspraken of verplichtingen zijn aangegaan. Hoewel wij samen met het Rijk en de regio tijdens het BO MIRT 2025 hebben afgesproken om toe te werken naar een startbeslissing voor een nieuwe MIRT-verkenning Rijnenburglijn, is deze verkenning nog niet gestart en maakt de Rijnenburglijn daarmee nog geen onderdeel uit van het MIRT.

De uitspraken van de minister betekenen niet dat de noodzaak van de Merwedelijn en de Rijnenburglijn voor de ontwikkeling van Groot Merwede en Rijnenburg ter discussie staan. Hoogwaardig openbaar vervoer blijft een randvoorwaarde voor de ontwikkeling van deze grootschalige woningbouwlocaties. De huidige herprioritering maakt echter wel dat een startbeslissing voor een nieuwe MIRT-verkenning dit jaar niet voor de hand ligt.

Dit betekent niet dat de planvorming stilvalt. Voor Rijnenburg werken wij toe naar een omgevingsvisie die naar verwachting in 2029 aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden. Voor de vaststelling van deze omgevingsvisie is voldoende zicht nodig op de realisatie van de Rijnenburglijn als randvoorwaarde voor de gebiedsontwikkeling. Ook blijven wij, vooruitlopend op het starten van een nieuwe MIRT-verkenning samen met Rijk en de regio doorstuderen op de Rijnenburglijn, zodat we voortvarend kunnen starten met het project wanneer financiële middelen beschikbaar komen. De woningbouwopgave waarvoor Groot Merwede en Rijnenburg een belangrijke bijdrage leveren, blijft immers onverminderd actueel. Daarom blijven wij ons samen met onze regionale partners richting kabinet en parlement inzetten voor de benodigde investeringen in bereikbaarheid.

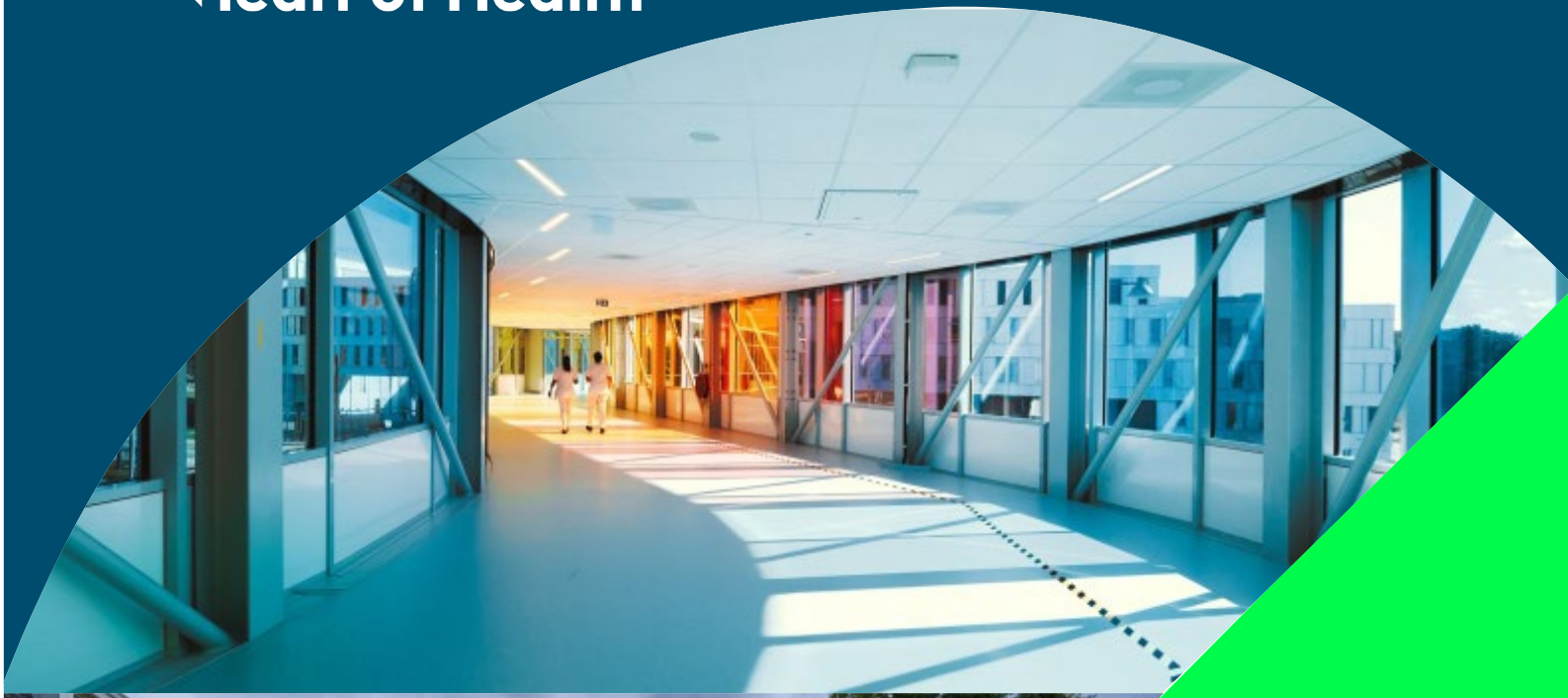
Vervolgprocedure
De tussen Rijk en regio gemaakte afspraken worden verder opgepakt. Wij blijven u informeren over de verdere uitwerking van de gemaakte afspraken, de inhoudelijke keuzes en de eventuele financiële consequenties.

In ieder geval zal dat zijn voor het BO Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT) Noordwest dat is gepland op 4 november 2026.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Utrecht
Heart of Health







Ruimtelijk Economische Investeringsagenda (REIA)

Utrecht, Heart of Health

Bouw mee aan een gezonde toekomst
Investeer in Utrecht, Heart of Health

September 2026

Investeer mee in Utrecht, Heart of Health

Deze Ruimtelijk Economische Investeringsagenda (REIA) is de gezamenlijke investerings- en ontwikkelagenda van de Metropoolregio Utrecht voor 2026-2027. Een agenda die private en publieke partijen verbindt en één ambitie centraal stelt: Utrecht, Heart of Health. Hier zorgen wij voor doorbraken in maatschappelijke en economische uitdagingen voor een gezonde mens, gezonde leefomgeving en gezonde samenleving.

De route naar toekomstige welvaart loopt door Utrecht. In onze regio komen gezondheid, life sciences, data, en technologie samen in een krachtig ecosysteem dat doorbraken bereikt op het gebied van gezondheid. Maar dat ook tot innovaties leidt die het economisch verdienvermogen van Nederland en Europa versterken en ons minder afhankelijk maken van landen elders in de wereld.

Utrecht maakt gerichte keuzes
De recente rapporten van Draghi, Letta en Wennink maken duidelijk dat Nederland en Europa voor een kantelpunt staan. Om onze welvaart ook in de toekomst te behouden, zijn niet alleen gerichte keuzes nodig, maar ook grote investeringen in productiviteit, innovatie en strategische technologie. Daar geven wij met deze REIA als regio concreet invulling aan.

Deze investeringsagenda draagt bij aan drie van de vier strategische prioriteiten uit het rapport-Wennink: Life Sciences & Biotechnologie, Energie- & Klimaattechnologie en Digitalisering & AI. Onze regio vervult al een belangrijke rol in deze waardeketens, met een sterke positie in kennisontwikkeling, validatie en vroege opschaling.

Maatschappelijke én economische impact
Gezondheid is één van de grootste uitdagingen van onze tijd. Meer dan 10 mln mensen in Nederland hebben een chronische aandoening. Elke Nederlander krijgt zelf of in zijn omgeving te maken met kanker. En steeds meer oudere hebben zorg nodig. Hierdoor neemt de druk op de zorg toe.

In Utrecht werken we samen aan de gezondheid van mensen en creëren wij de zorg van morgen. Onze bijdrage aan de gezondheidstransitie levert maatschappelijke impact op en vormt ook een krachtige, economische groeimotor. Niet alleen voor onze regio, maar voor heel Nederland.

De ecosystemen in onze regio zijn de broedplaatsen voor nationale innovatie. Zij worden gedreven door de daadkracht en financiële slagkracht van private partners. Zij investeren om de innovaties van ruim 1.200 regionale start-ups te valideren en te versnellen. Bovendien steken zij jaarlijks honderden miljoenen in R&D. Daarmee leggen zij een stevig fundament onder onze REIA. Die gezamenlijke inzet laat zien dat de regio Utrecht niet alleen over ambities praat, maar die ook waarmaakt.

Private investeringen regio Utrecht[1] in drie strategische ecosystemen:
- Life Sciences & Health: €900 mln (55% privaat)
- Energie-/klimaattechnologie: €500-700 mln (45% privaat)
- Digitalisering: €1 miljard (grotendeels privaat)

Appèl op het Rijk
De REIA maakt inzichtelijk welke investeringen de private partners zelf al doen, maar doet daarnaast ook een appèl op de Rijksoverheid, Europese programma's, institutionele investeerders, pensioenfondsen, private equity-partijen en andere publieke en private partners. Wij nodigen hen uit om mee te investeren en onze daadkracht te versterken.

Onze groeiambitie vraagt om gerichte keuzes en investeringen, ruimtelijk en economisch. In deze REIA ligt de focus op Life Sciences & Biotechnologie. Parallel werken we aan urgente voorstellen voor een gezonde leefomgeving.

1 ROM Utrecht: Gebaseerd op RVO regiodata (2025)

Onze topprioriteiten zijn:

1. **Rode biotechnologie (€200-300 mln)** We versterken de unieke kennisbasis van Utrecht als innovatiehub voor rode biotechnologie. Door gericht te investeren versnellen we de ontwikkeling van nieuwe therapieën en verbeteren we de vertaalslag van onderzoek naar toepassing. Dit leidt tot snellere productontwikkeling, meer bedrijvigheid en een sterkere internationale positie van Nederland.

2. **MedTech (€50-75 mln)** We verkorten de tijd van idee naar toepassing in de zorg. Door de ontwikkelketen beter te organiseren versnellen we de adoptie van medische technologie. Dit verlaagt de druk op de zorg, verbetert patiëntuitkomsten en creëert nieuwe economische kansen voor bedrijven in deze groeisector.

3. **PFAS-verwijdering (€61 mln)** We schalen veelbelovende technologie op voor het verwijderen van PFAS uit water en bodem. Hiermee dragen we bij aan schoon (drink)water en een gezonde leefomgeving, terwijl we tegelijkertijd bouwen aan een nieuwe internationale markt en verdienvermogen in watertechnologie.

4. **Slimme energiesystemen (€40-60 mln)** We leveren een concrete bijdrage aan het oplossen van netcongestie door het opschalen van bewezen technologieën zoals bidirectioneel laden en energy management systems.

Om deze prioriteiten te realiseren, moeten de randvoorwaarden op orde zijn. Juist hier liggen de grootste knelpunten voor opschaling en groei. Indicatief vraagt dit:

1. **Talent (€45 mln)** De krapste arbeidsmarkt van Nederland vraagt om een versterkingsplan voor talent. Dit betekent investeren in opleidingscapaciteit, om- en bijscholing en het aantrekken en behouden van talent. Alleen zo kunnen bedrijven groeien en innovaties daadwerkelijk worden opgeschaald.

2. **Ruimte voor innovatie (€50 mln)** De sterk verdichte regio vraagt om slimme verdichtings- en herontwikkelingsmaatregelen. Door innovatielocaties uit te breiden en beter met elkaar te verbinden, zorgen we dat bedrijven kunnen starten, doorgroeien en zich blijvend kunnen vestigen.

3. **Bereikbaarheid en wonen (€288-666 mln)** Een goed functionerend ecosysteem vraagt om goede bereikbaarheid en voldoende woningen. Investeringen in het Utrecht Science Park, de verbinding met Amersfoort, de vernieuwing van station Amersfoort Centraal en versnelling van woningbouw zijn essentieel om talent en bedrijvigheid aan te trekken en vast te houden.

4. **Blijf meebewegen en vernieuwen** Onze REIA is een adaptieve, rollende agenda. Dat is een bewuste en strategische keuze, die onze regionale executiekracht onderstreept en recht doet aan de realiteit van innovatie. Kennis en markten zijn volop in beweging. Met een rollende agenda krijgen veelbelovende innovaties de ruimte om te groeien, ontstaan er gaandeweg nieuwe proposities en durven we initiatieven te laten afvallen als succesvolle opschaling onhaalbaar blijkt.

Deze REIA geeft momentum. Wij staan als regio in de actiestand. Utrecht, Heart of Health. In alle ecosystemen in onze regio stroomt energie, die we nu kunnen verzilveren door innovaties te versnellen en oplossingen te creëren voor maatschappelijke opgaven en transities.

Wij dagen het Rijk, Europa en mogelijk andere partijen uit om in te stappen en mee te investeren. Om samen met ons structureel te investeren in de innovatiemotor van Nederland.

REIA: een publiek-private agenda

Deze partijen investeren mee in Utrecht, Heart of Health



Inhoudsopgave

Voorwoorden
- Sharon Dijksma, voorzitter Economic Board Utrecht p. 6
- Gita Gallé, bestuurder Prinses Máxima Centrum p. 7
- Judith Oprins, bestuurder Genmab p. 8

Infographic
Bouw mee aan een gezonde toekomst.
Investeer in Utrecht, Heart of Health p. 9

1. Een regio van (inter)nationaal belang p. 10

2. Doorbraakstrategie voor de Utrechtse economie p. 15

3. Samen realiseren: Utrechtse plannen p. 18
- Kerninitiatieven: Life Sciences & Biotechnologie p. 20
- Kerninitiatieven: Slimme energiesystemen p. 28
- Kerninitiatieven: PFAS-verwijdering p. 34
- Fundamentele Randvoorwaarden p. 38
- Voorstellen in ontwikkeling p. 44

Colofon

Afzender:
Economic Board Utrecht

Utrecht, Heart of Health
Onder 'Utrecht, Heart of Health' bundelen bedrijven, overheden en kennisinstellingen hun krachten om maatschappelijke uitdagingen zoals chronische ziekten, pandemieën en vergrijzing aan te pakken en te werken aan een gezonde samenleving wereldwijd.

Deze ruimtelijk economische investeringsagenda is tot stand gekomen met behulp van:
- Metropoolregio Utrecht (MRU)
- Provincie Utrecht
- Gemeente Utrecht
- Gemeente Amersfoort
- Regio Amersfoort
- MRU West
- Economic Board Utrecht
- ROM Utrecht Region
- Stichting Utrecht Science Park
- Universiteit Utrecht
- UMC Utrecht

Status: deze agenda is opgesteld naar aanleiding van een afspraak tijdens het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL, juni 2025) en wordt tijdens het BOL van september 2026 aan het Rijk aangeboden.

Projectleiding BMC, vormgeving BMC en gemeente Utrecht, uitwerking Utrecht Biotechnologie Roland Berger, uitwerking Slimme energiesystemen Rebel Group, uitwerking PFAS-verwijdering Telesto Group en Strategy Dock, redactie Corien Lambregtse

'Klaar voor de volgende doorbraak'

Sharon Dijksma, voorzitter Economic Board Utrecht:



Nederland staat voor grote uitdagingen: de transitie naar duurzame energie, betaalbare, toegankelijke zorg, voldoende woningen, schoon drinkwater en een gezonde leefomgeving. De Metropoolregio Utrecht kan als 'Heart of Health' het verschil maken voor Nederland. Volgens burgemeester Sharon Dijksma, voorzitter van de Economic Board Utrecht, is Utrecht klaar voor de volgende doorbraak.

Trots op waar we nu staan?
"Utrecht behoort tot de meest innovatieve regio's van Europa. Dat is geen toeval, maar het resultaat van jarenlange samenwerking tussen ondernemers, onderzoekers, zorginstellingen, kennisinstellingen en overheden. Mooi voorbeeld: in het Utrecht Science Park werken al deze organisaties samen op 1 square mile. Die samenwerking levert tastbare resultaten op: innovaties die levens verbeteren, nieuwe bedrijvigheid creëren en bijdragen aan de economie van Nederland en Europa. Denk aan doorbraken in de behandeling van kinderen met kanker of aan een biotechbedrijf als Genmab dat vanuit onze regio is uitgegroeid tot internationale speler. Daar ben ik trots op. Utrecht bewijst dat economische ontwikkeling en maatschappelijke vooruitgang hand in hand gaan."

Wat is de kracht van de metropoolregio Utrecht?
"Onze grootste kracht zit in verbinding. Niet voor niets profileert Utrecht zich als Heart of Health. Onderzoekers, ondernemers, zorginstellingen en overheden werken hier dagelijks aan oplossingen die ertoe doen. Doordat verschillende disciplines elkaar weten te vinden, ontstaan nieuwe ideeën die sneller hun weg vinden naar de praktijk. Innovaties uit onze regio dragen bij aan de gezondheid, welvaart en concurrentiekracht van Nederland en Europa."

Waarom investeren in de toekomst?
"De uitdagingen waar Nederland voor staat worden steeds groter en urgenter. Wij hebben als regio alles in huis om bij te dragen aan oplossingen. We hebben zelfs een voorsprong op veel andere regio's, maar we moeten uitkijken dat die voorsprong ons niet gaat remmen. Wat gisteren een sterke positie was, vraagt vandaag om nieuwe keuzes. Investeringen in gezondheid en in een gezonde maatschappij doe je bovendien voor de lange termijn. Je hebt er een lange adem voor nodig. Het rapport-Wennink onderstreept dat Nederland juist nu moet investeren in innovatie, technologie, talent en een aantrekkelijk vestigingsklimaat om internationaal concurrerend te blijven. De Ruimtelijk Economische Investeringsagenda (REIA) vertaalt die boodschap naar onze regio. Door bedrijven, kennisinstellingen en overheden te verbinden rond concrete investeringsvoorstellen maken we oplossingen, nieuwe bedrijvigheid en nieuwe doorbraken mogelijk."

Ambitie voor over tien jaar?
"Onze ambitie is dat Utrecht over tien jaar dé regio is waar maatschappelijke gezondheidsuitdagingen worden omgezet in economische kansen. Een regio waar onderzoekers hun ideeën sneller naar de praktijk brengen, startups doorgroeien tot scale-ups en kansrijke bedrijven tot internationale spelers. Waar talent uit binnen- en buitenland graag wil wonen, werken, leren en ondernemen.

En waar bedrijven, kennisinstellingen en overheden blijven investeren in de toekomst. Economische groei is geen doel op zichzelf, maar helpt doelen mogelijk maken: betere zorg, een gezonde leefomgeving, een duurzaam energiesysteem en gelijke kansen. Als we daarin slagen, helpen we niet alleen de Metropoolregio Utrecht, maar heel Nederland en Europa vooruit. Klaar voor de volgende doorbraak."

"Utrecht bewijst dat economische ontwikkeling en maatschappelijke vooruitgang hand in hand gaan"

'Het Máxima is niet toevallig in Utrecht terecht gekomen'

Gita Gallé, bestuurder Prinses Máxima Centrum voor kinderoncologie:



'Focus brengt versnelling'
Wat begon als een ambitieus idee groeide uit tot het grootste kinderoncologische centrum van Europa. In het Prinses Máxima Centrum werken artsen, onderzoekers en zorgprofessionals samen aan één missie: ieder kind met kanker genezen, met optimale kwaliteit van leven. Bestuurder Gita Gallé ziet wat de kracht van focus oplevert.

Trots op waar het Máxima nu staat?
"Als ik zie wat er in tien jaar tijd is opgebouwd, ben ik daar ongelooflijk trots op. Het Máxima is ontstaan doordat ouders en zorgprofessionals vonden dat het anders moest. Ze wilden alle kennis, expertise, zorg en onderzoek op het gebied van kinderoncologie samenbrengen op één plek in Nederland. Dat heeft gewerkt. Maar wat mij nog het meest raakt, zijn de kinderen voor wie we dit doen. Het gaat hier iedere dag over leven en dood, over hoop, veerkracht en perspectief. Dat maakt het werk enorm betekenisvol. Uiteindelijk draait alles om één vraag: hoe kunnen we kinderen met kanker een betere toekomst geven?"

Wat is de kracht van de regio Utrecht?
“In het Utrecht Science Park komen gezondheid, life sciences, data, technologie en ondernemerschap samen in een krachtig ecosysteem: Utrecht Heart of Health. Dat trekt internationaal patiënten en ook talent aan. Hier werken mensen uit meer dan vijftig landen samen aan dezelfde missie. Ook werken we internationaal samen met kinderoncologische centra en onderzoeksinstituten. Hoe meer kennis, expertise en data, hoe groter de kans op versnelling en doorbraken."

Waarom investeren in de toekomst?
"De geschiedenis van de kinderoncologie laat zien wat investeren in kennis en innovatie kan opleveren. De overlevingskansen voor bepaalde vormen van kanker liggen inmiddels boven de negentig procent. Maar we zijn er nog niet. We moeten blijven investeren in onderzoek, talent en innovatie, in een omgeving waarin nieuwe ideeën kunnen uitgroeien tot kansrijke behandelingen. AI speelt daarin een cruciale rol. Wereldwijd wordt kennis ontwikkeld. De uitdaging is om die kennis sneller toegankelijk te maken, slimmer te analyseren en effectiever toe te passen. Een sterke gezamenlijke AI- en data-infrastructuur helpt de hele Metropoolregio Utrecht om sneller te innoveren, internationaal talent aan te trekken, nieuwe toepassingen te ontwikkelen en die daadwerkelijk naar de samenleving te brengen."

Ambitie voor over tien jaar?
“Wat voor het Máxima werkt, werkt ook voor een regio. Vooruitgang ontstaat door focus. Focus brengt versnelling. Mijn ambitie is dat Utrecht over tien jaar dé plek is waar talent, wetenschap, zorg en ondernemerschap elkaar vinden. Een regio die internationaal onderzoekers, bedrijven en investeerders aantrekt. Dat bereiken we alleen door te investeren in innovatie en ontwikkeling. De Ruimtelijk Economische Investeringsagenda Utrecht maakt zichtbaar waarin Utrecht zich onderscheidt en verbindt partners, investeringen en ambities met elkaar. Waar ik het meest naar uitkijk? Dat we over tien jaar opnieuw een grote stap hebben gezet in de genezing van kinderen met kanker. Zodat kinderen kunnen opgroeien en hun eigen toekomst vorm kunnen geven. Omdat ze nog een heel leven voor zich hebben.”

"Uiteindelijk draait alles om één vraag: hoe kunnen we kinderen met kanker een betere toekomst geven?"

'Grote doorbraken vragen een lange adem'

Judith Oprins, bestuurder Genmab:



Van pionierend biotechbedrijf tot internationale speler die nieuwe behandelingen voor kanker ontwikkelt. Judith Oprins maakte de groei van Genmab van dichtbij mee. Ze begon er als jonge wetenschapper, groeide door tot internationaal hoofd Lab Management en is verantwoordelijk voor de Nederlandse vestigingen.

Trots op waar Genmab nu staat?
"Terugkijkend op de afgelopen 25 jaar, ben ik er het meest trots op dat we zijn uitgegroeid tot een bedrijf dat een verschil maakt. Er is één moment dat mij altijd zal bijblijven. Een patiënt vertelde wat een medicijn voor haar leven had betekend. Een kippenvelmoment. Dan zie je ineens waar je het voor doet, voor wíe je het doet. Daarom vieren we als bedrijf onze successen. Het blijft een ongelooflijk boeiend proces: hoe een ontdekking of veelbelovende hypothese uitgroeit tot een mogelijke behandeling voor patiënten."

Wat is de kracht van de regio Utrecht?
"Grote innovaties ontstaan wanneer wetenschappers, artsen en bedrijven van elkaar leren. In het Utrecht Science Park komen de werelden van wetenschap, zorg en bedrijven samen. Wij zitten hier graag, tegelijk kijken we verder dan deze regio. Nederland is een klein landje. Utrecht en andere life science hubs vormen samen één ecosysteem. We moeten als regio's in Nederland en Europa samen optrekken, om te kunnen concurreren met bijvoorbeeld de Verenigde Staten en Azië. We moeten voortbouwen op waar elke regio sterk in is en elkaar daarin versterken."

Hoe creëren we de volgende generatie doorbraken?
"Iedere generatie bouwt voort op de kennis van de vorige. Eerst was chemotherapie de belangrijkste behandeloptie, daarna kwamen er steeds gerichtere therapieën en inmiddels zijn we heel ver met immunotherapie. Het maakt mij nieuwsgierig naar de volgende grote doorbraak. De ontwikkeling van kankerbehandelingen vergt een lange adem. In de biotechnologie zit er zomaar tien, vijftien jaar tussen een eerste ontdekking en een goedgekeurde behandeling die patiënten daadwerkelijk kan helpen. Genmab is door die eerste fases heen gekomen. Hoe krijgen we andere bedrijven ook zo ver en hoe kunnen we elkaar blijven versterken? Grote doorbraken ontstaan niet vanzelf. Ze vragen om talent, kennis, ondernemerschap, investeringen en een omgeving waarin mensen en organisaties elkaar weten te vinden. Dat maakt de Ruimtelijk Economische Investeringsagenda (REIA) zo belangrijk, maar vereist bovenal een nationale langetermijnvisie en strategie. Nederland heeft alles in huis om internationaal voorop te blijven lopen, maar we moeten veel meer investeren in innovatie, de vertaling naar impact voor patiënten verbeteren en versnellen, en dat behouden in Nederland en Europa."

Ambitie voor over tien jaar?
"Ik hoop dat Utrecht over tien jaar wereldwijd bekend staat als een regio waar onderzoekers, bedrijven, investeerders en kennis-instellingen samenwerken aan oplossingen voor grote maatschappelijke uitdagingen. Kennis, innovatie en economische ontwikkeling zijn geen doel op zich. Waar het om draait is dat we wetenschap inzetten om levens te veranderen. Ik hoop dat we nog meer grote stappen zetten in de behandeling van kanker. Dat meer mensen langer en beter leven en meer perspectief hebben. Dat behandelingen die nu nog onmogelijk lijken, dan werkelijkheid zijn geworden."

"Nederland heeft alles in huis om internationaal voorop te blijven lopen"

Bouw mee aan een gezonde toekomst. Investeer in Utrecht, Heart of Health

Met Utrecht Heart of Health en onze krachtige ecosystemen als basis...

Utrecht Heart of Health

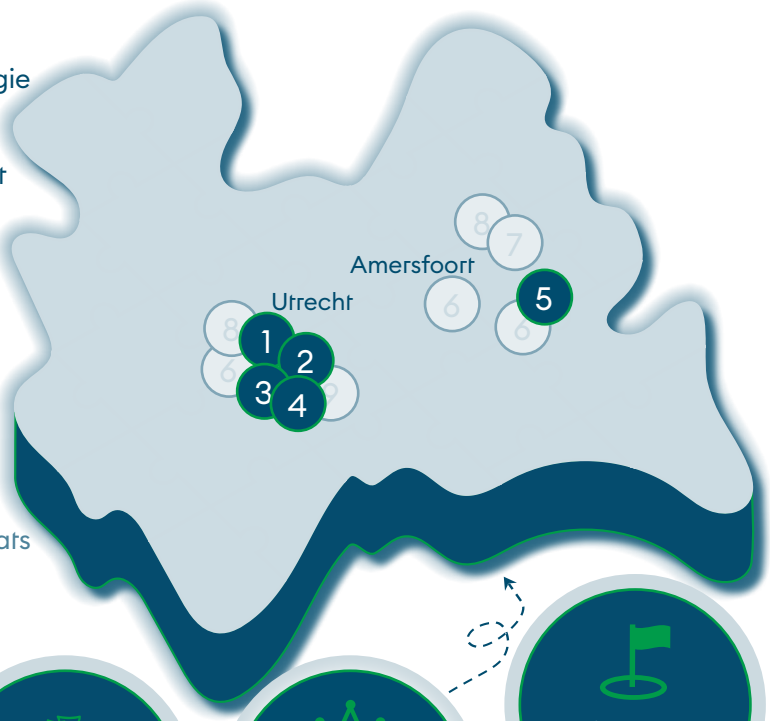
- **Gezonde mens** — Life Sciences & Health
- **Gezonde leefomgeving** — Earth Valley
- **Gezonde samenleving** — New Digital Society

Kerninitiatieven:

1. Utrecht Biotechnologie
2. Utrecht MedTech
3. Bidirectioneel laden
4. Energy management systems
5. PFAS-verwijdering

Voorstellen in ontwikkeling:

6. Dual-use Defensie
7. Earth Valley
8. Innovation District
9. Nationale materialenmarktplaats
10. Future of Food



... zetten wij ons in voor een gezonde mens, leefomgeving en samenleving.

Gezonde mens

1 op de 2 Nederlanders krijgt kanker. Ruim 10 mln inwoners heeft een chronische aandoening. Hier zijn nieuwe behandelmethodes voor nodig. Motor hierachter is de inzet van levende systemen ('rode biotech'). Innovaties hierbinnen beginnen vaak in Utrecht, met succesvolle bedrijven als Genmab/Merus en Argenx tot gevolg. Utrecht breidt uit tot een internationaal toonaangevende innovatiehub voor oncologie, regeneratieve geneeskunde, infectieziektes & immunologie en precisietherapie.

Gezonde leefomgeving

Netcongestie, hittestress en een tekort aan gezond drinkwater. Basisvoorzieningen als energie en water worden hiermee aangetast en de leefomgeving wordt letterlijk ongezond. De regio ontwikkelt opschaalbare oplossingen om deze problemen aan te pakken en bouwt daarmee toekomstbestendige, leefbare steden.

Gezonde samenleving

De zorg in Nederland staat onder druk door personeelstekorten, onder andere door vergrijzing en een toenemende vraag. Utrecht ontwikkelt digitale technologie als brandstof voor innovatie en verhoging van arbeidsproductiviteit binnen Life Sciences & Health en Earth Valley.

Financiering

een tekort aan durfkapitaal voor groeibedrijven vraagt om fondsversterking en een groter aanbod aan investeerders

Talent

de structureel krapste arbeidsmarkt heeft urgent meer opleidingscapaciteit en een impuls in leven lang ontwikkelen nodig

Ruimte voor innovatie

meer en snelgroeiende innovatieve bedrijven vragen om meer ruimte in een al sterk verdichte regio en om de sterkere en meer met elkaar verbonden innovatie ecosystemen

Hier zijn we al goed in...

- Meest **competitieve** regio van Nederland
- Grootste sciencepark van Nederland met **55.000 studenten**, **2.000 promovendi** en **31.000 medewerkers**
- **Koploper** in gezondheidsinnovaties in de EU
- De regio levert **12%** van het Nederlandse BBP

... en we hebben goede plannen om dat nog beter te maken!

- **50% van alle banen** draagt bij aan de gezonde samenleving
- Hoogste **ondernemersvertrouwen** van NL
- **81%** van de inwoners ervaart **goede gezondheid**
- 2x zoveel **octrooiaanvragen biotech** als in de rest van Nederland

1. Een regio van (inter)nationaal belang

Gezondheid is voor de meeste mensen het allerbelangrijkst. Daarom is het verbeteren van de gezondheid en het voorkomen en behandelen van ziekten topprioriteit. Ook voor de Metropoolregio Utrecht.

Er zijn in Nederland 10,5 miljoen mensen met een chronische aandoening. En één op de twee mensen krijgt ergens in zijn of haar leven de diagnose kanker. Achter die cijfers schuilen persoonlijke verhalen. Verhalen over onzekerheid, verdriet en verlies. Ze raken niet alleen het individu, maar de hele samenleving en de economie.
Door de vergrijzing en de groeiende zorgvraag staat de betaalbaarheid van de zorg zwaar onder druk. Daar komt bij dat Europa voor essentiële medische innovaties minder afhankelijk wil worden van andere wereldmachten.

Gezondheid is daarmee één van de grootste opgaven van onze tijd. Juist deze opgave biedt Utrecht grote kansen om maatschappelijke impact te maken. Deze gezondheidstransitie is bovendien een economische groeimotor. Op het Utrecht Science Park (USP werken we dagelijks aan nieuwe behandelmethoden. De ultieme ambitie is om een ziekte als kanker uiteindelijk te verslaan. Het Prinses Máxima Centrum heeft als missie om kinderkanker de wereld uit te helpen.

Utrecht heeft alles in huis om verder te groeien als internationaal toonaangevende innovatiehub voor Life sciences & Biotechnologie, met name in de medische biotechnologiesector ('rode' biotech) en MedTech. Wij verbinden maatschappelijke impact en economische kansen. Dat is waar wij voor staan en in de toekomst aan blijven werken: innovaties voor een gezonde mens, een gezonde leefomgeving en een gezonde samenleving. Vandaar ons motto: Utrecht, Heart of Health.

Sleutelrol voor Utrecht, Heart of Health
Nederland staat voor keuzes die bepalend zijn voor het toekomstig verdienvermogen en de maatschappelijke kwaliteit. De recente rapporten van Draghi[1], Letta[2] en Wennink[3] schetsen de urgentie daarvan. Om ons toekomstig verdienvermogen en de strategische autonomie van Europa veilig te stellen, moeten we aan de bak: investeren in innovatie, focussen op strategische domeinen en werk maken van opschaling.

Deze Ruimtelijk Economische Investeringsagenda voor de Metropoolregio Utrecht geeft hier invulling aan. De focus ligt op drie van de vier strategische prioriteiten uit het rapport-Wennink: Life Sciences & Biotechnologie, Energie- en Klimaattechnologie en Digitalisering en AI. Daarmee vervult onze regio een sleutelrol in nationale en Europese waardeketens. De REIA richt zich op het verhogen van arbeidsproductiviteit, het versnellen van innovatie en opschaling en het versterken van de benodigde randvoorwaarden.

Utrecht, Heart of Health heeft de ambitie om met zijn kennis, kunde en jonge hoogopgeleide beroepsbevolking de wereld gezonder te maken. De REIA sluit daar op aan met een investeringsagenda gericht op gezonde mensen, een gezonde leefomgeving en een gezonde samenleving. In Utrecht werken bedrijven, kennisinstellingen en overheden samen in drie krachtige ecosystemen die elkaar versterken: Life Sciences & Health, Earth Valley en New Digital Society (zie kader, pagina 13).

"Wetenschap inzetten om levens te veranderen"
Genmab

1 The Future of European Competitiveness, Draghi (2025)
2 Much more than a market, Letta (2024)
3 De route naar toekomstige welvaart, Wennink (2026)

Deze ecosystemen vervullen ieder een onderscheidende rol binnen nationale en Europese waardeketens. In Utrecht ligt het zwaartepunt voor Life Science & Biotechnologie bijvoorbeeld op kennisontwikkeling, validatie en de vertaalslag van innovatie naar toepassing. Vanuit deze rol werken wij complementair samen met andere regio's en versterken we gezamenlijk het innovatievermogen van Nederland en Europa.

De drie pijlers van Heart of Health's ambitie

Gezonde mens
Met baanbrekend onderzoek creëren we behandelingen voor iedere vorm van kanker en chronische ziekten en dragen we bij aan oplossingen voor toekomstige pandemieën.
De regio groeit uit tot internationaal toonaangevende innovatiehub voor Life Sciences & Biotechnologie.

Gezonde leefomgeving
Door het ontwikkelen, testen en opschalen van nieuwe technologieën en oplossingen voor energie, mobiliteit, circulariteit en klimaatadaptatie creëren wij een gezonde leefomgeving.

Gezonde samenleving
Met een digitale transitie stimuleren wij niet alleen economische groei, maar dragen we ook bij aan een gezonde samenleving, gebouwd op digitale weerbaarheid, vertrouwen en digitale inclusie.

Deze REIA geeft aan hoe we het pad naar de toekomst voor ons zien. Door gerichte investeringen in concrete investeringsprojecten en onderliggende randvoorwaarden, kunnen wij innovaties versnellen en economische impact maken. Dit draagt, in lijn met Wennink, direct bij aan het verdienvermogen, de concurrentiekracht en de strategische autonomie van Nederland en Europa. Private partijen en publieke partners in onze regio werken hierbij als een krachtig collectief samen en investeren in de plannen in deze REIA.

Daarmee laten wij zien dat we onze ambities willen realiseren. We nodigen het Rijk uit om als strategische partner aan te sluiten.

Utrecht speelt een sleutelrol in het landelijke biotech ecosysteem

Nederland wil in 2040 tot de wereldtop behoren op het gebied van rode biotech. Daar levert Utrecht, Heart of Health een essentiële bijdrage aan. Onze kracht ligt in de concentratie van kennisinstellingen, bedrijven en zorgorganisaties. Dit bevordert intensieve samenwerking, snelle kennisuitwisseling en de directe vertaling van onderzoek naar toepassingen.

Het Utrecht Science Park heeft binnen het landelijke Life Sciences & Health-cluster (LSH) een unieke systeemrol door zich te specialiseren in kennisontwikkeling, validatie en talentontwikkeling. Voorwaarde is dat de hele innovatieketen sterk met elkaar verbonden is. Innovaties beginnen vaak in Utrecht. Daarmee is Utrecht de kennisbron en aanjager die het nationale systeem voedt, aanvullend is op de ecosystemen van o.a. Leiden en Amsterdam en internationaal de toon aangeeft. Internationale koplopers als Genmab,Merus[4] en Argenx[5], die inmiddels een gezamenlijke beurswaarde hebben van ruim 60 miljard euro zijn in dit ecosysteem ontstaan.

De R&D-intensiteit binnen de biotechsector is groter dan die van veel andere industrieën en is nog steeds aan het groeien[6]. Het verhogen van dit innovatievermogen versterkt de concurrentiepositie en toekomstbestendigheid van de Nederlandse economie en draagt bij aan de nationale en Europese doelstelling om 3% van het bruto binnenlands product (BBP) te investeren in R&D.

Innovaties voor betaalbaar houden zorg

De houdbaarheid van de zorg staat de komende decennia onder grote druk door vergrijzing en een structureel tekort aan zorgprofessionals.

4 Sinds 2025 onderdeel van Genmab
5 In Utrecht ontstaan, in Gent opgeschaald
6 Zie onder andere OECD-onderzoek: Pharmaceutical research and development: Health at a Glance 2023 | OECD

Utrecht als toonaangevende Europese biotechhub
De overname van Merus door Genmab (beiden onder andere gevestigd in Utrecht) onderstreept de kracht van Utrecht als broedplaats voor biotechnologische innovatie. Genmab heeft de ambitie om zich verder te ontwikkelen tot een toonaangevende internationale biotech leider met een sterker, volledig eigen portfolio. Merus, een succesvolle biotechnologische innovator uit Utrecht, is erkend om zijn expertise in bispecifieke en multispecifieke antilichaamtherapieën en heeft zich ontwikkeld van een veelbelovende spinout tot een internationale speler.

De toevoeging van petosemtamab, het belangrijkste programma van Merus, sluit sterk aan bij Genmab's expertise in de ontwikkeling en comercialisering van oncologische antilichaamtherapieën. De overname versnelt naar verwachting Genmab's transitie naar een wholly owned model, verbreedt en diversi- fieert de inkomstenbasis, en draagt bij aan duurzame groei in het komende decennium. Genmab versterkt niet alleen haar late-stage pipeline, maar ook haar positie als innovatieve biotech organisatie met diepe wortels in antilichaamontwikkeling.

Arbeidsbesparende innovatie is de enige manier om de kwaliteit, toegankelijkheid en betaalbaarheid van zorg te garanderen.

Door medische wetenschap, data-analyse, gedragswetenschappen en technologie-ontwikkeling te bundelen, ontstaan toekomstbestendige oplossingen. Van precisiediagnostiek en gepersonaliseerde behandelingen bij UMC Utrecht en het Prinses Máxima Centrum, tot concrete toepassingen als de bloedafnamerobot van Vitestro en revalidatie via virtual en mixed reality van Holomoves. Deze zorginnovaties verlagen de werkdruk, verbeteren de gezondheid en verhogen de kwaliteit van leven. MedTech biedt ook oplossingen voor weerbaarheid, waar Utrecht met het Centraal Militair Hospitaal en het Calamiteitenhospitaal een unieke basis heeft.

De regio is de proeftuin voor een toekomstbestendige leefomgeving

De opgaven waar Nederland voor staat, vragen meer dan de beschikbare fysieke ruimte. Denk aan het tekort op het stroomnet, de noodzaak snel en duurzaam te bouwen, klimaatadaptatie en het stimuleren van duurzame mobiliteit. Hoe en waar gaan we dat allemaal inpassen?



Beeldmateriaal: UMCU, MR Linac

Deze opgaven vragen een nieuwe benadering waarmee we schaarse capaciteit, middelen en materialen slimmer benutten en zorgen voor een gezonde leefomgeving. Onder de noemer 'Earth Valley' werken we in Utrecht samen aan nieuwe oplossingen voor een duurzame en gezonde leefomgeving. Dit doen we door slimme en duurzame bouw, een klimaatbestendige omgeving en een leefomgeving die actief gezondheid bevordert, zodat mensen langer gezond blijven en gezond oud worden. Deze toegepaste kennis wordt door bedrijven zoals Arcadis en Haskoning wereldwijd verspreid. Daarnaast ontstaan innovatieve bedrijven als High Voltage Engineering Europe en With the Grid die technologieën ontwikkelen voor uitdagingen als PFAS in drinkwater of netcongestie. Earth Valley fungeert als een regionaal ecosysteem dat praktische, schaalbare concepten oplevert. Oplossingen die niet alleen in Nederland maar wereldwijd nodig zijn om toekomstbestendig te blijven.

Strategisch middelpunt van Nederland

Dankzij haar centrale ligging is Utrecht een van de meest geliefde plekken in Nederland om te wonen. Utrecht is het kruispunt waar de nationale economie letterlijk doorheen stroomt. De belangrijkste snelwegen en spoorlijnen komen hier samen. Inwoners uit Utrecht reizen dagelijks naar alle hoeken van het land om bedrijven, zorginstellingen en overheden draaiende te houden. Als onze regio stagneert, stagneert heel Nederland. Goede bereikbaarheid en leefbaarheid zijn daarom meer dan een regionale wens. Ze zijn een vereiste om Nederland verbonden, productief en in beweging te houden. En van essentieel belang om de economische potentie van Utrecht te verzilveren.

We willen onze goede uitgangspositie behouden en versterken
Utrecht is een kerngebied binnen de Nederlandse en Europese kennis-economie. Vanwege onze sterke economische basis, in combinatie met excellent onderwijs, wetenschap en hoge leefkwaliteit is onze regio in 2025 erkend als de meest competitieve regio van Europa[7] in de Regional Competitiveness Index. In deze regio werken we samen aan een gezondere, duurzamere toekomst. We ontwikkelen oplossingen en innovaties waardoor we fysiek, mentaal en sociaal gezonder leven, in een omgeving die daaraan bijdraagt. We hebben dus een voorsprong als regio. Maar die is niet vanzelfsprekend. Om die voorsprong te behouden en te vergroten, moeten we blijven investeren in cruciale economische waardeketens en fundamentele randvoorwaarden als mobiliteit, ruimte en talent.

Tijd om door te pakken: van onbenut potentieel naar gerichte versterking

Wij zien drie grote opgaven die om een structurele aanpak vragen:

1. **Meer valorisatiekracht**
   Nederland en onze regio beschikken over onderzoek van wereldklasse, maar de doorvertaling naar economische en maatschappelijke impact blijft achter. Utrecht scoort in Europa hoog op het aantal gepubliceerde wetenschappelijke artikelen, 13.000 in 2025. Baanbrekende innovaties vinden ondertussen te beperkt hun weg naar de maatschappij, waardoor het rendement op onderzoeksinvesteringen beperkt blijft. In sectoren op het snijvlak van technologie en gezondheid, zoals MedTech en AI in Healthcare, is de industriële motor niet sterk genoeg om innovaties op te schalen. Dit leidt tot vertraging en het risico dat waardecreatie elders plaatsvindt. Daarnaast missen bedrijven die aan slimme duurzaam-heidsopgaven werken de nodige regelgeving, experimenteerruimte en toegang tot financiering om innovaties tot wasdom te brengen. In de valorisatiekracht ligt dus een groot onbenut potentieel.

7 EU Regional Competitiveness Index 2.0

De krachtige ecosystemen van Heart of Health

Life Sciences & Health
Het Life Sciences & Health ecosysteem van de regio staat garant voor ongeveer de helft van alle Nederlandse publieke R&D uitgaven (€900 mln, 45% publiek - 55% privaat) in medische en farmaceutische wetenschappen. In Utrecht transformeren wij fundamentele wetenschap naar baanbrekende oplossingen, zoals de wereldwijd toegepaste bestralingstechnologie MRLinac, het grootste oncologische netwerk met 1.200 onderzoekers Utrecht Cancer, de autonome bloedafnamerobot van Vitestro en de revolutionaire organoïd-technologie van het Hubrecht Institute. Met ruim 9.500 bedrijven, waarvan 3.000+ hoog innovatief, bijna 114.000 arbeidsplaatsen en de kennisbasis van wereldklasse is Life Sciences & Health (LSH) de grote, drijvende kracht achter de Utrechtse economie.

Earth Valley
Earth Valley is een ecosysteem in ontwikkeling, waarbij wordt gewerkt aan innovatie op het gebied van data-, kennis,- en technologiegedreven oplossingen voor een gezonde en duurzame leefomgeving. Meer specifiek hebben we het hier over thema's als gebiedsontwikkeling, energietransitie, klimaatadaptatie, mobiliteit en circulariteit in de gebouwde/stedelijke omgeving. Binnen de regio werken bijna 14.500 bedrijven, waaronder Arcadis, Tranzer, Deliveract, Twynstra, Hydrologic aan deze thema's. Samen bieden deze bedrijven ruim 125.150 arbeids-plaatsen en wordt er door publieke (55%) en private (45%) partijen tussen de €500 en 700 miljoen geïnvesteerd in R&D.

New Digital Society
Het New Digital Society ecosysteem van de Metropoolregio Utrecht fungeert als een krachtige versneller van innovatie en vormt tegelijk een randvoorwaarde voor duurzame economische groei in de regio. Bedrijven uit dit ecosysteem lopen voorop in digitale innovatie in sectoren als Edtech, Immersive Technology, Media en Games en spelen ook een belangrijke rol in de 'crossover' naar LSH en Earth Valley. Jaarlijks wordt ongeveer €1 mld geïnvesteerd waarvan het grootste deel privaat.

2. **Verhoging arbeidsproductiviteit** Het toekomstig verdienvermogen van Nederland wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin we erin slagen om het productiviteitspotentieel te benutten en te verhogen. De regio Utrecht kent de hoogste arbeidsparticipatie van Nederland en een lage werkloosheid. Hiermee heeft de regio een uitzonderlijk sterke basis: er is weinig onbenut arbeidspotentieel. Juist daarom ligt de grootste kans voor verdere economische groei in het verhogen van de arbeidsproductiviteit.
Naast valorisatie vraagt dit om het sneller opschalen van innovaties en veelbelovende technologie. Wat betreft rode biotech zit de grootste productiviteitswinst in het verkorten van ontwikkeltijden en het verminderen van mislukkingen. Door technologieën als AI, robotica en organoïden in te zetten, wordt het ontwikkelproces efficiënter, wat direct bijdraagt aan het verdienvermogen. In onze regio is belofte volle technologie ontwikkeld op het gebied van bidirectioneel laden en elektronenbestraling voor PFAS-verwijdering. Als deze technologie sneller en grootschaliger wordt toegepast, levert dit een substantiële bijdrage aan de arbeidsproductiviteit binnen de sectoren zelf en ook breder in de economie.

   Utrecht heeft structureel de krapste arbeidsmarkt van Nederland. Tegelijk groeit de werkgelegenheid naar verwachting met nog eens 110.000 banen richting 2040. Daarnaast leidt het verhogen van de arbeidsproductiviteit tot een verandering in de aard van het werk. Nieuwe technologieën, digitalisering en automatisering vragen om andere vaardigheden en maken een leven lang ontwikkelen noodzakelijk. Dit vraagt om gerichte inzet op het opleiden van meer mensen, het beter benutten van bestaand talent en het aantrekken en ontwikkelen van nieuw talent dat de benodigde economische groei en technologische relevantie mogelijk maakt.

3. **Verbetering vestigingsklimaat**
   Tot slot vraagt ook het regionale vestigingsklimaat een structurele aanpak. Om onze hoogwaardige economische ontwikkeling en een brede, veerkrachtige economie te behouden en te versterken, moeten fundamentele randvoorwaarden worden aangepakt.
   De regio groeit tot 2040 naar schatting met 165.000 woningen en ruim 110.000 arbeidsplaatsen.
   Dat leidt tot extra druk op het spoor- en wegennet en op de al schaarse ruimte. De verbetering van het vestigingsklimaat vraagt om scherpe keuzes en gerichte investeringen in bereikbaarheid, woningbouw, innovatieve werklocaties en talentontwikkeling. Daarmee faciliteren we een toekomstbestendige economie.

De REIA verbindt deze drie grote opgaven in een samenhangend plan. Als regio willen wij deze agenda samen met het Rijk oppakken om structurele knelpunten op te lossen en de potentie van onze regio en ons land te benutten. De vraag is niet óf maar wáár innovaties tot ontwikkeling komen en waar de economische en maatschappelijke opbrengsten ervan landen: in Nederland of elders op de wereld. Als regio Utrecht grijpen wij de kansen voor Nederland. Deze REIA positioneert Nederland als leider op het gebied van kennis en innovatie.

Koploper met groeibarrières: NOWOS



NOWOS is een bedrijf dat zich richt op het verlengen van de levensduur van lithium-ion batterijen en accu's. Het bedrijf bouwt aan een Europese infrastructuur voor het repareren en hergebruiken van accu's, zodat deze minder snel worden weggegooid. Het bedrijf heeft plannen voor het openen van meerdere vestigingen in Europa. Het bedrijf maakt onderdeel uit van het Earth Valley ecosysteem. Met TNO en de TU Delft wordt samengewerkt aan next-gen batterij-technologie. NOWOS wil Europees opschalen. Europese regelgeving rond right to repair uit 2023 maakt de weg vrij voor deze groei. Uitdagingen liggen met name op het vlak van financiering en netcongestie. Financiering zou zo veel mogelijk moeten passen bij bedrijven die voorop lopen, in veel gevallen is financiering gericht op lineaire economie. Nowos spreekt zelf van een netcongestieparadox: bedrijven met oplossingen voor netcongestie zou je voorrang willen geven op het stroomnet, nu gebeurt dat niet.

Beeldmateriaal: Volkskrant 28 april, foto Raymond Rutting

2. Doorbraakstrategie voor de Utrechtse economie

Meer valorisatie, een hogere productiviteit en een sterker vestigingsklimaat. Om het verdienvermogen van Nederland op peil te houden en onze positie als innovatieleider te behouden, zijn er fundamentele veranderingen nodig. Als regio voelen we die urgentie en bundelen wij alle publieke en private krachten. Met bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheidspartners maken we scherpe keuzes om te focussen op de onderdelen waar wij in uitblinken. Wij werken als regio aan vier strategische lijnen:

1. **Meer**: versterken van innovatie en valorisatie om meer bedrijvigheid te stimuleren.
2. **Sneller**: versnellen van opschaling van veelbelovende technologie binnen sterke ecosystemen.
3. **Verder**: bouwen aan een toekomstbestendig en aantrekkelijk vestigingsklimaat.
4. **Samen**: verdiepen van de samenwerking tussen publieke en private partijen.

Meer: versterking valorisatie-infrastructuur leidt tot meer bedrijvigheid
Utrecht heeft een ijzersterke kennisbasis en met UtrechtInc een wereldwijde top-10 universitaire bedrijfsincubator, maar de omzetting van kennis naar succesvolle startups, spin-offs en nieuwe toepassingen blijft achter bij de aanwezige potentie en verdient versterkt te worden.

De REIA is erop gericht om fundamentele kennis naar de markt te brengen, door structureel méér innovatieve bedrijven te laten ontstaan die oplossingen bieden voor de grote maatschappelijke uitdagingen waar Nederland en Europa voor staan. Daarom zetten kennisinstellingen als Universiteit Utrecht, UMC Utrecht, Prinses Máxima Centrum en Hogeschool Utrecht samen met private en publieke partners vol in op de versterking van de valorisatie-infrastructuur. Die infrastructuur bestaat uit alle mensen, middelen en processen die nodig zijn om veelbelovende ideeën te vertalen naar economische activiteiten.

Deze doelen staan centraal:

1. **Proactieve ondersteuning:** kennisinstellingen, het Utrecht Science Park (USP) en de Regionale Ontwikkelmaatschappij (ROM) Utrecht ondersteunen en ontzorgen onderzoekers en startende ondernemers bij het naar de markt brengen van kennis. Denk aan intellectueel eigendom (IP-bescherming), business-development en marktvalidatie.

2. **Toegang tot kapitaal:** de ROM werkt met publieke partners aan betere toegang tot substantiële vroegefasefinanciering (proof-of-concept en seed-kapitaal) om veelbelovende ideeën levensvatbaar te maken, en aan betere toegang tot financiering van grotere omvang (grote tickets) voor bedrijven die snel schalen.

3. **Incubators en venture building:** kennisinstellingen, innovatielocaties als Dotslash, UtrechtInc en publieke partners zorgen voor betere ondersteuning voor het bouwen en opschalen van bedrijven, onder meer via incubatie- en acceleratieprogramma's. Dit vraagt om voldoende fysieke ruimte en passende faciliteiten zoals experimenteerruimte.

4. **Marktontwikkeling:** inzet van launching customers en pilots voor snellere toepassing van innovaties, waarbij publieke partners een belangrijke rol spelen. Realiseren van een ononderbroken toevoer van nieuwe bedrijvigheid vanuit onze sterke ecosystemen: van biotechnologie en MedTech tot AI en klimaattechnologie.

Sneller: juiste randvoorwaarden zorgen voor snellere opschaling
Meer innovaties is de eerste stap. Daarna is het van belang dat deze producten en diensten sneller de markt bereiken en dat bedrijven sneller opschalen. Lange ontwikkeltrajecten en knelpunten leiden tot risico's en vertraging en maken ecosystemen kwetsbaar en minder concurrerend. Door belemmerende regelgeving en terughoudendheid bij de overheid om bepaalde oplossingen te omarmen, krijgt kansrijke technologie niet de kans om op te schalen.

De REIA stimuleert het ontwikkelen van ecosystemen waarin bedrijven toegang krijgen tot alles wat nodig is om innovaties te ontwikkelen, te testen en op te schalen. Door te investeren in gedeelde en toegankelijke faciliteiten, verlagen we de drempel voor private R&D-investeringen, wat een fundamentele eis is om de nationale 3%-R&D-norm te behalen. De volgende doelen staan centraal:

1. **Gedeelde laboratorium-, prototyping- en testfaciliteiten:** door bedrijven directe toegang te bieden tot faciliteiten om nieuwe behandelingen en concepten te ontwikkelen en op te schalen en tot proeftuinen en experimenteeromgevingen, worden innovaties sneller ontwikkeld, getest en gevalideerd. Dit verkort de doorlooptijd van idee naar toepassing en verlaagt de kosten en risico's van opschaling. Hiervoor is samenwerking tussen overheden en kennisinstellingen nodig.

2. **Gedeelde data en expertise:** kennisinstellingen, ondersteund door de ROM, geven ondernemers waar mogelijk toegang tot benodigde data, technologie en expertise, door in te zetten op gedeelde platforms en datastandaarden.

3. **Ondersteuning bij markttoegang:** intensieve begeleiding bij complexe regelgeving verlaagt de drempel naar de markt. Ecosysteempartners als Utrecht Science Park, de ROM en de innovatielocaties werken hier samen aan.

Verder: een krachtig vestigingsklimaat behoudt en trekt bedrijven aan
Er zijn succesvolle innovatieve bedrijven in de regio die bijdragen aan nationaal prioritaire waardeketens, die hier niet kunnen doorgroeien of landen op de juiste plek. Deze bedrijven maken daarom de keuze om Nederland te verlaten of overwegen die keuze te maken. De potentiële maatschappelijke impact wordt niet in Nederland bereikt.

De REIA zet in op een aantrekkelijk, toekomstbestendig fysiek en sociaal vestigingsklimaat, dat de groei van ecosystemen ondersteunt en bevordert, in lijn met het rapport-Wennink. De volgende doelen staan centraal:

1. **Fysieke ruimte om te groeien:** via gerichte gebiedsontwikkeling, verdichting en transformatie van vastgoed realiseren overheden samen met marktpartijen meer innovatielocaties en meer passende kantoor-, lab- en productielocaties. We bieden bedrijven de meest passende plek, nabij samenwerkingspartners en essentiële kennis.

2. **Talentontwikkeling:** door te investeren in leven lang ontwikkelen, meer opleidingscapaciteit, samenwerking tussen bedrijven en onderwijs en het behouden en aantrekken van (internationaal) talent, creëren we voldoende en passend aanbod van talent. Deze behoefte zit op de volle breedte: van wo tot mbo/vmbo. Dit is een gezamenlijke opgave met de Utrecht Talent Alliantie als vehikel.

3. **Bereikbaarheid:** we houden campussen, innovatielocaties en andere belangrijke werklocaties goed bereikbaar met passende mobiliteitsmaatregelen. Dit vraagt investeringen vanuit overheden in verbindingen tussen deze locaties, zodat die elkaar versterken.

4. **Financiering en regelgeving:** samen met landelijke initiatieven als Techleap en InvestNL zorgen we samen met de ROM en onze innovatie-locaties voor toegang tot groeifinanciering en zetten we ons in voor voorspelbare, passende wet- en regelgeving.

Samen: ecosystemen stimuleren innovatie

Meer, **sneller** en **verder** vraagt om **samen**werking. Innovatie begint bij goed georganiseerde ecosystemen, waarin vele partijen samenwerken. De maatschappelijke uitdagingen waar we voor staan, zijn te complex om door individuele partijen of losstaande sectoren te worden opgelost.

De REIA zet in op selectie, prioritering, samenwerking en organisatievermogen. We versterken de regionale en nationale ketenintegratie door de Triple Helix (overheid, onderwijs-/ kennisinstellingen en ondernemingen) hechter te organiseren. We opereren in samenwerking met het Rijk en andere regionale clusters als één krachtig collectief. We bundelen publieke en private middelen om de noodzakelijke ecosysteempartijen en infrastructuur te financieren. We stellen de volgende doelen centraal:

1. **Effectieve triple helix-samenwerking:** we versterken de samenwerking in de regio door in publiek-private consortia samen te werken aan veelbelovende investeringsprojecten. We bouwen voort op succesvolle structuren als het Utrecht Science Park.

2. **Focus:** we richten onze inzet en investeringen op ecosystemen waarin de regio excelleert en waarmee we een belangrijke nationale bijdrage leveren.

3. **Dealmaking:** we organiseren consortia om meer investeringsprojecten te ontwikkelen waarmee we nationale en Europese middelen aantrekken en private investeringen mobiliseren. Daarmee geven we handen en voeten aan de economische en maatschappelijke ambities van de regio en Nederland.

4. **Publiek-private samenwerking:** waar mogelijk bundelen we publieke en private investeringen, waardoor we het effect ervan vergroten.



Beeldmateriaal: Utrecht Beeldbank, Merel Tuk

3. Samen realiseren: Utrechtse plannen

De regio Utrecht zet met deze investeringsagenda in op het realiseren van concrete maatschappelijke en economische impact. Wij maken daarin scherpe keuzes. Hierbij sluiten wij aan bij drie van de vier thema's vanuit het Wennink-rapport: Life Sciences & Biotechnologie, Energieen Klimaatadaptatie en Digitalisering & AI. Vanuit een breed palet aan kansrijke initiatieven selecteren wij **die** proposities die op dit moment het meest bijdragen aan het verdienvermogen en de maatschappelijke opgaven van Nederland en Europa. De REIA is zoals toegelicht een rollende agenda.

In deze fase kiezen wij voor drie urgente opgaven: gezondheid, energie en de beschikbaarheid van schoon drinkwater.

Life Sciences & Biotechnologie: wij bouwen onze kennispositie op het gebied van biotech en medische technologie verder uit.
De vergrijzing en de toename van het aantal mensen met chronische aandoeningen, maakt het noodzakelijk om via doelmatige innovaties de gezondheidszorg effectiever, betaalbaar en toegankelijk te houden. Rode biotech en MedTech spelen daarin een sleutelrol. Utrecht vormt een cruciale schakel in de waardeketen, waar wetenschappelijke kennis wordt vertaald naar concrete en betekenisvolle toepassingen.

Schoon (drink)water: ook Nederland krijgt te maken met een tekort aan schoon (drink)water. De waterkwaliteit staat onder druk. Chemische vervuiling, zoals PFAS, zorgt voor een gezondheidsprobleem op lange termijn. De kosten ervan lopen in de miljarden. Bovendien dreigen ook woningbouwprojecten vertraging op te lopen door met PFAS vervuilde grond. De afgelopen jaren hebben we in Utrecht belangrijke bouwstenen ontwikkeld voor een leidende ecosysteempositie op het gebied van schoon drinkwater. Er is technologie ontwikkeld om PFAS uit (drink)water te verwijderen, we zijn klaar voor opschaling.

Netcongestie: de problemen op het stroomnet remmen de ontwikkeling van Nederland en onze regio. In onze provincie staan 1.100 bedrijven op de wachtlijst voor een (grotere) aansluiting. Dit veroorzaakt jaarlijks een economische schade van 75 tot 225 miljoen euro. In het domein van de energie- en klimaattechnologie komen de noodzaak en de kansen van verduurzaming en de energietransitie samen. Het International Energy Agency schat in dat schone energietechnologie in 2030 drie keer zo veel waard is als nu. Onze regio heeft een sterk cluster in energie- en klimaattechnologie, met specialisaties op het gebied van bidirectioneel laden en energiemanagementsystemen.
Aan de aanbodzijde is krachtige bedrijvigheid aanwezig, aan de vraagzijde zorgt netcongestieproblematiek voor een directe behoefte aan oplossingen. Dit maakt Utrecht tot de ideale omgeving om nieuwe oplossingen te ontwikkelen, te testen en op te schalen.

Dit zijn vraagstukken van nationale en Europese schaal, waar de urgentie groot is en waar Utrecht, vanuit haar kennispositie en sterke ecosystemen, aantoonbaar kan bijdragen aan de oplossing.

Deze keuzes worden gedragen door bedrijven, kennisinstellingen en overheden in de regio. Zij investeren zelf substantieel en nemen daarmee verantwoordelijkheid voor realisatie. Wij nodigen het Rijk en andere publieke en private partners uit om aan te sluiten en mee te investeren.

In de paragrafen hierna maken we de REIA concreet.
De investeringsplannen zijn verdeeld in drie categorieën:

1. **Kerninitiatieven:** plannen met hoge economische en maatschappelijke potentie, volledig uitgewerkt en onderbouwd: de huidige juwelen van de regio. De plannen worden al door de regio opgepakt, door aanvullende inzet en investeringen wordt de volledige potentie verzilverd. De beschrijving in de REIA betreft een samenvatting. Per kerninitiatief wordt het totale indicatieve investeringsvolume genoemd van private en publieke partijen. De volledige plannen zijn opvraagbaar via de EBU.

2. **Fundamentele randvoorwaarden:** maatregelen die nodig zijn om de economische kracht van de regio te versterken en concrete investeringsprojecten uit te voeren.

3. **Voorstellen in ontwikkeling:** veelbelovende plannen met een hoge potentie, die nog verder moeten worden onderbouwd en op korte termijn worden opgeleverd: de ruwe diamanten van de regio.



Beeldmateriaal: Genmab Tuala Hjarnø

Dotslash/Vitestro

Dotslash is met ruim 200 startups en scale-ups uitgegroeid tot dé broedplaats voor startups en scaleups in de regio: een levendige campus waar ondernemers, investeerders en talent elkaar dagelijks vinden. De kracht van Dotslash blijkt uit het succes van de bedrijven die er gevestigd zijn, zoals Vitestro. Vitestro haalde recent in een serie-B ronde 60 miljoen euro op om hun autonome bloedafnamerobot Aletta ® verder te ontwikkelen en internationaal op te schalen. Het is een schoolvoorbeeld van de innovatieve kracht die in de Utrechtse zorg- en techsector aanwezig is. ROM Utrecht Region neemt deel als nieuwe investeerder, samen met een internationaal consortium van strategische en financiële investeerders..

Irene van de Poll, investeringsmanager bij ROM Utrecht Region: “Vitestro laat zien hoe MedTech uit de regio Utrecht kan bijdragen aan het oplossen van grote uitdagingen in de gezondheidszorg. Door robotica en AI toe te passen op diagnostische bloedafname werkt Vitestro aan meer efficiëntie, standaardisatie en betere patiëntenzorg. Voor ons is dat precies het type innovatieve onderneming waarin we graag investeren.”

Goed nieuws, maar dit succesverhaal van Vitestro legt ook de uitdagingen van Dotslash bloot: Opschaling van innovaties is aan de orde van de dag. De vraag naar ruimte is er daarom structureel groter dan het aanbod en er is een wachtlijst. De uitdaging voor Dotslash is het vinden van voldoende uitbreidingsmogelijkheden in de directe omgeving van de huidige locatie aan de Europalaan. Nabijheid van gelijkgestemden en community horen namelijk bij de belangrijke succesfactoren van Dotslash. Dit is niet alleen een operationele uitdaging voor Dotslash zelf, maar ook een strategische uitdaging voor het innovatieve vermogen van de hele regio.

Kerninitiatieven: Life sciences & Biotechnologie

Utrecht Biotechnologie

Kern van het voorstel

Nederland is goed gepositioneerd om een sleutelrol te spelen in een Europa waarin Life Sciences & Biotechnologie floreren. Die positie is gebaseerd op krachtige innovatie-ecosystemen en toonaangevende universitaire medische centra die internationaal tot de top behoren.

Utrecht: het startpunt voor rode biotechnologie

Het fundament van dit ecosysteem ligt in het grootste science park van Nederland: het Utrecht Science Park. Hier werkt de grootste concentratie van wetenschappers op het gebied van Life Sciences & Health in de EU en werken meer dan 31.000 medewerkers bij kennisinstellingen en bedrijven. Daarnaast kent de Universiteit Utrecht de grootste graduate school voor de Life Sciences en biedt de Hogeschool Utrecht tal van opleidingen in dit domein. Dit zorgt voor een ijzersterke kennisbasis met jaarlijks ruim 10.000 wetenschappelijke artikelen. Dit geeft Utrecht de functie van kraamkamer voor innovatie en hét startpunt rode biotechnologie. Wereldleiders Genmab, Merus (in 2025 overgenomen door Genmab) en Argenx (opgeschaald in Gent) zijn uit dit ecosysteem ontstaan.

De opgave

Nederland neemt internationaal een vooraanstaande positie in op het gebied van wetenschap binnen de rode biotechnologie. Ondanks de sterke basis benutten we het potentieel nog onvoldoende. We zetten nog te weinig kennis om in bedrijvigheid, productontwikkeling duurt (te) lang door beperkte toegang tot kennis, faciliteiten en infrastructuur en biotechbedrijven kunnen onvoldoende doorgroeien, omdat de randvoorwaarden onvoldoende op orde zijn. Deze opgave vraagt om collectieve actie.

Met het strategisch plan **Utrecht Biotechnologie** slaan private partners als Genmab, Gyes, Danone en Bilthoven Biologicals de handen ineen met kennisinstellingen (UMC Utrecht, Universiteit Utrecht, Prinses Máxima Centrum, Hogeschool Utrecht), ecosysteempartners (onder andere stichting USP, Utrecht Life Sciences, ROM Utrecht, Kadans) en overheden. Doel is het uitbouwen van de toonaangevende innovatiehub voor oncologie, regeneratieve geneeskunde, infectieziekten en immunologie en de ontwikkeling van tools voor medicijnontwikkeling en precisietherapie. In de kern gaat het om: **meer** valorisatie, **snellere** productontwikkeling en het aantrekken en vasthouden van bedrijven om **verder** te komen en dit samen waar te maken[1,2].

Waarom is dit van belang?

Rode biotechnologie is wereldwijd een van de snelst groeiende sectoren. Investeren in de rode biotechsector levert structurele economische groei (additionele 1,2% op het BBP in 2035[3]) en maatschappelijke impact op. De sector combineert investeringen in R&D met sterke productiviteitsgroei. Dit is van cruciaal belang voor het toekomstig verdienvermogen van Nederland. In het rapport van Peter Wennink wordt rode biotechnologie herkend als een kansrijk domein met een sterke uitgangspositie waar Nederland heel goede mogelijkheden heeft.

Het belang van rode biotech gaat verder dan het belang van economische groei. Rode biotech is een onmisbare pijler voor een toekomstbestendig zorgsysteem. De zorgvraag neemt door vergrijzing en chronische aandoeningen toe, terwijl de arbeidsmarkt onder druk staat. Innovaties zoals gepersonaliseerde therapieën op basis van organoïden en innovatieve geneesmiddelen gebaseerd op antilichamen of cel- en gen-therapiedragen bij aan het reduceren van de zorgvraag en de kwaliteit van leven. Genmab ontwikkelt internationaal toonaangevende medicijnen op basis van antilichamen, waaronder Darzalex, via licentie uitgegeven aan J&J en een van de bestverkopende kankermedicijnen ter wereld.

1 Kabinetsvisie op Biotechnologie (2025)
2 Kennis- en Innovatieagenda Sleuteltechnologien (2025)
3 Nederland in de voorhoede: rode biotech als sleutel tot wereldwijde concurrentiekracht, KPMG (2025)

Utrecht Biotechnologie

Investeren in rode biotechnologie versterkt zowel het verdienvermogen als de maatschappelijke impact. Daarvoor zijn investeringen nodig in technologie-overdracht, financiering, toegankelijke klinische en onderzoeksinfrastructuur , pilotproductie, data- en AI-infrastructuur, passende wet- en regelgeving en markttoegang.

Strategische, economische en maatschappelijke relevantie

Utrecht heeft een sterk fundament van wetenschappelijke excellentie en schaal om het Wennink Rode Biotechnologie-plan mede te realiseren. Investeringen op het Utrecht Science Park versnellen de marktroute voor startups en spin-offs. Dit sluit aan bij Biotech Nexus, dat Nederlandse kennis vermarkt om onze strategische relevantie te vergroten, de zorgdruk te verlagen en de gezondheid te verbeteren. Volgens KPMG-doorrekeningen leidt de propositie via €21 miljard aan publieke investeringen tot een private multiplier van 2,5x, 21.000 hoogwaardige banen en €12,6 miljard (1,2%) BBP-impact in 2035.
Utrecht draagt hier significant aan bij. Bovendien zorgt de internationale topositie in medische technologie voor sterke synergie, wat de economische en maatschappelijke impact wederzijds maximaliseert.

Maatregelen

- Gerichte versterking Utrechtse specialisaties
- Verbetering van de valorisatie-omgeving
- Randvoorwaarden voor bedrijfsontwikkeling en bedrijfshuisvesting op orde

Consortium en samenwerking (NL en EU)

Utrecht Biotechnologie is verankerd in het ecosysteem via NGF-projecten (Oncode Accelerator, RegMedXB, Ombion – Centrum voor Proefdiervrije Biomedische Translatie, Biotech Booster, PharmaNL, Health-RI, Holomicrobiome) en netwerken zoals ROM Nederland en Stichting Nationaal Topcampus- en Science Parkorganisaties.
Het verbindt nationale organisaties (hollandbio, NWO, VIG, DCRF, UMCNL, Universiteiten van Nederland, FAST, Oncode Institute) en sluit aan bij de Visie Biotech, Nationale Technologiestrategie (NTS) en het industriebeleid. Internationaal linkt het aan de EU Life Science Strategy, EU Biotech Act en Horizon Europe FP10 (Pilaar III). Publiek-private samenwerking (PPS) versterkt zo het Utrecht Science Park.

Start 2026 — **Eind** 2036

Technology Readiness Level: 3-8
Market Readiness Level: verkenning



Indicatieve verdeling publiek/privaat:



Talent

mbo/hbo/universitair

Financiering

Funding voor infrastructuur voor en ondersteuning van startup's, spinoffs en scale-up's in het traject van idee naar de markt, verder aansluiting op financiering uit Biotech Nexus

Ruimte voor innovatie

Toegankelijke infrastructuur voor ontwikkeling en prototypering, versnelling van de translatie van innovatie naar de patiënt, uitbouw van USP Bilthoven om productiecapaciteit te realiseren

Digitale technologie

Digitale infrastructuur, rekenkracht voor AI

Inmiddels is Genmab zo sterk gegroeid dat wordt gewerkt aan een portfolio van medicijnen die onder eigen beheer naar de markt kunnen worden gebracht, met een directe bijdrage aan het Nederlandse verdienvermogen.

Een ander voorbeeld is de doorbraak die stamcelbioloog Hans Clevers in 2009 vanuit het Hubrecht Instituut realiseerde. In zijn lab kweekte hij mini-darmstructuren buiten het lichaam: de eerste organoïden: 'organen in een schaaltje'. Daarmee legde hij de basis voor gepersonaliseerde en regeneratieve geneeskunde.

Rode biotechnologie is bovendien van strategisch belang voor de autonomie van Nederland en Europa. In een context van toenemende afhankelijkheden in geneesmiddelen en medische technologie is een sterke eigen innovatie- en productieketen steeds belangrijker.

Het Utrechtse ecosysteem is onderdeel van de nationale Biotech-Nexus propositie en past binnen de Rijksagenda voor Biotechnologie 2025-2040. Regionale investeringen sluiten daarmee aan bij de landelijke strategie. Door samenwerking met andere biotechnologieclusters versterkt Utrecht het landelijke ecosysteem dat alle ontwikkelingsfases van innovatie en bedrijfsontwikkeling ondersteunt. Utrecht vervult een sleutelrol in de vroege fases van die keten: hier wordt fundamentele kennis vertaald naar nieuwe toepassingen en bedrijvigheid.

Verwachte resultaten en impact

Dit Utrecht Biotechnologie-voorstel beoogt de volgende concrete resultaten:

- Voortbrengen van jaarlijks vijf nieuwe bedrijven in Utrecht
- Behouden en aantrekken van bedrijven in Utrecht/ Nederland
- Verkorten van het gemiddelde productontwikkelproces met één à twee jaar
- Creëren van minstens 4.000 extra banen in de regio in de komende tien jaar.

Deze resultaten hebben een multipliereffect. Biotechnologie is een sector met een zeer hoge R&D-intensiteit en een grote spillover naar andere sectoren, waaronder medische technologie, data science en AI. Hierdoor neemt niet alleen de directe werkgelegenheid toe, maar ook de indirecte economische activiteit in de regio en daarbuiten.

Meer

Door wetenschappelijke kennis vaker te vertalen naar producten komen medicijnen en behandelmethoden eerder beschikbaar voor patiënten. Ook levert dit meer bedrijven met groeipotentie.

Sneller

Versnelling van het productontwikkelproces heeft bovendien grote maatschappelijke impact. Snellere ontwikkeling van therapieën betekent dat patiënten eerder toegang krijgen tot innovatieve behandelingen. Nieuwe technologieën zoals organoïden en AI dragen bij aan effectievere therapieën en minder mislukkingen in het ontwikkelproces, wat uiteindelijk leidt tot lagere zorgkosten en betere behandeluitkomsten.



Het Utrecht Science Park

- **Grootste** science park van Nederland
- **3** locaties
- **> 170** organisaties en instellingen
- **> 31.000** medewerkers
- **> 4.000** life sciences onderzoekers
- **6** ziekenhuizen
- **7** kennisinstellingen (incl. onderzoeks-instituten)

Verder
Het behouden en aantrekken van bedrijven in de regio is cruciaal om de economische waarde daadwerkelijk te verzilveren. In de huidige situatie zien we dat bedrijven in latere fases vaak uitwijken naar andere landen waar de randvoorwaarden beter zijn. Door te investeren in passende labruimte, opschalingsfaciliteiten, talent en financiering kan Utrecht zich ontwikkelen tot een plek waar bedrijven niet alleen starten, maar ook doorgroeien en blijven.

Het versnellen van productontwikkeling heeft daarnaast grote impact op het investeringsklimaat. Kortere ontwikkeltijden verlagen de risico's voor investeerders en maken de sector aantrekkelijker voor internationale kapitaalstromen. Hierdoor ontstaat een vliegwiel: meer investeringen leiden tot meer innovatie, wat weer leidt tot nieuwe bedrijvigheid en verdere groei.

Samen
Er is een dedicated consortium gevormd bestaande uit de hierboven genoemde bedrijven, kennisinstellingen, overheden en partners. Deze partijen hebben afgesproken de komende jaren samen te werken en te investeren in de uitvoering van dit voorstel.

Welke maatregelen zijn nodig
De partners binnen het consortium hebben gezamenlijk een strategisch plan opgesteld met de benodigde investeringen en maatregelen:

1. Gerichte versterking valorisatie-infrastructuur en translatiemotor binnen Utrechtse specialisaties
Het gaat om gerichte investeringen in de vier thema's waarin Utrecht zich specialiseert:

- **Oncologie**: opschalen van het succesvolle Oncode-model met extra financiering en uitgebreidere ondersteuning, het creëren van valorisatie boegbeelden en uitbreiding van de translatie-infrastructuur met een klinisch validatieplatform voor nieuwe medicijnontwikkelingen, gespecialiseerde immunotherapie-faciliteiten voor cel- en gentherapie.
- **Regeneratieve geneeskunde**: versterken van de RegMed XB-samenwerking, aanbieden van structurele faciliteiten zoals ICAT (interdisciplinaire onderzoeksinfrastructuur), gecombineerd met uitbreiding van valorisatieteams en financiering.
- **Infectieziekten en immunologie**: beter organiseren van het veld door een overkoepelende organisatie en een klinisch expertteam dat projecten richting toepassing brengt.
- **Precisietherapie en medicijnontwikkeling**: investeren in AI, proefdiervrije humane modellen en biobanken, met als doel een geïntegreerd AI-platform dat data, diagnostiek en patiënt-materiaal samenbrengt voor snellere en gerichtere therapieën.

2. Brede verbetering valorisatie-omgeving De kennisinstellingen in Utrecht willen onderzoekers betere incentives en meer ruimte geven om te valoriseren en daarnaast de valorisatie-infrastructuur verbeteren door:

- Inzet van een nieuw valorisatiemodel met specialistische ondersteuning dicht bij onderzoekers
- Opschaling in capaciteit en expertise
- Inzet valorisatiefonds
- Standaardiseren licentie proces en deal terms Utrecht Holdings
- Investeren in een sterke community op het USP met ontmoetingsplekken en netwerkactiviteiten.
- Beter organiseren en toegankelijk maken van faciliteiten via een centraal systeem.

3. Investeren in randvoorwaarden

- Faciliteiten: meer kantoor-, lab- en productieruimte met op- en afschaal mogelijkheden;
- Locatie: uitbreiden woongelegenheid, verbeteren bereikbaarheid;
- Talent: aantrekken, behouden en opleiden van talent;
- Financiering: versterken van bestaande (private) co-investeerders;
- Wet-en-regelgeving: opzetten van randvoorwaarden SWAT-team dat de samenwerking tussen publieke instellingen en private partijen rondom bureaucratie en regelgeving verbetert. Waar mogelijk experimenteerruimte en innovatievriendelijke regelgeving mogelijk maken.

Utrecht MedTech

Kern van het voorstel

De groeiende zorgvraag en een toenemend tekort aan zorgprofessionals vragen een transformatie in de zorg. De inzet van medische technologie, MedTech, biedt een belangrijke oplossing. In Utrecht innoveren we op het gebied van klinische toepassingen medische technologie (bijvoorbeeld imaging, beeldgestuurde en minimaal invasieve interventies, decentrale zorgoplossingen en AI) en ondersteunend aan de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld no-show en track en trace-concepten). MedTech is ook in het Wennink-rapport benoemd als een voor Nederland kansrijk domein met een sterke uitgangspositie. In het Groeiplan MedTech worden de mogelijkheden van MedTech verder uitgewerkt. Utrecht heeft een belangrijke rol gespeeld in de uitwerking van de gepresenteerde proposities.

Op dit moment is de ontwikkeltijd van idee naar adoptie te lang. Het dreigende zorginfarct vereist dat we de stap van prototype naar marktintroductie, implementatie en adoptie in de kliniek versnellen, zodat we sneller waarde creëren voor patiënt, zorgprofessionals en maatschappij.[1]

Dit voorstel bouwt op deze ervaring voort en richt zich op het verkorten van de route van prototype naar klinische toepassing en markt-introductie. Dit wordt versneld door middel van het Proto2Clin-lab: een geïntegreerde publiek-private innovatie-infrastructuur over de volledige ontwikkelketen (TRL 1–9). Binnen deze infrastructuur werken bedrijven, kennisinstellingen en zorgprofessionals intensief samen aan concrete toepassingen, bijvoorbeeld op het gebied van beeldgestuurde interventies, AI-gedreven diagnostiek, neurotechnologie en hybride zorg.

Belangrijke meerwaarde is dat innovaties in co-creatie tussen klinische experts en R&D medewerkers van bedrijven worden ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat nieuwe MedTech oplossingen toegesneden zijn op de praktijk en het perspectief van de gebruiker.

Waarom is dit van belang?

De zorg is 'kampioen pilots uitvoeren'. De urgentie zit echter in de op-schaling. De gewenste versnelling naar de markt, en dus naar patiënt en zorgprofessional, is de kern van het Utrecht MedTech-voorstel.

Dit voorstel richt zich daarmee vooral op **sneller** binnen onze strategie. Het leidt tot een versnelde marktintroductie van MedTech-innovaties, lagere ontwikkelkosten en hogere slagingskansen door vroege validatie. Dit biedt kansen voor startups en scale-ups, extra werkgelegenheid en een sterkere internationale concurrentiepositie.

Daarnaast draagt het bij aan betere zorguitkomsten, lagere zorgkosten en minder druk op zorgprofessionals. Zo biedt MedTech de mogelijkheid om via precisiediagnostiek de vaak complexe en dure geneesmiddelen die in de biotech worden ontwikkeld te selecteren voor een specifieke patiënt of aandoening. Hierdoor wordt veel geld bespaard door 'first-time-right' behandelingen aan te bieden. Door toepassing van MedTech, bijvoorbeeld via minimaal-invasieve, beeldgestuurde interventies en therapieën, worden zeer precieze en effectieve behandelingen mogelijk met minimale bijwerkingen en veel snellere hersteltijd.

Tenslotte speelt MedTech een sleutelrol bij het versterken van de weer-baarheid en bieden van veerkrachtige zorg bij geopolitieke dreigingen.

De regio positioneert zich hiermee als nationale en Europese proeftuin voor MedTech-innovatie en -implementatie. De combinatie van onze kracht op rode biotech in synergie met MedTech maakt dat we hier ook multidisciplinair het verschil kunnen maken en additionele waarde kunnen toevoegen.

1 Groeimarkten voor Nederland', ministerie EZK (2025)

Utrecht MedTech

Investeren in medische technologie levert structurele groei en maatschappelijke impact op. De Utrechtse propositie versnelt zorgadoptie en marktintroductie via een laagdrempelige publiek-private infrastructuur voor startups, het mkb én multinationals.

Strategische, economische en maatschappelijke relevantie

Utrecht beschikt met het Utrecht Science Park over alle ingrediënten om bij te dragen aan het nationale Groeiplan MedTech. Door de bundeling van wetenschap en zorg versnelt de regio MedTech-innovaties. Dit adresseert grote zorguitdagingen zoals vergrijzing en personeelstekorten via AI, precisiediagnostiek, meer precieze en minimaal invasieve beeldgestuurde behandelingen en decentrale zorg. Het Groeiplan MedTech gecoördineerd door Philips voor het Wennink-rapport, beoogt €5 miljard exportwaarde, 11.000 banen en €22 miljard zorgbesparing. Utrecht draagt hier significant aan bij, mede dankzij sterke synergie met de lokale rode biotechnologie, wat de economische en maatschappelijke impact op globale schaal maximaliseert.

Maatregelen

- Fysieke locatie voor publiek-private samenwerking
- Specialistische R&D-locaties
- Infrastructuur voor decentrale diagnostiek en monitoring

Consortium en samenwerking (NL en EU)

Utrecht MedTech is stevig verankerd in het innovatie-ecosysteem door leidende rollen in NGF- en nationale subsidieprojecten: IMAGINE, BioMotive, AI4Health, Ombion (Centrum voor Proefdiervrije Biomedische Translatie), RegMedXB, Health-RI, NXTGEN-HighTech, DUTCH, NWOLTP AI4Health en NWO-LTP Trinitas Horizon. Het initiatief sluit aan bij supraregionale netwerken (ROM Nederland, Stichting Nationaal Topcampus- en Science Parkorganisaties) en nationale organisaties (NWO, UMCNL, Universiteiten van Nederland). Tevens volgt het de Nationale Technologiestrategie (NTS) en het industriebeleid. Internationaal is er directe verbinding met IHI-programma's (IMAGIO, SHERPA, SEISMIC, Improve, Precise-Onco) en Horizon Europe FP10 (Pilaar III). De voorgestelde investering versterkt via publiek-private samenwerking (PPP) het gehele ecosysteem op het Utrecht Science Park.

Start 2026 — **Eind** 2036

Technology Readiness Level: 3-8
Market Readiness Level: verkenning



Indicatieve verdeling publiek/privaat:



Talent

mbo/hbo/universitair

Financiering

Funding voor translationele infrastructuur voor publiek-private samenwerking: Proto2Clin-lab, verder aansluiting op het Nationale Groeiplan MedTech

Ruimte voor innovatie

Toegankelijke infrastructuur met technische labfaciliteiten voor ontwikkeling en prototypering, ruimtes voor co-creatie & educatie, beschikbaarheid van geavanceerde apparatuur, toegang tot klinische evaluatie en regulatoire en gezondheidseconomische ondersteuning

Digitale technologie

Digitale infrastructuur, rekenkracht voor AI

Wat doet de regio zelf?
De regio investeert in publiek-private samenwerkingsprojecten op de koppeling tussen life sciences & health en digitale innovatie, bijvoorbeeld via de Health AI-labs, AI4Health en Trinitas Horizon. Instellingen als UMC Utrecht, Prinses Máxima Centrum, Wilhelmina Kinderziekenhuis, het Centraal Militair Hospitaal, het Calamiteiten-hospitaal, de Universiteit Utrecht (faculteit Diergeneeskunde en Betafaculteit) en Hogeschool Utrecht investeren fors in onderzoek en validatie.

UMCU heeft veel ervaring met publiek-private samenwerking. Een voorbeeld is de door hen uitgevonden en vervolgens met partners Philips en Elekta gezamenlijk ontwikkelde MR-LinAc, een uitermate precies beeldgestuurde bestralingsapparaat dat inmiddels wereldwijd is geïntroduceerd. Deze bestaande basis is in diverse publiek-private samenwerkingen op het gebied van beeldgestuurde- en precisie interventies verder uitgebouwd. Ambitie is om binnen het Proto2Clin-lab deze succesformule te bestendigen en te verbreden naar meer private partners, waaronder startups en MKB, en dichter naar de markt.

Welke maatregelen zijn nodig?
Het versterken van de innovatieketen en het mogelijk maken van grootschalige toepassing vraagt de volgende investeringen:

- **Fysieke locatie voor co-creatie op het USP** met toegang tot data, prototyping en AI-faciliteiten
- **Specialistische R&D-faciliteiten**, inclusief toegang tot geavanceerde apparatuur voor bedrijven
- **Infrastructuur voor diagnostiek en monitoring op afstand**, als basis voor decentrale en weerbare zorg.



Beeldmateriaal: MedTech/UMCU

Kerninitiatieven: Slimme energiesystemen

Netcongestie is een zeer urgent probleem in de regio Utrecht en belemmert woningbouw, economische groei en de verduurzaming van de energievoorziening. Dit probleem treft duizenden bedrijven en tienduizenden woningen. De economische schadepost loopt op tot tientallen miljoenen euro per jaar voor de regio.

De regio Utrecht beschikt over veelbelovende technologieën en innovaties die dit probleem kunnen helpen oplossen en daarmee een aanzienlijk economisch potentieel vertegenwoordigen.
Het Earth Valley-ecosysteem heeft twee concrete investeringsvoorstellen uitgewerkt die deze potentie vertalen naar schaalbare toepassingen: bidirectioneel laden en energy-managementsystems (EMS).

Bidirectioneel laden

Bidirectioneel laden is een belangrijke sleutel bij het oplossen van netcongestie. Door elektrische voertuigen in te zetten als flexibel inzetbare batterijen ontstaat flexibiliteit en daarmee ruimte op het net.

Utrecht vervult een koplopersrol op het gebied van bidirectioneel laden. De technologie is hier niet alleen getest, maar ook in de praktijk toegepast en operationeel. In de regio is meer dan tien jaar ervaring opgebouwd via pilots en living labs, en met honderden bidirectionele deelauto's beschikt Utrecht inmiddels over de grootste operationele vloot in Europa. De technologie bevindt zich daarmee voorbij de experimentele fase en is klaar voor opschaling. De kracht van Utrecht ligt daarbij vooral in systeemintegratie, slimme energiesturing, data-uitwisseling, digitale technologie en nieuwe verdienmodellen: cruciale bouwstenen voor grootschalige toepassing.

Wat is bidirectioneel laden?
Bidirectioneel laden betekent dat je elektrische auto niet alleen stroom kan opladen, maar ook stroom kan teruggeven aan je huis, apparaat of het elektriciteitsnet. Onder bidirectioneel laden vallen Vehicle-to-Grid (V2G), waarbij elektriciteit wordt teruggeleverd aan het net, en Vehicle-to-Home/ Business (V2H/V2B), waarbij stroom wordt teruggeleverd aan woningen of bedrijven achter de meter. De grootste potentie voor het verlichten van het elektriciteitsnet ligt bij Vehicle-to-Grid.
De groei van bidirectionele voertuigen creëert een grote bron van flexibel batterijvermogen, waarmee netcongestie kan worden verminderd, duurzame energie beter benut kan worden en flexibiliteit in het energiesysteem toeneemt.

Kern van het voorstel

Grootschalige toepassing van bidirectioneel laden vraagt om een aantal gerichte maatregelen en investeringen. Een krachtig samenwerkingsverband van innovatieve bedrijven (als We Drive Solar, MyWheels en The Solar Charging Company), autobedrijven (onder andere Renault, Hyundai), kennisinstellingen (UU, TNO, ROC Midden Nederland), energiebedrijven (TenneT, Stedin), ecosysteempartijen en overheden hebben hiervoor een voorstel uitgewerkt gericht op twee doelen:

1. **Grootschalige uitrol van bidirectioneel laden,** zodat extra flexibiliteit op het elektriciteitsnet ontstaat en ruimte wordt gecreëerd voor economische groei, verduurzaming en woningbouw. Door het op orde brengen van een aantal randvoorwaarden kan de technologie opschalen (**sneller**).

2. **De koploperspositie op het gebied van bidirectioneel laden behouden en versterken,** zodat het bestaande regionale consortium rondom bidirectioneel laden verder groeit en niet alleen de uitrol in Utrecht ondersteunt, maar zijn kennis, producten en diensten ook actief inzet in de rest van Nederland en Europa (**verder**).
Daarbij wil de regio het verdienpotentieel van de bestaande bedrijven die zich richten op bidirectioneel laden versterken en de economische spin-off vergroten door nieuwe bedrijvigheid aan te trekken en te stimuleren (**meer**).

Bidirectioneel laden

Het versnelt uitrollen van bidirectioneel laden (V2G) door **innovatie, standaardisatie en marktcreatie**

Strategische, economische en maatschappelijke relevantie
Door flexibiliteit beschikbaar te maken voor het elektriciteitsnet helpt bidirectioneel laden netcongestie te verminderen. Bij voldoende schaal ontstaat daardoor weer ruimte voor woningbouw, economische ontwikkeling, de verduurzaming van mobiliteit en de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio Utrecht. Tegelijkertijd biedt deze ontwikkeling economische kansen. Door de koploperspositie van de regio op het gebied van bidirectioneel laden te behouden en verder te versterken, kan het bestaande regionale cluster verder groeien en niet alleen de uitrol in Utrecht ondersteunen, maar ook zijn kennis, producten en diensten actief inzetten in de rest van Nederland.

Maatregelen
Standaardisatie en interoperabiliteit Verbetering van de businesscase en financiële prikkels Actieve marktcreatie en opschaling Versterking van het innovatie-ecosysteem

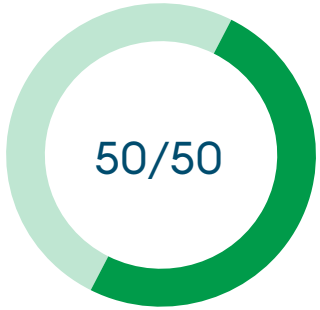
Consortium en samenwerking (NL en EU)
De investeringsstrategie vraagt om een regionaal consortium met een open platform, waarin overheden, netbeheerders, bedrijven, kennisinstellingen en investeerders samenwerken. Kernpartners geven gezamenlijk richting en regie, terwijl projectpartners aansluiten voor kennisdeling, innovatie en uitvoering van concrete projecten en pilots. Daarnaast zoekt de regio nadrukkelijk aansluiting bij nationale trajecten, zoals de Nationale Routekaart Bidirectioneel Laden. De regio Utrecht treedt daarbij op als voorbeeldregio, door praktijkdata, geleerde lessen en ervaringen uit de regio actief te delen ten behoeve van kennisontwikkeling, opschaling en ondersteuning van andere regio's.

Start 2026 — **Eind 2030**

Technology Readiness Level: 5-8
Market Readiness Level: opschaling



Indicatieve verdeling publiek/privaat:



Talent
Verankering van Bidirectioneel laden in het onderwijs via gerichte opleidingen, omscholingstrajecten en praktijkgericht onderzoek (bij HU, Tech Campus Nieuwgein)

Ruimte voor innovatie
Fysieke ruimte voor (deel)mobiliteit (parkeerplaatsen) en ruimte op het elektriciteitsnet voor aansluitingen laadpalen
Locaties voor vestiging bedrijvigheid

Financiering
Publieke inzet als katalysator voor grootschalige uitrol, via bundeling van regionale middelen, rijksmiddelen en ROMfinanciering voor standaardisatie, marktcreatie en validatie

Digitale technologie
Potentie voor innovatie/ optimalisatie industrialisatie

De strategie omvat een breed palet aan (financiële) instrumenten, die gezamenlijk €23,5 tot 46 miljoen bedragen, afhankelijk van het ambitieniveau en verwachte groeipad. De maatschappelijke baten ontstijgen de kosten ruimschoots gegeven de hoge kosten die gepaard gaan met netcongestie.

Waarom is dit van belang?
Bidirectioneel laden draagt bij aan het oplossen van netcongestie. De aan-sluiting van een relatief beperkt aantal van circa 15.000 bi-directionele (deel)auto's, lost het huidige capaciteitstekort in de provincie Utrecht op. Dit komt overeen met circa 2% van het totale aantal auto's in de provincie. Het afschaffen van de salderingsregeling door het Rijk geeft mogelijk een impuls aan de vehicle-to-home-toepassingen (V2H). V2H biedt mogelijkheden om elektrische voertuigen als thuisbatterij achter de meter in te zetten. Zo kan zelfopgewekte zonne-energie later worden benut en wordt teruglevering tegen ongunstige voorwaarden voorkomen.

Opschaling van bidirectioneel laden draagt vervolgens ook bij aan de ontwikkeling van een sterk economisch ecosysteem, waarbij Utrecht zich positioneert als nationale koploper en innovatiehub. Hierdoor ontstaat nieuwe bedrijvigheid en economische waarde. De regio focust zich daarbij niet primair op laadpaalinfrastructuur, maar op het aantrekken en laten doorgroeien van bedrijven die actief zijn in bidirectioneel laden en slimme flexibiliteitsdiensten, zoals aggregators, softwarebedrijven en energie-innovators.

"De techniek is bewezen en het regionale ecosysteem heeft al fors geïnvesteerd. Met een beperkte stimulans van Rijk en regio kunnen we nu het momentum creëren dat nodig is om op te schalen, investeringen rendabel te maken en verdere innovatie mogelijk te maken."
We Drive Solar

Welke maatregelen zijn nodig
Om grootschalige toepassing mogelijk te maken, is een samenhangend pakket aan maatregelen nodig dat zowel technische, economische als organisatorische knelpunten oplost:

1. **Standaardisatie en interoperabiliteit**
   Het oplossen van technische fragmentatie is cruciaal voor opschaling. Momenteel functioneren veel systemen slechts in specifieke combi-naties van voertuig, laadpaal en software, wat de opschaling belemmert. Standaardisatie via Europese en nationale kaders (zoals RfG 2.0 en de nationale routekaart) is nodig om interoperabiliteit te borgen, lock-ins te voorkomen en toetreding van nieuwe marktpartijen te faciliteren.

2. **Verbeteren businesscase en financiële prikkels**
   Vergroten van de economische aantrekkelijkheid voor gebruikers en marktpartijen. Dit vraagt gerichte financiële prikkels, zoals subsidies voor de meerkosten van bidirectionele laadpalen, hogere vergoedingen voor flexibiliteitsdiensten en afschaffing van dubbele energiebelasting. Daarnaast zijn flexibiliteitsmarkten en contractvormen nodig om inkomstenstromen te ontsluiten.

3. **Actieve marktcreatie en opschaling via beleid en toepassing**
   Actieve inzet van overheden en marktpartijen. Bijvoorbeeld door het verplicht meenemen van bidirectioneel laden in concessies voor laadinfra en deelmobiliteit, inzet van publieke wagenparken als launching customer en grootschalige toepassing in gebiedsontwikkeling. En door gerichte subsidies, pilotprojecten en kennisdeling om de marktvraag te stimuleren en toepassing te versnellen.

4. **Versterken innovatie-ecosysteem en samenwerking**
   Een sterk regionaal ecosysteem vraagt om investeringen in startups en scale-ups, ondersteuning van pilots en living labs, en het opzetten van een regionaal consortium met een open platform voor samenwerking tussen overheden, bedrijven en kennisinstellingen. Hiermee kan Utrecht zijn koploperspositie behouden en uitbouwen richting een volwassen markt voor bidirectioneel laden.

Energy Management Systems

Energiemanagementsystemen (EMS) zijn een sleuteltechnologie voor het energiesysteem van de toekomst en zijn essentieel om netcongestie op te lossen. De regio heeft daarbij een unieke uitgangspositie: de combinatie van een sterk innovatiecluster en een acute netcongestieproblematiek maakt Utrecht een ideale test- en opschalingsomgeving voor EMS-oplossingen.

Wat zijn energy management systemen?
Energiemanagementsystemen helpen het energieverbruik, opwek en opslag van één of meerdere energie-assets te monitoren, aan te sturen en te optimaliseren. Deze systemen zijn een combinatie van een tweetal lagen: hardware en software. De hardwarelaag omvat onder meer het geheel aan meet- en regeltechniek, sensoren, gateways en de fysieke koppelingen met energie-assets. De softwarelaag verzamelt data, optimaliseert energiestromen en stuurt assets automatisch aan.

EMS bestaan al lange tijd, bijvoorbeeld in energiecentrales. Nieuw is echter wel de brede toepassing ervan in het huidige energiesysteem. Door de toenemende complexiteit en decentralisatie is continue afstemming tussen verschillende schakels noodzakelijk. EMS voegen slimheid toe die het mogelijk maakt om energiestromen dynamisch te beheren en sturen op basis van interne en externe informatie, zoals opwek van duurzame energie, prijsprikkels, beschikbare netcapaciteit, flexibiliteitsbehoeften of wet- en regelgeving.

Het regionale ecosysteem voor slimme energiesystemen omvat meer dan 200 partijen, waarvan meer dan 20 direct betrokken zijn bij EMS-oplossingen. De regio richt zich op alle schakels van de waardeketen maar onderscheidt zich met name in ontwikkeling van optimalisatiesoftware, energiebeheerplatformen, systeemintegratie en (digitale infrastructuur voor) data-uitwisseling. De regio draagt vanuit deze kracht bij aan het nationale programma EMS.

Kern van het voorstel

Een consortium van 20+ bedrijven die actief zijn in alle schakels van de EMS-waardeketen, zoals Groendus, With The Grid en Zympler werken samen met netbeheerders als Tennet en Stedin, kennisinstellingen, overheden en ecosysteempartners aan dit EMS-voorstel. Hierbij staan twee doelen centraal:

1. **Versterken regionale EMS-cluster.** Doel is het gericht versterken en bestendigen van het EMS-cluster in regio Utrecht. Een sterk cluster draagt bij aan de aanpak van netcongestie en de concurrentiekracht en het verdienvermogen van de regio. Dit gebeurt door de ontwikkeling, opschaling en toepassing van EMS-oplossingen te versnellen (**sneller**), nieuwe bedrijvigheid en spin-outs te stimuleren (**meer**) en de regionale kennis- en innovatiepositie uit te bouwen (**verder**).

2. **Grootschalige uitrol van EMS in de regio Utrecht**. Doel is meer flexibiliteit op het elektriciteitsnet. Dit draagt bij aan het oplossen van de netcongestie waardoor er weer ruimte kan ontstaan voor economische groei, verduurzaming en woningbouw.

Hieronder ligt een breed palet aan maatregelen, investeringen, financieringsinstrumenten en activiteiten met een totale omvang van €51-€71 mln.

Waarom is dit van belang?
EMS maken het mogelijk om vraag, opwek, opslag en conversie van energie dynamisch en automatisch op elkaar af te stemmen. EMS hebben een centrale positie binnen de bredere energietransitie. Door de groei van gedecentraliseerde energiebronnen (zoals zonnepanelen), elektrificatie (zoals warmtepompen en elektrische voertuigen) en de opkomst van energiehubs wordt het energiesysteem complexer en decentraler. EMS zijn noodzakelijk om deze complexiteit te managen en een stabiel, efficiënt en betaalbaar energiesysteem van de toekomst te realiseren.

Daarnaast biedt EMS ook economische kansen. De groeiende vraag naar slimme energiesturing creëert een markt voor hoogwaardige software-, data- en AI-oplossingen. Dit versterkt het regionale innovatie-ecosysteem en draagt bij aan nieuwe bedrijvigheid, werkgelegenheid en verdienvermogen.

Welke maatregelen zijn nodig?
Om grootschalige toepassing van EMS mogelijk te maken, is een samenhangende aanpak nodig waarin technologie, marktprikkels en praktijktoepassing gelijktijdig worden ontwikkeld:

1. **Standaardisatie, interoperabiliteit en cybersecurity**
   Grootschalige toepassing vraagt standaardisatie van communicatieprotocollen, data-uitwisseling en kwaliteitsborging (bijvoorbeeld via certificering). Cybersecurity geldt vanaf het begin als randvoorwaarde voor grootschalige digitale aansturing van energiesystemen.

2. **Verbeteren van marktprikkels en regelgeving**
   De businesscase voor EMS blijft momenteel achter. Door de juiste financiële prikkels voor netbeheerders en gebruikers wordt flexibiliteit bij energieverbruik beloond. Dit vraagt bijvoorbeeld hogere vergoedingen voor flexibiliteitsdiensten, dynamische nettarieven en flexibele contractvormen die gebruikers stimuleren hun energiegebruik actief te sturen. Daarnaast is samenwerking nodig met het Rijk en partijen als Stedin en ACM om rollen, regelgeving en marktordening te ontwikkelen, zodat de inzet van EMS mogelijk en aantrekkelijk wordt.

3. **Actieve marktcreatie en opschaling via toepassing**
   Opschaling vereist gerichte stimulering van vraag en toepassing. Dit kan via subsidies voor huishoudens (HEMS), bedrijven (BEMS) en collectieven (CEMS). Of door als overheden op te treden als launching customer via toepassing in maatschappelijk vastgoed. Dit vraagt publieke investeringen van tientallen miljoenen euro's om de markt versneld te ontwikkelen en brede adoptie te realiseren.

4. **Versterken van ecosysteem en samenwerking**
   De versterking van het regionale ecosysteem omvat de ondersteuning van startups en scale-ups, ontwikkeling van talent en samenwerking via een gezamenlijk programma voor slimme energiesystemen. Door aan te sluiten bij nationale initiatieven en als overheden, bedrijven en kennisinstellingen de krachten te bundelen, groeit Utrecht door naar een krachtige regio waar EMS op grote schaal wordt toegepast.

"EMS is niet alleen een oplossing voor de Utrechtse congestie-opgave. Als we hier een succesvolle referentiecases ontwikkelen, kunnen bedrijven die kennis en oplossingen landelijk vermarkten."
Partner EMS-consortium

Energy Management Systems

Het versterken van het regionale cluster van bedrijven en kennisinstellingen en de versnelling van de grootschalige toepassing van Energiemanagementsystemen (EMS) in de regio Utrecht

Strategische, economische en maatschappelijke relevantie
EMS zijn essentieel voor het energiesysteem van de toekomst én noodzakelijk om de regio Utrecht van het netcongestieslot te halen. Netcongestie belemmert woningbouw, economische ontwikkeling, de verduurzaming van mobiliteit en de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio Utrecht. Alleen al in de gemeente Utrecht wordt de jaarlijkse economische schade geschat op €75–225 miljoen. Tegelijkertijd ontstaat een structureel groeiende markt voor slimme energiesturing. EMS vormen de digitale coördinatie-laag van het toekomstige energiesysteem en creëren blijvende vraag naar software, systeemintegratie, data-uitwisseling, cybersecurity en flexibiliteitsdiensten. Daarmee biedt EMS niet alleen een oplossing voor maatschappelijke opgaven, maar ook een belangrijke economische kans voor de regio.

Maatregelen
- Standaardisatie, interoperabiliteit en cybersecurity
- Verbetering van marktprikkels en regelgeving Actieve marktcreatie en opschaling Versterking van ecosysteem en samenwerking

Consortium en samenwerking (NL en EU)
Het bestaande consortium van regionale EMS-bedrijven, kennispartners, energiebedrijven en overheden werkt samen aan dit voorstel. Het consortium draagt met haar onderscheidend vermogen op gebied van software, diensten en innovatieve oplossingen bij aan de doelen van het Nationaal Programma EMS. Zo kan de regio landelijke ontwikkelingen beïnvloeden, regionale belangen behartigen en praktijkervaringen, data en geleerde lessen inzetten om de landelijke opschaling van EMS te ondersteunen.

Start 2026 — **Eind 2030**

Technology Readiness Level: 5-8
Market Readiness Level: opschaling

€51 - 71 miljoen

Talent
De regio zet in op een lerend EMS-ecosysteem waarin onderwijs, onderzoek en praktijk samenkomen. Dit gebeurt door kennis-instellingen actief te betrekken bij living labs, pilots en innovatie-projecten, praktijkgerichte cursussen en bijscholing voor professionals te ontwikkelen en EMS structureel te verankeren in onderwijs en onderzoek

Ruimte voor innovatie
Locaties voor vestiging bedrijvigheid en voor pilots en living labs

Financiering
Publieke inzet als katalysator voor grootschalige uitrol, via bundeling van regionale middelen, rijksmiddelen en ROMfinanciering voor standaardisatie, marktcreatie en validatie

Digitale technologie
Grote potentie voor innovatie/ optimalisatie van EMS

Kerninitiatief: PFAS-verwijdering

Sommige poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS) kunnen een risico voor onze gezondheid vormen. Ze kunnen het immuunsysteem beschadigen en kanker veroorzaken. PFAS ('de eeuwige chemicalien') komen in de bodem, het water en de lucht terecht. Bijvoorbeeld door de uitstoot en het afval van fabrieken die producten met PFAS maken.
Via bijvoorbeeld drinkwater en voedsel komen PFAS uiteindelijk ook in het lichaam terecht. PFAS-vervuiling vormt daarmee een groeiend probleem voor de gezondheid. De vervuiling van ons drinkwater heeft, in afwachting van eventuele wet- en regelgeving, mogelijk eenzelfde impact op de samenleving als stikstof.

Voor de verwijdering van PFAS is een elektronenbundeltechnologie ontwikkeld. Via een deeltjesversneller wordt de extreem stabiele koolstof-fluor verbinding in PFAS verbroken. Het rapport-Wennink benoemt expliciet de strategische kansen voor Nederland rondom deeptech, sleuteltechnologieën, valorisatie en nieuwe economische waardeketens. Binnen die context vormt PFAS-verwijdering een concrete kans om technologie-ontwikkeling, validatie, regelgeving en marktontwikkeling vroegtijdig met elkaar te verbinden.

Kern van het voorstel

Nederland beschikt over een sterke uitgangspositie om een leidende internationale positie op te bouwen rondom PFAS-verwijdering, watertechnologie en validatie. In Utrecht en de bredere Nederlandse watertechnologiesector zijn de afgelopen jaren belangrijke bouwstenen ontstaan op het gebied van monitoring, validatie en kennisontwikkeling.

De regio Utrecht onderscheidt zich nationaal door de combinatie van kennisinstellingen, watersector, engineering, validatiecapaciteit en deeptechbedrijven, zoals High Voltage Engineering Europe (HVE), die beschikken over kennis in technologie voor PFAS-verwijdering.

Kern van dit voorstel vormt de potentie van elektronenbundeltechnologie en de unieke positie die HVE binnen Europa inneemt. Dit projectvoorstel is omarmd door Wennink. Voordat deze technologie kan opschalen moeten aanvullend een aantal randvoorwaarden op orde worden gebracht. Door het ontbreken van regelgeving is er bijvoorbeeld geen marktvraag voor de technologie. Ook is onafhankelijke validatie van de technologie nodig evenals het zorgen voor voldoende talent en passende onderzoeksinfrastructuur. Tot slot is er een collectief-actieprobleem: er is bereidheid bij velen maar niemand pakt momenteel de leiding.

Vanuit dit voorstel realiseren we een regionaal consortium voor PFAS-verwijdering, georganiseerd rond drie samenhangende sporen: marktcreatie, validatie en organisatie. Centraal daarin staat een programmabureau onder gezamenlijke regie van het Rijk, de regio en ketenpartijen.

Waarom is dit van belang?

PFAS is een groot maatschappelijk en economisch vraagstuk. Inmiddels ontstaat er internationaal een nieuwe markt rondom PFAS-verwijdering, monitoring, validatie en watertechnologie. Ook wordt er internationaal fors geïnvesteerd in watertechnologie en industriële opschaling. Zo investeert China nadrukkelijk in grootschalige toepassing en productiecapaciteit van de benodigde watertechnologie.

"PFAS moet aan de bron worden aangepakt, niet aan het eind van de pijp."
Waterschap Vallei en Veluwe

PFAS-verwijdering

Het demonstreren, ontwikkelen en het realiseren van elektronenbestraling voor grootschalige PFAS-verwijdering uit water.

Strategische, economische en maatschappelijke relevantie
PFAS-verwijdering biedt Nederland de kans om nieuwe economische niches op te bouwen rondom watertechnologie, validatie en standaardisatie. De propositie versterkt de Nederlandse positie in deeptech en watertechnologie en draagt bij aan strategische autonomie, exportpotentie en nieuwe waardeketens binnen toekomstige groeimarkten voor drinkwater, industriële waterstromen en bodem- en gebiedssanering. De omvang en snelheid van deze markten worden mede bepaald door keuzes van het Rijk ten aanzien van normstelling, vergunningverlening en marktcreatie.

Maatregelen
Opschalen van de veelbelovende elektronenbundeltechnologie vraagt om een aantal gerichte maatregelen: Marktcreatie door middel van regelgeving, launching customers, financiering en publieke proefomgevingen. Validatie-infrastructuur om onder Nederlandse condities te technologie te valideren. Centrale regie voor het creëren van eigenaarschap en het scheppen van de juiste condities. Het Rijk heeft hier een belangrijke rol in als wetgevende partij.

Consortium en samenwerking (NL en EU)
De propositie verbindt partijen uit kennisontwikkeling, watertechnologie, overheid en industrie, waaronder HVE, UU, HU, KWR, STOWA, de Nederlandse Watersector, ROM Utrecht Region en ministeries EZK en IenW, tot één ecosysteem voor validatie, marktontwikkeling en opschaling van PFAS-verwijderen. Aansluiting vindt plaats op TKI Watertechnologie, Interreg en andere nationale en Europese programma's.

Start 2026 — **Eind** 2040

Technology Readiness Level: 5-8
Market Readiness Level: verkenning



Aandeel kapitaal en R&D



Aandeel publiek/privaat



Talent
Gerichte human-capital-aanpak voor technisch, watertechnologisch en juridisch-regulatoir talent. Voorkomt verdringing tussen sectoren en borgt dat PFAS-kennis, engineeringcapaciteit en validatie-expertise in Nederland worden opgebouwd en behouden

Ruimte voor innovatie
Samenhangend netwerk van test-, pilot-, en validatie-locaties, gekoppeld aan bestaande en nieuwe innovatielocaties. Nodig om technologiebedrijven, spin-offs en watertechnologiebedrijven van validatie naar opschaling te brengen

Financiering
Publieke inzet als hefboom voor private investeringen. Bundeling van regionale middelen, Rijk, ROM, Invest-NL en Europese programma's voor validatie, marktcreatie, standaardisatie en industrialisatie

Voor Nederland en Europa raakt deze ontwikkeling niet alleen het milieu- en gezondheidsbeleid, maar ook het strategisch economisch beleid, de technologische autonomie en het toekomstig verdienvermogen. Eerdere technologische transities laten zien dat Europa risico loopt als validatie, productiecapaciteit en marktontwikkeling onvoldoende snel worden georganiseerd.

Dit investeringsvoorstel richt zich op het versterken van de valorisatie door bijvoorbeeld onderzoeksprogramma's te bundelen (**meer**), ontwikkeling en validatie te versnellen met behulp van de juiste infrastructuur (**sneller**), het vestigingsklimaat te verbeteren met de juiste randvoorwaarden en bijvoorbeeld regulatory sandboxes (**verder**) en te zorgen voor consortiumvorming en ketenintegratie (**samen**).

Welke maatregelen zijn nodig?

1. **Marktcreatie**: een samenhangende aanpak gericht op regelgeving, launching customers, financiering en publieke proefomgevingen, om de marktontwikkeling rondom PFAS-verwijdering te versnellen.

2. **Validatie-infrastructuur**: meerdere proefopstellingen onder Nederlandse condities, waarin technologieën voor PFAS-verwijdering, monitoring en waterbehandeling onafhankelijk worden gevalideerd.

3. **Programmabureau en randvoorwaarden**: inrichten van een programmabureau onder gezamenlijke regie van het Rijk, de regio en ketenpartijen, met als taak het organiseren van eigenaarschap en regie over het ecosysteem rondom PFAS-verwijdering. Daarnaast inzetten op talentontwikkeling, testfaciliteiten, energie-infrastructuur, fysieke ruimte en vergunningverlening.

Het rapport-Wennink raamt voor het HVE-spoor een totale investering van €181 miljoen, waarvan ongeveer 28% publiek en 72% privaat. Boven op de Wennink-case wordt eenzelfde bedrag – €181 miljoen – gereserveerd voor de verbreding naar het Utrechtse en bredere Nederlandse water technologie-ecosysteem. Daarmee wordt niet alleen ingezet op de huidige PFAS-markt, maar ook op blijvende kennisontwikkeling, nieuwe bedrijvigheid en toekomstige spin-offs binnen de watertechnologiesector.



Beeldmateriaal: STOWA

Fundamentele randvoorwaarden

De ingrepen die investering mogelijk maken

De regio kan zijn economische en maatschappelijke doelstellingen alleen realiseren als de randvoorwaarden voor een hoogproductieve economie en een uitnodigend vestigingsklimaat op orde zijn.
Deze randvoorwaarden zijn cruciaal, zodat technologie kan doorgroeien, bedrijven kunnen opschalen en (internationale) bedrijven hier kunnen landen. Wij onderscheiden twee soorten randvoorwaarden:

- Randvoorwaarden die direct gerelateerd zijn aan de inhoudelijke investeringsplannen. Denk aan de benodigde vergunningverlening ten behoeve van PFAS-verwijdering of het schrappen van teruglever-kosten voor de propositie rondom bidirectioneel laden. Deze rand-voorwaarden zijn opgenomen bij de inhoudelijke proposities.

- Randvoorwaarden die essentieel zijn voor het versterken van de draagkracht en capaciteit van de economie en onderbouwd worden vanuit de REIA. Het gaat om investeringen die een groot privaat belang hebben, maar ook een publiek doel dienen en daarom niet door de markt worden gefinancierd.

In deze paragraaf lichten wij de tweede categorie toe.
Vijf randvoorwaarden zijn essentieel voor het versterken van de draagkracht en capaciteit van onze economie:

1. **Talent**: cruciaal voor structurele productiviteitsgroei in een krappe arbeidsmarkt en essentieel om de positie van Nederland in internationale waardeketens te versterken en minder afhankelijk te worden van extern talent.

2. **Ruimte voor innovatie:** voorwaarde voor opschaling van bedrijven en het vasthouden van economische waarde, en concentratie op toplocaties vergroot de internationale concurrentiekracht van Nederland.

3. **Financiering**: noodzakelijk om financieringsgaten in vroege fase en scale-ups te overbruggen, waardoor innovatieve bedrijven sneller kunnen doorgroeien en meer private investeringen en waardecreatie in Nederland worden aangetrokken.

4. **Digitale technologie:** sleuteltechnologie voor brede productiviteits-groei en toekomstig verdienvermogen, die tegelijkertijd de strate-gische positie in onder meer AI versterkt en afhankelijkheid van buitenlandse technologie vermindert.

5. **Bereikbaarheid**: essentieel om innovatieclusters en bestaande bedrijvigheid goed verbonden en toegankelijk te houden, waardoor samenwerking, talentmobiliteit en opschaling worden gefaciliteerd en de internationale concurrentiepositie wordt versterkt.

Randvoorwaarde 1: Talent

De ontwikkeling van de Utrechtse economie en de bijdrage van de regio aan nationale en Europese strategische waardeketens staan onder druk door een tekort aan arbeidskrachten. De schaarste aan goed opgeleide mensen is nu al groot en neemt de komende jaren toe. Het gevolg is dat bedrijven niet kunnen groeien en innovaties vanuit de Utrechtse biotech en MedTech en het Earth Valley-ecosysteem (onder andere energie- en klimaattechnologie) niet kunnen opschalen.

De regio Utrecht heeft de krapste arbeidsmarkt van Nederland (120 vacatures per 100 werklozen). De verwachting is dat de werkgelegenheid tot 2040 met nog eens 110.000 banen groeit. Dit vraagt om meer opleiden, aanwezig talent beter benutten en anders opgeleid talent beter aanhaken. Hierbij ligt er nadrukkelijk ook een opgave voor het mbo: binnen de Utrechtse biotechsector en Earth Valley zijn niet alleen knappe koppen, maar ook slimme handen nodig.

We gaan meer doen dan we al deden. Met gerichte investeringen in menselijk kapitaal kunnen bedrijven opschalen, worden innovaties opgeschaald en worden maatschappelijke transities gerealiseerd. Daarom stelt Utrecht voor om in lijn met de Brainport Versnellingsagenda samen met het Rijk een talentversnellingsagenda 2035 te ontwikkelen, gericht op substantiële uitbreiding van de talentbasis voor de Utrechtse biotech- en het Earth Valley-ecosysteem.

Ambitie 2035

Utrecht realiseert een talentversnelling voor de nationale waardeketens life sciences en biotech, energie- en klimaattechnologie en digitalisering. De doelen zijn:

- extra opleidingsplekken in mbo-, hbo- en wo-opleidingen voor sleutelberoepen die direct bijdragen aan de ecosystemen;
- jaarlijks 10.000 deelnemers aan om-, her- en bijscholing via een regionale Leven Lang Ontwikkelen-infrastructuur;
- het versterken en opschalen van de infrastructuur, bijvoorbeeld innovatieve leeromgevingen, lab-omgevingen.



Beeldmateriaal: Utrecht Beeldbank, Merel Tuk

Er ligt al een stevige basis waar we op kunnen voortbouwen. Sinds 2022 geeft de Utrechtse Human Capital Agenda (HCA) richting aan het versterken van de regionale arbeidsmarkt en het investeren in het menselijk kapitaal. De Utrecht Talent Alliantie (UTA) jaagt de uitvoering hiervan aan. Vanuit de UTA is in de periode 2021-2027 circa €35 mln geïnvesteerd via bewezen instrumenten als de TechnoHub, de LLOKatalysator, Regionaal Talentfonds en MaakJeStap. De beoogde groei in het aantal wisselaars van sector en aantal LLO-deelnemers is inmiddels grotendeels gerealiseerd. Vanuit de UU/UMCU is de Student Research Hub gestart.

Om de benodigde schaal en snelheid te realiseren, is aanvullende inzet nodig op de bestaande infrastructuur en bewezen initiatieven. Indicatief is een extra investering van €45 mln nodig. De Talentversnellingsagenda is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1. **Structurele investering in opschaling van infrastructuur voor om- en bijscholing:**
   - vergroten van capaciteit van bestaande initiatieven, zoals versterking van de werkcentra, het Regionaal Talentfonds en MaakJeStap;
   - meer bereik in LLO en om-/bijscholing door gerichte communicatie en daarnaast uitbreiding van het aanbod voor LSH, energietransitie en AI.

2. **Vergroting opleidingscapaciteit in tekortopleidingen:**
   - uitbreiding masterplekken voor data science/AI en medische technologie;
   - hbo/mbo-tracks voor energietechniek en life sciences;
   - AI Graduate School voor master- en PhD-opleidingen op het snijvlak van AI, gezondheid en duurzaamheid, inclusief mkb-fellowships.

3. **Ondersteuning van innovatieve leeromgevingen:**
   - praktijkscholing, living labs;
   - Student Research Hub Network: challenge-based learning waarbij studenten en professionals werken aan concrete ecosysteemvraagstukken, inzetbaar voor REIA-consortia en -ecosystemen en het bredere MKB.

"De Student Research Hub is een heel mooi voorbeeld van hoe studenten bij hebben gedragen aan een publiek-private samenwerking tussen de biotech-industrie en biomedische wetenschap"

Prof. dr. Niels Bovenschen,
Hoogleraar Biomedisch Onderwijs UMCU

Randvoorwaarde 2: Ruimte voor innovatie

Utrecht is dankzij de centrale ligging een aantrekkelijke plek voor bedrijven om zich te vestigen. Hierdoor is de ruimte voor bedrijven om te vestigen of uit te breiden schaars en duur. Daarom willen we dat met name bedrijven die bijdragen aan onze economische speerpunten zich in de regio kunnen vestigen. Met de Ontwikkelstrategie Innovatielocaties MRU als basis stimuleren we dit door gericht impulsen te geven aan de innovatielocaties die onze economie stimuleren, zoals Utrecht Science Park, Dotslash en Earth Valley Innovation District. Dit relateert direct aan de strategie **meer, sneller, verder en samen**: het vraagt om passende ruimte voor innovatieve bedrijven en een sterkere samenhang tussen innovatielocaties in de regio:

- **Meer** startups en spin-outs vraagt om kleinschalige ruimte met gedeelde (lab)faciliteiten en incubatieprogramma's;
- **Sneller** opschalen vergt uitbreidingsmogelijkheden binnen hetzelfde of een nabijgelegen gebouw en experimenteerruimte;
- **Verder** om succesvolle bedrijven voor de regio te behouden of aan te trekken is voldoende ruimte om door te groeien nodig, bijvoorbeeld in een eigen gebouw of met eigen productieruimte;

- **Samen** meer onderlinge samenhang tussen innovatielocaties in de regio Utrecht, maar ook met andere regio's, zorgt voor duidelijkheid over waar innovatieve bedrijven in verschillende levensfases een passende plek met de juiste faciliteiten en ondersteuning kunnen vinden. Door te investeren in een samenhangend netwerk van innovatielocaties dragen we direct bij aan nationale doelen zoals de concentratie van economische activiteiten op toplocaties en efficiënter, intensiever ruimtegebruik.

Het gaat om investeringen op twee niveaus: fysieke locaties én ecosysteemversterking en ondersteuning van ondernemerschap.

1. Extra fysieke locaties
We investeren gericht in extra fysieke locaties waar innovatieve bedrijven ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en door te groeien. Bestaande toplocaties zoals het Utrecht Science Park en Dotslash en innovatielocaties in ontwikkeling, zoals het Earth Valley Innovation District, hebben een sterke basis en bieden volop kansen om verder door te groeien tot krachtige motoren voor innovatie. Door in te zetten op verdichting, herontwikkeling en – waar nodig – toevoeging van nieuwe ruimte, versterken wij deze locaties tot een samenhangend netwerk waarin bedrijven in alle levensfasen optimaal kunnen groeien en doorontwikkelen.

Deze inzet krijgt nu al vorm in samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU), die een centrale rol speelt in het organiseren van investeringen en gebiedsontwikkeling. Via de OMU investeert de regio al €60 miljoen in het toekomstbestendig maken en verdichten van werklocaties. Tegelijkertijd constateren we dat aanvullende instrumenten nodig zijn, bijvoorbeeld om onrendabele toppen te overbruggen. Daarom stellen we voor om samen met het Rijk een pilot te starten in de regio Utrecht, waarin we kwalitatief hoogwaardige ruimte voor innovatieve bedrijvigheid realiseren in een sterk verstedelijkte context. Met een rijksbijdrage van €50 miljoen kunnen meerdere innovatieslocaties herontwikkeld, verdicht en uitgebreid worden. Dit levert een hefboomwerking op private investeringen en versnelde beschikbaarheid van passende, betaalbare huisvesting voor startups en scale-ups op.

De OMU heeft de expertise in huis om deze pilot uit te voeren. De OMU kan ook additionele innovatieve bedrijfsruimte voor startups en scale-ups binnen strategische waardeketens ontwikkelen en tijdelijk exploiteren. Het model hierbij is dat circa 70% van de investering revolverend is. Door publieke middelen te combineren met private investeringen wordt publiek geld maximaal benut en schaalbaar ingezet.

2. Ecosysteemversterking en ondersteuning van ondernemerschap
Naast investeringen in fysieke locaties zetten we in op gerichte programmering om het vestigingsklimaat verder te versterken. Innovatie-ecosystemen vormen de verbindende schakel tussen locaties en zorgen voor versnelling van ondernemerschap. Met verschillende publieke en publiek-private initiatieven investeren we al in incubatie, toegang tot kapitaal en talentontwikkeling. Het Regional Incubator Network Utrecht (RINU) van Startup Utrecht brengt verschillende regionale initiatieven samen om ondernemerschap, en het ontstaan en de doorontwikkeling van startups, te stimuleren. Verdere uitbouw hiervan is nodig om het netwerk optimaal te laten functioneren en de economische impact te vergroten.

De regio draagt momenteel €1 miljoen per jaar bij aan RINU, maar ziet tegelijkertijd dat aanvullende initiatieven nodig zijn om het ecosysteem verder te versterken. Opschaling vraagt om extra middelen.
Een gerichte rijksbijdrage maakt het mogelijk om deze inzet te versnellen, nieuwe initiatieven te realiseren en de impact te vergroten, ook buiten de regio. Daarbij trekken we graag samen op met het Rijk en andere regio's om kennis te delen en gezamenlijk te investeren in een krachtig innovatienetwerk.

Randvoorwaarde 3: Financiering

De regio investeert substantieel in de ondersteuning van innovatieve ondernemingen en de opbouw van een samenhangend financierings-ecosysteem, via de volgende instrumenten:

- Uitvoering van financieringsinstrumenten zoals VroegeFase-Financiering, Startup Innovatie Fonds en Participatiefonds via de ROM.
- Actieve ontwikkeling van een regionaal investeerdersnetwerk, aansluitend op nationale en internationale kapitaalstromen.
- Vergroten van dealflow en begeleiden van startups naar investeringsrijpheid via venture development en acceleratie-programma's.
- Verbinden met bredere ecosysteeminitiatieven zoals incubatie, talentontwikkeling en innovatielocaties, waardoor kapitaal, kennis en netwerken samenkomen.

Deze inzet zorgt voor een sterke basis. Aanvullende fondsversterking van de ROM is nodig om deze lijn door te zetten, de groeiende vraag naar kapitaal te bedienen en de impact van de regio te vergroten. Op basis van de financieringsbehoefte van startups en scale-ups gaat dit om een aanvullend bedrag van €100 miljoen. De regio vraagt het Rijk om de regionale bijdrage van €50 mln te matchen.

De regio beschikt daarnaast over een financieel instrument voor schaalbare innovaties binnen het mkb: de innovatievoucherregeling.
Deze regeling speelt een rol in de valorisatie van kennis en heeft een multiplier-effect door het aantrekken van 60% private investeringen.
De regeling wordt tot 2027 gefinancierd vanuit EFRO. Wij willen dit budget intensiveren en verlengen, bij voorkeur vanuit de opvolger van EFRO.

Randvoorwaarde 4: Digitale technologie

De voorstellen in deze agenda bevatten allemaal digitale technologie. Oplossingen op het gebied van rode biotech, MedTech en energietransitie zijn in toenemende mate afhankelijk van data, AI, digitale platforms en **emersive technologies** voor ontwikkeling, validatie en toepassing.

De regio beschikt over een sterke uitgangspositie met kennisinstellingen, AI-labs en initiatieven zoals AI Utrecht Region en de Data & Kennishub Gezond Stedelijk Leven. Een recent voorbeeld hiervan is de €180 miljoen financiering die door twee consortia onder leiding van UMC Utrecht is opgehaald voor het ontwikkelen van nieuwe AI-toepassingen binnen de zorg.

AI Utrecht Region fungeert hierbij als het verbindende platform waar kennis, talent en ondernemerschap samenkomen en worden omgezet in maatschappelijke en economische waarde. De regio investeert zelf in de verdere uitbouw van AI Utrecht Region. Voor de bestaande vijftien AI-labs is inmiddels €24 miljoen investering opgehaald.
De Universiteit Utrecht faciliteert een vestiging van het pan-Europese onderzoeksnetwerk ELLIS.

Om digitale **capabilities** breed beschikbaar te maken voor bedrijven, onderzoekers en publieke partijen en daarmee innovatie, opschaling en toepassing te versnellen, zijn de volgende maatregelen nodig:

1. Ontwikkelen van nieuwe AI-labs met een focus op onder meer Life Sciences & Health en maatschappelijke toepassingen.
2. Creëren van een fysieke AI Innovation Space waar bedrijven, startups, onderzoekers en talent samen bouwen aan de volgende generatie AI-toepassingen.
3. Beschikbaar stellen van kennis, netwerken en financiering aan ondernemers en onderzoekers via een regionaal platform.

Een rijksbijdrage fungeert hierbij als hefboom voor private cofinanciering en maakt het mogelijk om de economische en maatschappelijke impact van AI te versnellen en te vergroten.

Randvoorwaarde 5: Strategische investeringskeuzes voor de brede groeiopgave

De REIA laat zien welke concrete kansen er in de regio liggen om opvolging te geven aan de adviezen van Wennink: een sterk Nederland in een relevant Europa. De REIA toont ook de potentie voor koppelkansen tussen de economische ontwikkeling en de brede groeiopgave van de regio. In de Regionale Uitvoerings- en Investeringsagenda NOVEX gebied Utrecht-Amersfoort (RUIA NOVEX) hebben Rijk en regio afspraken vastgelegd over de verstedelijkingsopgave van 165.000 woningen en 110.000 arbeidsplaatsen. Met de REIA onderbouwen we een aantal maatregelen uit de RUIA NOVEX die substantieel bijdragen aan de economische ontwikkeling van de Metropoolregio Utrecht. Daarmee versterken de REIA en RUIA NOVEX elkaar. Samen sturen ze op samenhangende, strategische investeringskeuzes die de randvoorwaarden borgen voor de realisatie van de brede groeiopgave.

Vanuit onze ambitie om de Utrechtse ecosystemen te versterken vragen wij vanuit economisch perspectief specifieke aandacht voor drie structuurversterkende investeringskeuzes in de RUIA NOVEX. De genoemde bedragen zijn ramingen met een bandbreedte. Vanuit het adaptieve karakter van de RUIA worden deze periodiek geactualiseerd.

1. Verbetering multimodale bereikbaarheid Utrecht Science Park inclusief frequentieverhoging tram en nieuwe fietsroutes (€88-116 mln);
2. Realiseren snelle busverbinding (BRT) USP-Amersfoort, hoogfrequent, comfortabel en betrouwbaar (€50-250 mln);
3. Vernieuwing Station Amersfoort Centraal (€150-300 mln).

Deze structuurversterkende investeringskeuzes dragen substantieel bij aan de bereikbaarheid van én verbinding tussen de innovatielocaties Utrecht Science Park en Earth Valley Innovation District (Amersfoort). Ze zijn daarmee onontbeerlijk voor de versterking en doorontwikkeling van onze economie.

Door toevoeging van circa 45.000 woningen in verschillende woonmilieus verwachten wij dat Groot Merwede Rijnenburg een belangrijke nieuwe Utrechtse plek wordt voor nieuw talent om zich te gaan vestigen. Met de Merwedelijn wordt een uitstekende verbinding tot stand gebracht naar Utrecht CS met doorreismogelijkheid naar USP, Amersfoort of één van de andere innovatielocaties. De realisatie van de grootschalige woningbouwlocatie Groot Merwede Rijnenburg is daarmee een essentieel onderdeel van een goed vestigingsklimaat en een belangrijke voorwaarde voor de beschikbaarheid van talent in de regio.

Ditzelfde geldt voor woningbouw in het Kromme Rijngebied. De verwachting is dat het aantal arbeidsplaatsen op het USP en de satellietlocaties USP Bilthoven en USP Zeist tot 2040 met 8.000 tot 12.000 groeit. Deze groei zorgt voor grote druk op de omliggende woningmarkt in het Kromme Rijngebied. De regio heeft daarom een strategie ontwikkeld voor grootschalige binnenstedelijke woningbouw in dit gebied. Dit betekent dat ruim 12.000 woningen gerealiseerd worden op fietsafstand van het USP en nabij bestaande OVhubs. Ook na 2035 blijft er grote ontwikkelpotentie. Voor snelle realisatie van deze woningen is Rijksregie noodzakelijk.

Voor verdieping op deze maatregelen verwijzen wij naar de Regionale Uitvoerings- en Investeringsagenda van het NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort en het programma U Ned en de propositie Kromme Rijngebied (mei, 2026).

Voorstellen in ontwikkeling

Onze volgende kerninitiatieven

Naast de gepresenteerde voorstellen die investeringsklaar zijn, werkt de regio aan een aantal ruwe diamanten. Dit zijn die voorstellen passen bij de ecosystemen van de regio en aansluiten bij de prioriteiten van het Rijk vanuit bijvoorbeeld de Nationale Technologiestrategie en het industriebeleid. Aan de uitwerking en onderbouwing wordt het komende jaar gewerkt. Vanwege het nationale belang zoekt de regio hierbij samenwerking met het Rijk.

Naam	Omschrijving	Maatregelen	Strategische relevantie
Earth Valley Innovation District	De plek waar kennis en innovatie gedeeld wordt op het gebied van data-, kennis- en technologie-gedreven oplossingen voor een gezonde en duurzame leefomgeving. Het is zowel een vestigingslocatie voor organisaties die werken aan deze opgave als een gebied waar deze innovaties kunnen worden toegepast.	Procesafspraak om te komen tot gezamenlijke ontwikkeling.	• Draagt bij aan werkgelegenheid (8.000 arbeidsplaatsen in 2040) en verdienvermogen (+€700 miljoen toegevoegde waarde per jaar). • Versterken concurrentiekracht NL door het stimuleren van duurzame innovaties.
Dual-use innovatie cluster	Ontwikkeling van een nationaal toonaangevend dual-use Defensie-innovatiecluster. Focus op mens-technologie-interactie, human performance, digitale weerbaarheid en mobiliteit. Simulatie fungeert daarbij als sleutel- en enabling technology.	1. Erkenning van de strategische rol van de regio Utrecht binnen de nationale Defensie- en dual-use waardeketen. 2. Bereidheid om, op basis van verdere uitwerking, programmatisch samen te werken aan innovatie en randvoorwaarden.	Draagt direct bij aan de nationale Defensie-waardeketen en heeft spin-off naar civiele toepassingen binnen onder andere zorg, veiligheid, mobiliteit en infrastructuur.
Nationale materialen marktplaats	Realisatie van een nationale digitale en fysieke infrastructuur voor hoogwaardige herinzet van bouwmaterialen.	Landelijke coördinatie en gerichte samenwerking met het Rijk is nodig om deze infrastructuur te realiseren..	Het project versterkt de Nederlandse kennispositie, concurrentiekracht en technologische autonomie in circulair en datagedreven bouwen.
Futue of Food: APEX	EEen nieuwe nationale infrastructuur voor de toekomst van gezonde voeding, preventie en humane onderzoeksmethoden.	Bereidheid om samen te werken aan de realisatie van APEX.	Het project versterkt de Nederlandse kennispositie, concurrentiekracht en technologische autonomie in gezonde voeding, preventie en humane onderzoeksmethoden.

Earth Valley Innovation District

De opgaven rond onder andere klimaatadaptatie, energietransitie en duurzame verstedelijking vragen om versnelling van innovatie en toepassing op schaal. Het Earth Valley Innovation District (EVID) speelt hierop in door een fysieke plek te creëren in en rond de Spoorzone Amersfoort, waar deze innovaties kunnen worden ontwikkeld en ook direct in de praktijk kunnen worden toegepast. Daarmee draagt EVID bij aan het sneller oplossen van maatschappelijke opgaven en het versterken van het verdienvermogen van Nederland. Dit doen we nadrukkelijk als regio met elkaar en ook met andere regio's samen. Daarbij is een belangrijke check dat geen dingen ontwikkeld worden die al in andere innovatiedistricten of op science parks plek hebben.

Met de ontwikkeling van het EVID wordt extra ruimte gecreëerd, waarmee Amersfoort verwacht 7.000 banen toe te voegen. Daarnaast fungeert het gebied als proeftuin voor schaalbare oplossingen die ook nationaal en internationaal toepasbaar zijn. Deze koppeling maakt het mogelijk om technologieën direct te testen in een realistische stedelijke context, met de overheid als launching customer en aanjager.

Planvorming voor de benodigde gebiedsontwikkeling (onder andere toevoegen betaalbare werklocaties, WTC en congresvoorziening), het creëren van proeftuinen en testmogelijkheden, en een sterk startup- en scale-up programma zijn nu gaande. Hierbij is op onderdelen gezamenlijke inzet van regio en Rijk nodig om de benodigde investeringen, randvoorwaarden en experimenteerruimte te organiseren en zo de groei van EVID te versnellen.

Dual-use innovatie cluster

De Metropoolregio Utrecht beschikt over een goede uitgangspositie om uit te groeien tot een nationaal toonaangevend dual-use Defensie-innovatiecluster. In opdracht van ROM NL is de specialisatie per regio van Nederland in kaart gebracht. De kracht van de regio Utrecht ligt in de combinatie van verschillende Defensie-onderdelen zoals de Bernhardkazerne (opleidingscentrum landmacht, Amersfoort), Kromhoutkazerne (hoofdkwartier landmacht, Utrecht) en Technologiecentrum Land (Leusden), een groot cluster van 150 dual-use bedrijven en specifieke expertise vanuit de kennisinstellingen, inclusief het Centraal Militair Hospitaal (CMH) en het UMC Utrecht Calamiteitenhospitaal.

Hiermee bestrijkt de regio een groot deel van de waardeketen van Defensie. De inhoudelijke focus ligt op de thema's mens-technologie-interactie, human performance, digitale weerbaarheid en mobiliteit. Simulatie fungeert daarbij als enabling technology, met kansrijke doorwerking naar civiele domeinen zoals zorg, veiligheid, mobiliteit en infrastructuur.

Om deze ontwikkelstap te zetten is een aantal randvoorwaardelijke stappen nodig, waaronder samenwerking tussen regio en Defensie, voldoende ontwikkel- en testruimte en financiering van innovatieprogramma's.

Nationale materialenmarktplaats

De transitie naar een circulaire bouweconomie vraagt om snelle opschaling van hergebruik van materialen. Nu blijven waardevolle grondstoffen onbenut door gebrek aan transparantie en standaardisatie. Via een **Nationale Materialenmarktplaats** kan een nationale digitale en fysieke infrastructuur worden ingericht waarmee bouwmaterialen hoogwaardig worden hergebruikt, via realtime datakoppelingen, certificering en AI-gestuurde matching.

De economische potentie is groot: de circulaire economie groeit richting een markt van €4,5 biljoen wereldwijd. Door regionale initiatieven te bundelen in een Nationale Materialen Marktplaats ontstaat een efficiënte markt voor circulaire materialen, met lagere kosten, forse CO_2-reductie en nieuwe bedrijvigheid die internationaal schaalbaar is.

In meer regio's wordt gewerkt aan hergebruik van materialen waarbij Utrecht zich richt op een geïntegreerd systeem. Het onderscheidende vermogen zit in de combinatie van data, AI en fysieke toepassing, gekoppeld aan gebouwpaspoorten en logistiek. De regio Utrecht heeft hierbij een unieke uitgangspositie met koplopende bedrijven als Madopt, Insert en Duspot en een sterk ecosysteem met onder andere TNO en de Universiteit Utrecht.

Om tot realisatie te komen zijn landelijke coördinatie en standaardisatie nodig, samen met investeringen in digitale infrastructuur, certificering en testfaciliteiten. De regio vormt plannen voor een publiek-private aanpak via een gezamenlijke marktplaats en een manifest voor hoogwaardig hergebruik. Gerichte samenwerking met het Rijk is nodig om deze infrastructuur te realiseren en Nederland te positioneren als koploper in circulair en datagedreven bouwen.

Future of Food

Met de **Apex Data Intelligence & High Throughput Exposome Hub** wil de regio toewerken naar een nieuwe nationale infrastructuur voor de toekomst van gezonde voeding, preventie en humane onderzoeksmethoden. De hub brengt drie domeinen samen die nu nog versnipperd zijn: 1) high throughput testen van wat voeding daadwerkelijk doet in het menselijk lichaam, 2) humane modellen zoals organoids en organ on chip, en 3) een data-infrastructuur waarmee biologische, klinische en omgevingsdata veilig kunnen worden verbonden.

De Hub is een testlab, dataplatform en model van het menselijk lichaam in één. Hiermee kunnen bedrijven en onderzoekers op een onafhankelijke, betrouwbare en kostenefficiënte wijze onderzoek doen naar de werking van voedingsproducten op de gezondheid. Voor overheid en regelgevers vormt de hub een testomgeving voor nieuwe onderzoeksmethoden die nodig zijn voor modern beleid rond voedselveiligheid, -toxicologie en preventie. Voor de wetenschap creëert de hub een platform dat exposoomonderzoek, microbioomwetenschap, humane modellen en data-intelligentie met elkaar verbindt en opschaalt. De Hub positioneert Utrecht complementair aan regio's zoals Foodvalley: waar zij voedsel ontwikkelen, valideert Utrecht het effect op de mens en versnelt toepassing in gezondheid en preventie.

Utrecht is de logische plek voor deze infrastructuur: ze beschikt over internationale topwetenschap (exposome, organoids, microbioom) en sterke partners (UMC Utrecht, Hubrecht, RIVM, TNO, Genmab, Merck HUB Organoids, Mimetas, Danone Nutricia Research). Deze infrastructuur creëert een structurele impuls voor het regionale verdienvermogen, doordat ze nieuwe bedrijvigheid aantrekt, hoogwaardige R&D-activiteiten verankert en bedrijven in staat stelt sneller en concurrerender te innoveren. Zonder deze investering blijft Nederland afhankelijk van trage en dure klinische studies, mist Utrecht de aansluiting op Europese dataspaceprogramma's, vertraagt de transitie naar humane modellen en blijft het ecosysteem versnipperd.

Om tot realisatie te komen is verdere uitwerking nodig van governance, financiering en fasering. De Hub wordt modulair opgebouwd en aangesloten op nationale en Europese dataplatforms. Gezamenlijke inzet van regio en Rijk is nodig om deze infrastructuur te realiseren en Nederland als koploper te positioneren.



Beeldmateriaal: Utrecht Beeldbank, Merel Tuk

Tot slot

In deze REIA hebben we u meegenomen in onze ambities. We hebben inzichtelijk gemaakt welke investeringen we zelf doen. Daarnaast doen we een appèl op de rijksoverheid, Europese programma's, institutionele investeerders, pensioenfondsen, private equity-partijen en andere publieke en private partners. Wij nodigen hen uit om mee te investeren en onze daadkracht te versterken.

Onze groeiambitie vraagt om gerichte keuzes en investeringen, ruimtelijk en economisch. In deze REIA ligt de focus op Life Sciences & Biotechnologie. Parallel werken we aan urgente voorstellen voor een gezonde leefomgeving. Onze topprioriteiten hebben we vastgelegd in rode biotechnologie, MedTech, PFAS-verwijdering en Slimme energiesystemen. Bovendien zetten we actief in op randvoorwaarden rond Talent, Ruimte voor innovatie, en Bereikbaarheid en wonen.

Blijf meebewegen en vernieuwen: onze REIA is een adaptieve, rollende agenda. Dat is een bewuste en strategische keuze, die onze regionale executiekracht onderstreept en recht doet aan de realiteit van innovatie. Kennis en markten zijn volop in beweging. Met een rollende agenda krijgen veelbelovende innovaties de ruimte om te groeien, ontstaan er gaandeweg nieuwe proposities en durven we initiatieven te laten afvallen als succesvolle opschaling onhaalbaar blijkt.

Deze REIA heeft momentum. Wij staan als regio in de actiestand. Utrecht, Heart of Health. In alle ecosystemen in onze regio stroomt energie, die we nu kunnen verzilveren door innovaties te versnellen en oplossingen te creëren voor maatschappelijke opgaven en transities. Wij dagen het Rijk, Europa en mogelijk andere partijen uit om in te stappen en mee te investeren. Om samen met ons structureel te investeren in de innovatiemotor van Nederland.

Utrecht
Heart of Health

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
1217	Raadsbrief Start voorhangprocedure herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)/ Raadsvoorstel herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974	Commissie Ruimte 17-09-2026 3.2. Raadsbrief Beantwoording wensen en bedenkingen Herziene Algemene Bepalingen erfpacht 1974 (2026)	De raad ontvangt eind Q2 2027 een Plan van Aanpak herziening Algemene Bepalingen 1983. In dit plan zitten tevens elementen die rekening houden met de bevindingen bij de herziening 1974. Organisaties uit de stad, ervaringen vanuit de gemeente Den Haag en (onafhankelijke) deskundigen worden hierbij betrokken.	Wethouder Sienot	Grondzaken	30-06-2027		
1216	Raadsbrief Start voorhangprocedure herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)/ Raadsvoorstel herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 Vervolgdebat van 10 september 2026	Commissie Ruimte 17-09-2026 3.2. Raadsbrief Beantwoording wensen en bedenkingen Herziene Algemene	Wethouder Sienot zegt namens het college toe dat de raad jaarlijks (met name de eerste 3 jaar) een raadsbrief ontvangt over de bevindingen naar aanleiding van de herziening algemene Bepalingen 1974. De	Wethouder Sienot	Grondzaken	30-09-2027		

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		Bepalingen erfpacht 1974 (2026)	eerste keer zal dat eind Q3 2027 zijn. De bevindingen zijn voorzien van een toets door externe (onafhankelijke) deskundigen;					
1203	Raadsvoorstel SPvE Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde en Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde	Commissie Ruimte 10-09-2026 8.a. Raadsvoorstel SPvE Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde en Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan UMC Utrecht, noordzijde	Het college informeert de raad per raadsbrief in Q2 2027 nader over de energievoorziening in het Utrecht Science Park	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	30-06-2027		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
1202	Waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone; uitwerking amendement en vervolgstappen	Commissie Ruimte 10-09-2026 7. Waardevolle initiatieven in de Merwedekanaalzone; uitwerking amendement en vervolgstappen	Het college informeert de raad per raadsbrief in Q 1 2027 over de verdere zoektocht naar een huisvestingsvoorziening van de Daklozenopvang.	Wethouder Voortman	Ruimtelijke Ontwikkeling	31-03-2027		
1185	Raadsvoorstel Ontwerp Specifieke Verklaring van Geen Bedenkingen Isotopenweg 29	Commissie Ruimte 25-06-2026 8. Raadsvoorstel Ontwerp Specifieke Verklaring van Geen Bedenkingen Isotopenweg 29	Wethouder Schilderman zegt namens het college toe dat de raad wordt geïnformeerd over de handhaving en monitoring m.b.t. de geuroverlast door de provincie voor het einde van 2026	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Ordening	31-12-2026		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
1184	Raadsvoorstel Aanpassing ‘Experiment in kader van Huisvestingsverordening: inschrijfduurverlenging voor doorstroom na tijdelijkheid van aandachtsgroepen’	Commissie Ruimte 25-06-2026 7. Raadsvoorstel Aanpassing ‘Experiment in kader van Huisvestingsverordening: inschrijfduurverlenging voor doorstroom na tijdelijkheid van aandachtsgroepen’	Wethouder De vries zegt namens het college toe dat de raad een evaluatie van het experiment (tijdelijk) huisvesten van kwetsbare en bijzondere doelgroepen ontvangt in Q4 van 2029.	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2029		
1183	Raadsvoorstel Aanpassing ‘Experiment in kader van Huisvestingsverordening: inschrijfduurverlenging voor doorstroom na tijdelijkheid van aandachtsgroepen’	Commissie Ruimte 25-06-2026 7. Raadsvoorstel Aanpassing ‘Experiment	Wethouder De Vries zegt namens het college toe dat de raad in Q 1 2027 een evaluatie ontvangt van het project Goeie Buur	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-03-2027		

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		in kader van Huisvestingsverordening: inschrijfduur verlenging voor doorstroom na tijdelijkheid van aandachtsgroepen’						
1191	Gesprek met SSH over het verhogen van inzet van woonruimte voor kwetsbare doelgroepen	Begrotingscyclus 18-06-2026 2. Raadsvoorstel Jaarstukken 2025	Het College is bereid om in gesprek te gaan met SSH over het verhogen van de inzet van woonruimte voor kwetsbare doelgroepen. Dit neemt het college de tweede helft van 2026 mee als onderdeel van de nieuwe prestatieafspraken tussen gemeente en SSH.	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2026		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
1179	Stilgevallen verbouwing MFA De Musketon	Commissie Ruimte 11-06-2026 6. Stilgevallen verbouwing MFA De Musketon	wethouder De vries zegt namens het college toe dat de raad uiterlijk in Q4 van 2027 het plan van uitvoering verbouwing MFA De Musketon ontvangt.	Wethouder De Vries	Vastgoed	31-12-2027		
1178	Stilgevallen verbouwing MFA De Musketon	Commissie Ruimte 11-06-2026 6. Stilgevallen verbouwing MFA De Musketon	wethouder De Vries zegt namens het college toe dat de raad in Q4 van 2026 een raadsbrief ontvangt waarin de raad verder wordt geïnformeerd over de planning, de communicatie en de samenwerking met gebruikers/ bewoners	Wethouder De Vries	Vastgoed	31-12-2026		
1177	Raadsvoorstel Aanwijzingsbesluit buitenplanse	Commissie Ruimte 11-06-2026 4. Raadsvoorste	wethouder Schilderman zegt namens het college toe dat de raad voor het eind van 2026 een	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Ordening	31-12-2026		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	omgevingsplanactiviteiten met verplichte participatie	l Aanwijzingsbesluit buitenplanse omgevingsplanactiviteiten met verplichte participatie	raadsbrief ontvangt met daarin de richtlijn als uitwerking van dit raadsbesluit.					
1176	Raadsvoorstel Delegatie besluiten Omgevingswet, uitbreiding 2026	Commissie Ruimte 11-06-2026 3. Raadsvoorstel Delegatie besluiten Omgevingswet, uitbreiding 2026	Wethouder Schilderman zegt namens het college toe dat in een eerstvolgende raadsbrief over de voortgang van zaken in het ruimtelijke domein het college zal vastleggen dat nieuwe functies in definitie en harmonisatie van regels in het Omgevingsplan eerst worden voorgelegd aan de raad. Dit n.a.v. verzoeken fracties van VVD en EénUtrecht.	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Ordening	30-09-2026	20260914 In de vergadering van de raadscommissie Ruimte op 11 juni 2026 over het delegeren van het wijzigen van het omgevingsplan is aan de orde geweest dat u geïnformeerd wil worden over de wijze waarop wij invulling geven	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							aan het delegatiebesluit, zodat u kunt zien hoe wij de ruimte die het delegatiebesluit biedt inhoudelijk invullen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan over de manier waarop wij de uniformering van regels vormgeven of thematisch beleid verwerken. Wij zullen bij de jaarlijkse rapportage over het omgevingsplan zorgen dat aan deze wens van uw raad voldaan wordt.	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
1155	Voortgangsbrief parkeergarage paardenveld	Commissie Samenleving 28-05-2026 8. Raadsbrief Voortgangsbrief parkeergarage Paardenveld	Rond de zomer ontvangt de raad een voortgangsbrief over parkeergarage paardenveld. Het college gaat hierin op financiën, op de haalbaarheid van de beheerder, op de exploitatietermijn, de uitkomst van de pilot logistieke hub en tijdelijke initiatieven in het pand. Ook geeft het college hierin meer inzicht in de business case en de planning. Het college gaat hierbij in op de vraag hoeveel financiële ruimte er is en wordt vrijgemaakt voor handhaving in de businesscase van het pand, of dat haalbaar is	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Ordening	31-07-2026		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
1153	Raadsvoorstel Vaststellen TAM omgevingsplan extra woningen in Carthesiusdriehoek, fase 2-6	Commissie Ruimte 28-05-2026 7. Raadsvoorstel Vaststellen TAM omgevingsplan extra woningen in Cartesiusdriehoek, fase 2-6	Wethouder Schilderman zegt namens het college toe dat de raad in september 2026 een raadsbrief ontvangt over de voortgang ingebruikname fietstunnel tussen Cartesiusdriehoek en Wisselspoor	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Ordening	31-12-2026	20260922: Het opstellen van de raadsbrief vraagt meer tijd dan eerder voorzien. Dit komt doordat er meerdere projecten rondom de fietstunnel aan de Locomotiefstraat gelijktijdig in uitvoering zijn of in voorbereiding worden gebracht. De samenloop van bouwverkeer, bouwplaatsinrichtingen, hijswerkzaamheden en en infrastructurele werkzaamheden maakt de situatie complex. Vanuit	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							het oogpunt van veiligheid wordt zorgvuldig onderzocht hoe eventuele risico's voor zowel fietsers/voetgangers als uitvoerend personeel kunnen worden beperkt en beheerst. Deze integrale afweging vraagt meer tijd. De raadsbrief wordt in Q4 2026 aangeboden.	
1142	Raadsvoorstel vaststelling TAM omgevingsplan Matserterrein Croeselaan	Commissie Ruimte 16-04-2026 7. Raadsvoorstel vaststelling TAM omgevingspl	Namens het college zegt wethouder Schilderman toe dat de raad per raadsbrief in Q4 2026 wordt geïnformeerd over de verdere verdeling van de middenhuur en	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Ordening	31-12-2026		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		an Matserterrein Croeselaan	betaalbare koop dat nu is vastgelegd in het omgevingsplan. Ook wordt de raad dan geïnformeerd over het aantal friendswoningen binnen dit bouwplan.					
1161	binnen fiets parkeerplekken	Gemeenteraad 26-02-2026 19. Raadsvoorstel Vaststelling SPvE Gebiedsontwikkeling Galgenwaard	Wethouder Schilderman zegt toe binnen fiets parkeerplekken te realiseren voor bewoners.	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Ordening	31-12-2026		
1160	Juridische bescherming van roerende goederen	Gemeenteraad 29-01-2026 27. Afrondende besluitvorming na debat	Wethouder van der Graaf in gesprek te gaan met andere gemeenten over hun bevindingen rond de juridische bescherming van roerende goederen	Wethouder van der Graaf	Erfgoed	30-09-2026		

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		over Utrechtse erfgoed iconen dreigen te verdwijnen	en dit terug te koppelen in een raadsbrief.					
1109	Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord (Netto toename Sociale Huur én verhogen bouwtempo)	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen (2022-2026) 15-01-2026 7. Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord (Netto toename Sociale Huur én verhogen bouwtempo)	Afwijkingen in het vast te stellen contingent wordt de raad over geïnformeerd via Monitor samenwerkingsafspraken in Q1 2026 en ook de netto groei zal hier in vermeld staan.	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-03-2026		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
1078	Raadsvoorstel Vaststelling Masterplan Overvecht Centrum; Vaststelling inrichting en beheerniveau: parkeerexploitatie	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (2022-2026) 27-11-2025 7. Raadsvoorstel Vaststelling Masterplan Overvecht Centrum; Vaststelling inrichting en beheerniveau	Wethouder Maatoug zegt namens het college toe dat de raad in het al in het raadsvoorstel toegezegde aparte raadsvoorstel over de parkeerexploitatie in Overvecht Centrum tevens een voorstel meeneemt over de exacte gebieden en venstertijden van parkeren; Dit raadsvoorstel komt uiterlijk in de 1e helft van 2028.	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	30-06-2028		
1071	Raadsvoorstel Vaststelling Masterplan Overvecht Centrum; Vaststelling inrichting en beheerniveau	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (2022-2026) 27-11-2025 7. Raadsvoorste	Wethouder Maatoug zegt namens het college toe dat de raad in Q4 van 2026 een raadsbrief ontvangt met daarin een update over placemaking in het gebied van Overvecht Centrum. Ook	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	31-12-2026		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		l Vaststelling Masterplan Overvecht Centrum; Vaststelling inrichting en beheerniveau	zal deze raadsbrief informatie bevatten over hoe het staat met het groen in het gebied.					
1070	Raadsvoorstel Vaststelling Masterplan Overvecht Centrum; Vaststelling inrichting en beheerniveau	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (2022-2026) 27-11-2025 7. Raadsvoorstel Vaststelling Masterplan Overvecht Centrum; Vaststelling inrichting en beheerniveau	Wethouder Maatoug zegt namens het college toe dat de raad een raadsvoorstel inhoudende een actualisatie van het Masterplan voor wat betreft fases 3,4 en 5 ontvangt over 5 a 6 jaar (2030/ 2031).	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	31-12-2031		
1088	Programmabegroting 2026	Begrotingscy clus 30-10-	In de al voor het einde van dit jaar (2025)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-03-2026		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		2025 2. Programmabegroting 2026	toegezegde evaluatie UPG wordt ook de aangenomen motie Versnellen en samenwerken in Utrechtse gebiedsontwikkeling betrokken.					
1087	Programmabegroting 2026	Begrotingscyclus 30-10-2025 1. Opening en mededelingen	De raad ontvangt in Q1 2026 een brief waarin overzicht wordt gegeven van beleidsvisies opgenomen in de Omgevingsvisie Utrecht die niet met elkaar harmoniseren	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-03-2026		
1040	Amateurkunsteducatie Domplein Zomer 2025	Commissie Jeugd, Welzijn, Cultuur en Sport (2022-2026) 11-09-2025 10. Amateurkuns	In Q4 komt het College met een raadsbrief over amateurkunsteducatie en invulling op andere plek in stand en in Q2 2026 komt weer een update met nadere informatie.	Wethouder De Vries	Vastgoed	30-06-2026	20260603: In de Raadsbrief Voortgang uitvoeringsprogramma cultureel en creatief vastgoed 2025-2028 van 14 januari 2026	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		teducatie Domplein Zomer 2025					hebben we een eerste update gegeven over amateurkunstedu catie en Domplein 4-5. In Q3 van 2026 volgt weer een update met nadere informatie.	
1027	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2025	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (2022-2026) 03-07-2025 2.a. Raadsvoorste l Voorjaarsnot a en Bestuursrapp ortage 2025	Wethouder Eerenberg zegt namens het college toe dat de raad in Q2 van 2026 een evaluatie ontvangt van de 'Utrechtse aanpak op gang houden woningbouw'.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-06-2026		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
997	Jaarstukken 2024	Commissie Veiligheid, Bestuur en Financiën (2022-2026) 19-06-2025 2. Raadsvoorstel Jaarstukken 2024	In 2026 en volgende jaren komt de monitor wonen al in april richting de raad	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2026		
996	Jaarstukken 2024	Commissie Veiligheid, Bestuur en Financiën (2022-2026) 19-06-2025 1. Opening	Bij de volgende verschijning van bevolkingsprognoses organiseert college een technische sessie om hier meer achtergrond over te delen.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-12-2025		
983	Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030': informatie	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen (2022-2026)	Wethouder de Vries zegt toe in het vierde kwartaal (proces)informatie aan te leveren met betrekking tot het traject voor de (regionale)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		22-05-2025 7. Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030'	huisvestingsverordening.					
980	Raadsvoorstel Tijdelijke invulling Parkeergarage Paardenveld (2025 - 2035)	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (2022-2026) 15-05-2025 9. Raadsvoorstel Tijdelijke invulling Parkeergarage Paardenveld	Wethouder Eerenberg zegt namens het college toe dat de raad vanaf Q1 2026 periodiek een raadsbrief ontvangt over de nadere uitwerking van het raadsbesluit tijdelijke invulling Parkeergarage Paardenveld. In Q1 of later wordt ook informatie gegeven over de initiële investeringen van een exploitant van het sekswerk.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-03-2026		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		(2025 – 2035)						
963	Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040: M96	Gemeenteraad 20-02-2025 24. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	M96 Houd Overvecht bereikbaar	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		
962	Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040: M89	Gemeenteraad 20-02-2025 24. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	M89 Wees creatief in het zoeken naar nieuwe sportvelden in Overvecht	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		
961	Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040: M88	Gemeenteraad 20-02-2025 24. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvis	M88 2x1 zonder doorlopende middengroenstrook biedt meer kansen voor groen	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		ie Overvecht 2025 – 2040						
960	Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040: M87	Gemeenteraad 20-02-2025 24. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	M87 Mobiliteitstransitie, vervoersongelijkheid en toegankelijkheid	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		
959	Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040: M80	Gemeenteraad 20-02-2025 24. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	M80 Werkgelegenheid voor Overvechters	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-02-2026		
958	Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040: M78	Gemeenteraad 20-02-2025 24. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvis	M78 Geef Overvechters voorrang bij woningen in Overvecht	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		ie Overvecht 2025 - 2040						
941	Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024: Huurteam	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen (2022-2026) 06-02-2025 8. Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatie monitor 2024	De wethouder zegt toe een terugkoppeling vanuit het huurteam mee te nemen in de eerstvolgende rapportage (Q1).	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-03-2025		
907	Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 - 2024	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (2022-2026) 30-01-2025 7.	Wethouder Matoug zegt namens het college toe in de monitoring en verdere uitwerking mobiliteitsplannen voor Overvecht op basis van bestaande middelen ook	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	31-12-2029		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	aandacht te geven aan gedragsverandering van verkeersdeelnemers binnen de wijk en hier door middel van een raadsbrief rapportage te geven aan de raad uiterlijk in 2029/ 2030.					
906	Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (2022-2026) 30-01-2025 7. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	Wethouder Maatoug zegt namens het college toe in de eerstvolgende rapportage over Samen voor Overvecht terug te komen over het vervolg/ stand van zaken uitwerking van de Omgevingsvisie Overvecht	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	31-05-2025		
902	SV 2024 nr. 137 Hoe succesvol is Utrecht in de betaalbare woningmarkt?	Commissie Energie(transitie), Duurzaamhei	De wethouder zegt toe in Q2 2025 nadere informatie te leveren over erfpacht en het	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2025		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		d, Vastgoed en Wonen (2022-2026) 09-01-2025 9. SV 2024 nr. 137 Hoe succesvol is Utrecht in de betaalbare woningmarkt ?	kettingbeding, mede op basis van een lopende pilot inzake erfpacht					
884	Debat Stand van Zaken Supermarkt op de Uithof en andere ruimtelijke ontwikkelingen	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (2022-2026) 19-12-2024 11. Debat Stand van Zaken Supermarkt op de Uithof en andere ruimtelijke	In Q2 de raad in een raadsbrief verder wordt geïnformeerd over de ontwikkeling van de supermarkt, waarin de door de commissie gedane suggesties worden betrokken. In deze brief wordt ook wat verder ingegaan op leefbaarheid/ verlevendiging van het USP/ De Uithof	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	30-06-2025		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		ontwikkelingen						
883	Debat Stand van Zaken Supermarkt op de Uithof en andere ruimtelijke ontwikkelingen	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (2022-2026) 19-12-2024 11. Debat Stand van Zaken Supermarkt op de Uithof en andere ruimtelijke ontwikkelingen	In de al eerder aangekondigde raadsbrief in Q1 van 2025 over de Samenwerkingovereenkomst (SOK) ook aan wordt gegeven wat de eerste uitkomsten zijn van overleg met de universiteit over de ontwikkelingen met betrekking tot de supermarkt	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	31-03-2025		
871	Handhavingsdossier Binnenstad	Commissie Veiligheid, Bestuur en Financiën (2022-2026) 05-12-2024 9.	De wethouder zegt toe in de eerstvolgende voortgangsrapportage van het risicovol project Informatie op Orde een terugkoppeling geven	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening			

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		Handhavings dossier Binnenstad	van de lobby in VNG-verband over de omgang met WOO-verzoeken.					
851	M460 De Renaissance van de Ravellaan	Gemeenteraad 14-11-2024 17. Raadsvoorstel Uitwerking visie Welgelegen	M460 De Renaissance van de Ravellaan	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	14-02-2025	20250718 zie raadsbrief 10 april Stand van zaken Ravellaan noord en raadsbrief 17 juli 2025 stand van zaken project Ravellaan 96. We verwachten de raad te informeren in Q1 2026.	
850	M459 Onderzoek meerwaarde tramhalte voor Welgelegen	Gemeenteraad 14-11-2024 17. Raadsvoorstel Uitwerking visie Welgelegen	M459 Onderzoek meerwaarde tramhalte voor Welgelegen	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	14-02-2025	20250718 zie raadsbrief 10 april Stand van zaken Ravellaan noord en raadsbrief 17 juli 2025 stand van	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							zaken project Ravellaan 96. We verwachten de raad te informeren in Q1 2026.	
878	Monitoring van de risico's rond het realiseren van tijdelijke woningen	Gemeenteraad 07-11-2024 5. Raadsvoorstel Programmabegroting 2025	Wethouder De Vries zegt naar aanleiding van motie 413 (Realistisch sturen op tijdelijk wonen) toe dat de monitoring van de risico's rond het realiseren van tijdelijke woningen zal worden meegenomen in de halfjaarlijkse monitor "Sociale Huisvesting".	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	24-04-2025	20250212: In de raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 3e en 4e kwartaal 2024 (5 feb 2025) is een update gegeven conform deze toezegging.	
827	Raadsbrief Uitwerking afspraken Stop de Verkoop van sociale huurwoningen 2024; SV 2024 nr. 43 Is verkoop sociale huur noodzaak of doen woningcorporaties alsof	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	De wethouder zegt een raadsbrief in Q4 2024 toe waarin wordt toegelicht hoe we als gemeente kunnen kiezen voor corporaties om mee	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2024	250318: In de Raadsbrief Voortgangsrapportage Samenwerkingsafspraken 2023 -	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		(2022-2026) 10-10-2024 9. Raadsbrief Uitwerking afspraken Stop de Verkoop van sociale huurwoningen 2024; SV 2024 nr. 43 Is verkoop sociale huur noodzaak of doen woningcorporaties alsof	samen te werken op gebied van nieuwbouw sociale huurwoningen. Specifiek als er corporaties binnen Utrecht zijn waarvan sommige wel nieuwbouw kunnen realiseren en andere niet en hoe wordt omgegaan met het extra lenen irt het schuldenplafond door de corporaties.				2026 met corporaties en huurdersorganisaties (4 maart 2025) is aangegeven dat deze toezegging wordt afgehandeld middels een raadsbrief in Q2. 250129: Deze toezegging wordt onderdeel van de monitor samenwerkingsafspraken. Zoals is aangegeven in de Raadsbrief Uitstel beantwoording schriftelijke raadsvragen en toezeggingen vanwege	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							kerstreces (20-12-2024) is deze raadsbrief vertraagd en volgt deze in Q1 2025.	
801	Raadsvoorstel Beleidsnota Grondbeleid	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (2022-2026) 05-09-2024 9. Raadsvoorstel Beleidsnota Grondbeleid	Wethouder Voortman zegt toe dat de raad uiterlijk een kwartaal na het verschijnen van het rijksonderzoeksrapport Grondprijzen sociale huurwoningen (onderzoek wordt verwacht in Q4 2024) per raadsbrief wordt geïnformeerd over de uitkomsten van het overleg n.a.v. het onderzoek met de Utrechtse woningbouwcorporaties.	Wethouder Voortman	Grondzaken	31-12-2024	20260625: 11 juni zijn de resultaten van het rijksonderzoek over sociale grondprijzen bekend geworden. In Q4 2026 informeren wij u over hoe wij hier mee om zullen gaan. 20250122: Op dit moment is nog niet bekend wanneer de resultaten van het	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							rijksonderzoek over sociale grondprijzen precies worden verwacht. De minister heeft in de Kamerbrief Tweede Voortgangsrapportage Modernisering Grondbeleid (20 december 2024) laten weten dat de onderzoeksresultaten ergens in 2025 worden verwacht.	
813	Terugkoppeling studentenhuisvesting	Gemeenteraad 11-07-2024 9. Raadsvoorstel	Wethouder De Vries zal specifiek over de studentenhuisvesting een terugkoppeling geven in de raadsbrief	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2025	20241002: In lijn met toezegging nr. 23/409 verschijnt er jaarlijks in het	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		Voorjaarsnota en Eerste bestuursrapportage 2024	Studentenhuisvesting in Q2 2025.				tweede kwartaal een raadsbrief over studentenhuisvesting. De eerstvolgende is voorzien voor Q2 2025.	
760	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste bestuursrapportage 2024: M333	Gemeenteraad 11-07-2024 9. Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste bestuursrapportage 2024	M333 Ruimte voor meer studentenhuisvesting corporaties in Utrecht	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-03-2025	20241002: Terugkoppeling over de uitvoering van deze motie volgt via de jaarlijkse raadsbrief over studentenhuisvesting in Q2 2025.	
723	Raadsvoorstel vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Utrecht: raadsbrief	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen (2022-2026)	In Q1 2025 volgt een raadsbrief leegstand met daarin opgenomen het verzoek van de PvdA “de drie stappen” (resultaat, analyse en voorstel vanuit college).	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-03-2025		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		23-05-2024 8. Raadsvoorstel vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Utrecht						
727	Raadsvoorstel Afschrijvingstermijn Depot en Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Grondexploitatie Isotopenweg: M189	Gemeenteraad 25-04-2024 25. Raadsvoorstel Afschrijvingstermijn Depot en Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Grondexploitatie Isotopenweg	M189 Geen parkeerplaats zonder sanitair	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	25-07-2024		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
698	Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Papendorp	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (2022-2026) 04-04-2024 9. Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Papendorp	Wethouder Hooijdonk zegt bij afwezigheid van wethouder Eerenberg toe dat de raad per raadsbrief wordt geïnformeerd over het IPvE Papendorp zodra deze is opgesteld	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-07-2024	20260728: Het IPvE van de fietsbrug (de Meernbrug) van Papendorp naar Kanaleneiland is in voorbereiding. De uitwerking van het ontwerp duurt langer dan vooraf verwacht. De oorzaak hiervan is een vertraging in het onderzoek naar de huidige staat van De Meernbrug. Het fysieke onderzoek kon door ongunstige weersomstandigheden niet worden afgerond en moest tijdelijk worden	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							stilgelegd. Het opnieuw inplannen van dit onderzoek kost tijd. Pas wanneer er voldoende duidelijkheid is over de technische staat van de brug, kunnen de volgende stappen in het ontwerpproces worden gezet, waarschijnlijk in Q4 2026.	
682	Afrondende besluitvorming na debat over Update Masterplan Overvecht Centrum: M113	Gemeenteraad 28-03-2024 21. Afrondende besluitvorming na debat over Update	M113 Student & Senior slaan handen ineen	Wethouder Van Hooijdonk	Ruimtelijke projecten: Overvecht	30-09-2024		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		Masterplan Overvecht Centrum						
649	Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (2022-2026) 07-03-2024 8. Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk	Wethouder Eerenberg zegt toe dat de raad in Q1 van 2025 een raadsbrief (of raadsvoorstel) ontvangt met betrekking tot kaders over woonboten.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-03-2025		
651	Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit Ravellaan Noord: M104	Gemeenteraad 29-02-2024 10. Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit	M104 Neem Ravellaan mee in verband met veiligheid trambaan	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	29-05-2024	20250718 zie raadsbrief 10 april Stand van zaken Ravellaan noord en raadsbrief 17 juli 2025 stand van	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		Ravellaan Noord					zaken project Ravellaan 96. We verwachten de raad te informeren in Q1 2026.	
614	Afrondende besluitvorming Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling: M06	Gemeenteraad 18-01-2024 15. Afrondende besluitvorming Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling	M06 Grondkosten dempen	Wethouder Voortman	Grondzaken	18-04-2024	250122: Er loopt op dit moment een onderzoek naar de mogelijkheden om op gemeentelijk niveau betaalbare koopwoningen langdurig betaalbaar te houden. Deze motie wordt daar ook in meegenomen. De resultaten van het onderzoek worden verwacht	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							in Q2 2025. Dan volgt ook terugkoppeling over de uitvoering van deze motie.	
603	Raadsvoorstel Vaststelling ChW bestemmingsplan Marco Pololaan 111-117, Kanaleneiland	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (2022-2026) 14-12-2023 7. Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111 - 117, Kanaleneiland	20250613 We verwachten de raad in Q3 van 2025 te kunnen informeren. De raad ontvangt in Q2 van 2024 een raadsbrief waarin de raad ten aanzien van het bouwplan Marco Pololaan 111- 117 wordt geïnformeerd over het omgevingsinrichtingsplan, de dakopbouw en de verdere invulling van de vestiging van de huisartsenpraktijk.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-06-2024	18-06-2024: Na vaststelling van het bestemmingsplan is de initiatiefnemer in gesprek gegaan met verschillende beleggers. Gezien de lastige marktomstandigheden neemt dit meer tijd in beslag dan ze voor ogen hadden. Momenteel zijn ze met een	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							belegger in een vergevorderd stadium in gesprek en hopen deze zomer tot een intentieovereenkomst te komen. Daarna zal zo spoedig mogelijk gestart worden met de verdere uitwerking van het ontwerp en inrichtingsplan. In Q4 2024 verwachten we de raad te kunnen informeren over het inrichtingsplan.	
480	Raadsvoorstel Voorjaarsnota 2023 en Eerste	Gemeenteraad 06-07-2023 11.	M290 Gebruik reserve betaalbaar wonen	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Ordening			

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	bestuursrapportage 2023: M290	Raadsvoorstel Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023						
448	Raadsvoorstel Actieplan Studentenhuisvesting 2023-2030: M213	Gemeenteraad 22-06-2023 40. Raadsvoorstel Actieplan Studentenhuisvesting 2023-2030	M213 Gedegen onderzoek naar woonwensen student	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	22-09-2023	20241120: Het onderzoek naar de woonwensen van MBO studenten duurde langer dan vooraf verwacht. Terugkoppeling over de onderzoeksresultaten volgt daarom in de voortgangsrapportage over studentenhuisvesting in Q2 2025 i.p.v. Q4 2024.	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							20240619: In de raadsbrief Voortgang studentenhuisvesting is een update gegeven over de uitvoering van deze motie. Het onderzoek naar woonwensen van WO en HBO studenten is afgerond. Het onderzoek naar de woonwensen van MBO studenten wordt in Q4 2024 gedeeld met de raad.	
420	Besluitvorming Huisvesting kwetsbare Utrechters:	Gemeenteraad 16-05-2023 19.	Wethouder De Vries zal de raad in de driemaandelijkse update	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	16-08-2023	20250212: Op 5 februari 2025 is via de Raadsbrief	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Toewerken naar 4000 woningen	Besluitvorming Huisvesting kwetsbare Utrechters	over de locaties informeren over het toewerken naar 4.000 woningen.				Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting Q4 2024 weer een update gegeven conform deze toezegging. De rapportage verschijnt voortaan halfjaarlijks, zoals is toegezegd tijdens het commissiedebat op 10 oktober 2024 (ID 826).	
291	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Lombokplein, Lombok: M25	Gemeenteraad 02-02-2023 25. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmings	M25 Denk op tijd na over invulling gebied Park Plaza hotel	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	29-12-2028	20230830- Zie raadsbrief 18 april 2023. In deze motie is per abuis, op basis van technische	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		plan Lombokplein, Lombok					informatie, de onjuiste veronderstelling opgenomen dat de erfpacht afloopt in 2036. Echter de erfpacht is eeuwigdurend, wel loopt het erfpachttijdvak in 2036 af. Het erfpachttijdvak zegt iets over de afspraken m.b.t. de canon. Na 2036 vangt een nieuw erfpachttijdvak aan, waarvoor opnieuw een canon moet worden voldaan aan de gemeente. De inhoudelijke	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							uitwerking van de motie zal niet anders worden. De motie gaat er (ons inziens) niet vanuit dat Park Plaza Hotel na die datum vertrekt van de locatie, maar vraagt om te kijken naar een andere invulling van het nu nog onbebouwde gebied. Hierbij moet worden onderzocht het gebied meer aan te sluiten bij de omgeving en de toekomstige potenties van het terrein aan de Leidse Rijn en daar een meer	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							openbaar karakter aan te geven; het laat open of het huidige gebouw gehandhaafd en/of herontwikkeld wordt. Conform motie wordt uiterlijk eind 2029 een voorstel naar de raad gestuurd.	
183	Raadsvoorstel Vaststellen Bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas; verplaatsing grens bebouwde kom Maarssenseweg/Heldinnenlaan : N	Gemeenteraad 13-10-2022 18. Raadsvoorstel Vaststellen Bestemmingsplan Woningbouw	M285 Ecologische waarde Haarrijn Poort Groene hart	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	13-01-2023		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		Haarrijn en Haarrijnsepla s; verplaatsing grens bebouwde kom Maarssensew eg/Heldinnen laan						
525	Rekenkameronderzoek: 'Onbegonnen werk - Een onderzoek naar de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed in Utrecht': M229 Versneld verduurzamen	Gemeenteraa d 15-09-2022 13. Rekenkamero nderzoek: 'Onbegonnen werk - Een onderzoek naar de verduurzami ng van gemeentelijk vastgoed in Utrecht'	Motie 229 2022	Wethouder De Vries	Vastgoed	15-09-2023	20250117: De Beleidsnota Vastgoed is op 19 december 2024 aan de raad gestuurd. In het voorjaar van 2025 organiseren we een technische sessie om vervolgstappen te bepalen voor de verduurzamingsa genda.	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							20240604: In de Beleidsnota leggen we onder andere de kaders vast voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Deze Beleidsnota Vastgoed wordt in het Q4 2024 aan uw raad voorgelegd. Daarnaast organiseren we begin 2025 een technische sessie om vervolgstappen te bepalen voor de verduurzamingsagenda.	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
159	Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040: M249	Gemeenteraad 15-09-2022 19. Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040	M249 Geen knip op de Weg tot de Wetenschap	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	31-03-2023	Een knip in de Weg tot de Wetenschap is voorlopig niet aan de orde. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de motie en daarmee is deze motie afgehandeld.	20-07-2026
184	Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040: sportvoorzieningen	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (2022-2026) 30-06-2022 7. Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040	De raad ontvangt een raadsbrief over de voortgang van de ontwikkelingen van de sportvoorzieningen van USP in Q2 van 2023.	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	28-07-2023	De universiteit onderzoekt de mogelijkheden voor uitbreiding van sportvoorzieningen in USP. Streven is de raad hierover in Q4 2025 te informeren.	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
125	Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur: M109	Gemeenteraad 10-03-2022 29. Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur	M109 Meer toegang tot middenhuur	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2024	20250327: In de Raadsbrief Uitvoering openstaande moties en de amendementen in relatie tot Beleidsnota Wonen (25 maart 2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze toezegging. In 2025 wordt onderzocht in hoeverre er omstandigheden zijn waar een verlaging van de maximale minimale inkomensgrens nog mogelijk is zonder risico op	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							achterstandsbetalingen voor de huurder en verhuurder. 20240702: Via de raadsbrief Actieplan middenhuur en wet betaalbare huur (24-6-2024) is een update gegeven over de herijking van het middenhuurbeleid. De uitwerking van deze motie nemen we daarin mee. Het streven is om de raad hierover uiterlijk in Q1 2025 te informeren.	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
90	Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Cartesiusdriehoek Fase 2-6: M442	Gemeenteraad 25-11-2021 22. Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Cartesiusdriehoek Fase 2-6	M442 Werk aan lage geluidswal	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	25-05-2022	20250718: Update We verwachten uw raad in Q1 2026 te informeren. 20240922: Het opstellen van de uitgangspunten voor het scherm is complex, omdat de invoering van de Omgevingswet zorgt voor nieuwe rekenmethoden. Daarnaast zijn onlangs afgeronde onderzoeken van onder andere ProRail nodig om de uitgangspunten te bepalen. We	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							verwachten uw raad in het tweede kwartaal van 2025 te informeren.	
95	Programmabegroting 2022: welstand	Commissie Mens en Samenleving (2008-2021) 26-10-2021 2. Programmabegroting 2022	Gesprek met welstandcommissie voor mogelijke knellende welstandsregels, terugkoppeling volgt in Q1.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	24-03-2022		
54	Raadsvoorstel Vaststelling Utrecht Dichtbij: de tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040: M267	Gemeenteraad 15-07-2021 13. Raadsvoorstel Vaststelling Utrecht Dichtbij: de tienminutens	M267 Lage Weide	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	16-12-2021	20260720 - De Omgevingsvisie Lage Weide zal in september 2026 aan de raad gestuurd worden. De toezegging is hiermee	20-07-2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		tad; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040					afgedaan. 20260604 - De verwachting is dat de (deel)Omgevingsvisie Lage Weide in Q4 2026 aan de raad wordt aangeboden. 20250331- bijgestelde planning ter inzage legging visie Q3 2025, verwachte vaststelling eind Q4 2025 of begin Q1 2026 20240529 - Op 18 februari heeft het college het Raadsvoorstel	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							Uitgangspuntennotitie Beleidsnota (deel)Omgevingsvisie Lage Weide aan de raad gestuurd. 20230921- In 2022 is gestart met het opstellen van een gebiedsvisie. Volgens De Utrechtse Standaard (DUS) leggen wij begin 2024 een Uitgangspuntennotitie voor Lage Weide ter bespreking voor aan uw Raad.	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
14	Raadsvoorstel Vaststelling Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen: M73 Echt ruimte voor experiment	Gemeenteraad 12-03-2020 9. Raadsvoorstel Vaststelling Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen	M73 Echt ruimte voor experiment	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-09-2020	20250331 De verwachting is de raad in Q3 2025 te kunnen informeren. Met de brief 'Evaluatie Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen' van 6 februari 2024 (kenmerk 11592919) is de raad geïnformeerd over de werking van het Koersdocument en de lessen die we daaruit trekken. De richtlijnen, voor onder andere	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							experimenteerruimte, zijn meegenomen in de evaluatie en komen terug in het geactualiseerde Koersdocument.	
12	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark: beeldkwaliteit	Gemeenteraad 20-02-2020 13. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark	M59 Beeldkwaliteit als zwaarwegend criterium met inwonersparticipatie uit Vleuten (motie is overgenomen en ingetrokken)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	20250425 Er is een raadsbrief diverse ontwikkelingen Vleuten: Hindersteinlocatie, Kloosterweide, De Tol met daarin de laatste stand van zaken. Die op 16 april 2025 aan de raad is gestuurd. We streven ernaar de raad nader te informeren in Q4	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							2026 over de uitvoering van de motie. 20231107 De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt verwacht in Q1 van 2024. Daarna kan pas het vervolgproces gaan starten. Dit zal plaatsvinden in samenhang met de ontwikkeling van de Hindersteinlocatie. Het streven is om de raad nader te informeren in Q4 2024 over de uitvoering van de motie.	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
11	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark: klimaatdoelstellingen	Gemeenteraad 20-02-2020 13. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark	M58 De locatie Hindersteinlaan draagt ook bij aan klimaatdoelstellingen (motie is overgenomen en ingetrokken)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	20250425 Er is een raadsbrief diverse ontwikkelingen Vleuten: Hindersteinlocatie, Kloosterweide, De Tol met daarin de laatste stand van zaken. Die op 16 april 2025 aan de raad is gestuurd. We streven ernaar de raad nader te informeren in Q4 2026 over de uitvoering van de motie. 20231107 De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt verwacht in	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							Q1 van 2024. Daarna kan pas het vervolgproces gaan starten. Dit zal plaatsvinden in samenhang met de ontwikkeling van de Hindersteinlocatie. Het streven is om de raad nader te informeren in Q4 2024 over de uitvoering van de motie.	
9	Raadsvoorstel Overeenkomst Máximapark, locatie De Tol en kavel Hooggelegen: tendervoorwaarden	Commissie Stad en Ruimte (2008-2021) 30-01-2020 7. Raadsvoorstel	De wethouder zegt toe nadat de overdracht van de gronden rond is de raad een raadsbrief toe te zenden over de tendervoorwaarden, zodat hiermee in gesprek	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	20250425 Er is een raadsbrief diverse ontwikkelingen Vleuten: Hindersteinlocatie, Kloosterweide, De Tol met daarin	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		Overeenkomst Máximapark, locatie De Tol en kavel Hooggelegen	kan worden gegaan met de commissie.				de laatste stand van zaken. Die op 16 april 2025 aan de raad is gestuurd. We streven ernaar om de raad eind 2026 te informeren over de tendervoorwaarden. 20231219 – De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt verwacht in Q1 van 2024. Daarna kan pas het vervolgproces gaan starten. Dit zal plaatsvinden in samenhang met de	

ID	Onderwerp	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
							ontwikkeling van de Hindersteinlocatie. Het streven is om de raad nader te informeren in Q4 2024 over de uitvoering van de motie. De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt naar verwachting eind 2e kwartaal 2023.	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
16-07-2026	M222 Biodiversiteit ook in het water	Motie aangenomen	Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren)	Passier, C.E. (Charlotte) (Volt)	Wethouder Voortman	Ruimtelijke Ontwikkeling	30-09-2027		
16-07-2026	M220 Benut participatie maximaal bij particuliere projecten (BOPA)	Motie aangenomen	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1)	Wethouder Voortman	Ruimtelijke Ontwikkeling	31-12-2026		
16-07-2026	M244 Evaluatie positie en kwaliteit huurdersvertegenwoordiging	Motie aangenomen	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Sungur, M. (Mahmut) (DENK) Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1) Stam, T. (Titus) (GroenLinks/PvdA)	Wethouder Sienot	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2026		
16-07-2026	M223 Verder onderzoek voor een volwaardig Lombokpark	Motie aangenomen	Zweth, R. van der (Rick) (GroenLinks/PvdA)	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Heuven, M. van	Wethouder Voortman	Ruimtelijke Ontwikkeling	16-10-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Maarten) (Partij voor de Dieren) Slijkerman, M. (Marina) (CDA) Janmaat, B. (Bram) (D66) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt) Bergen, D. van (Derk) (ChristenUnie)					
09-07-2026	M190a Van drie naar vier	Motie aangenomen	Rooij, L. van (Lars) (Student & Starter)		Wethouder Sienot	Wonen en Volkshuisvesting	31-03-2027		
26-02-2026	M137 Pilot maatschappelijk bruikleen bij leegstand langer dan 6 maanden	Motie aangenomen	Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK)		Wethouder De Vries	Vastgoed	26-05-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
26-02-2026	M110 Archimiddenhuur	Motie aangenomen	Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)	Bode, L. (Linda) (Volt)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	30-06-2026		
26-02-2026	M107 Geen vervanging van USP-voorzieningen in Utrecht-Oost	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Stam, T. (Titus) (PvdA) Vermeulen, M.W.C. (Maartje) (GroenLinks)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	26-05-2026	20260630 De raad heeft op 30 juni 2026 de raadsbrief Stand van Zaken Supermarkt Utrecht Science Park ontvangen. In deze brief worden de uitkomsten van het onderzoek naar de beoogde supermarkt op het USP gedeeld.	
26-02-2026	M105 Behoud zoveel mogelijk bomen Archimedeskwartier	Motie aangenomen	Vermeulen, M.W.C. (Maartje) (GroenLinks)	Stam, T. (Titus) (PvdA) Bode, L. (Linda) (Volt) Chirino, C.C. (Bina)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	26-05-2026	4 juni 2026: De raad wordt hierover geïnformeerd bij het stedenbouwkundig plan dat naar verwachting wordt aangeboden in Q4	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(ChristenUnie) Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK)				2026. Deadline: Q4 2026	
26-02-2026	M94 Meer dan voetbal in Galgenwaard	Motie aangenomen	Koning, M.A. (Maarten) (D66)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Ordening	26-05-2026		
26-02-2026	M95 Nieuw groen toevoegen aan groenstructuur aan de Ravellaan	Motie aangenomen	Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren)	Bode, L. (Linda) (Volt) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Ordening	26-05-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
26-02-2026	M106 Levende plinten cultuur en ontmoeting	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Chirino, C.C. (Bina) (ChristenUnie)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	26-05-2026	4 juni 2026: Dit wordt meegenomen in het stedenbouwkundig plan dat naar verwachting wordt aangeboden in Q4 2026. Deadline: Q4 2026.	
29-01-2026	M77 Onderzoek mogelijke afwegingskaders voor op peil houden woningbouw	Motie aangenomen	van Vliet, D.J. (Dirk-Jan) (D66)	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Hoonte, G. te (Gertjan)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-03-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(VVD) Bode, L. (Linda) (Volt) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Paalman, V. Victor (Horizon)					
29-01-2026	M53 Bescherming van horecapanden en interieurensembles	Motie aangenomen	Assen. M.H. (Hester) (PvdA)	Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK)	Wethouder van der Graaf	Erfgoed	31-12-2026		
29-01-2026	M74 Kan het wat korter?	Motie aangenomen	Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)	van Vliet, D.J. (Dirk-Jan) (D66)	Wethouder De Vries	Vastgoed	31-03-2026	20260603 Met de Raadsbrief Kwartaalbrief Q1 2026 Weide Wereld van 24 maart 2026 hebben we de eerste kwartaalbrief verstuurd, we kunnen u nog niet informeren over de	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
								uitkomsten van het genoemde onderzoek.	
29-01-2026	M68 Hanteer vaste en brede definitie gentrificatie	Motie aangenomen	Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1)	Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	29-04-2026		
29-01-2026	M64 Reguleer ook de verkoop van niet-daeb woningen	Motie aangenomen	Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren)	Claasen, F. (Fred) (GroenLinks) Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK) Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-03-2027		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
29-01-2026	M78 Denk mee over onnodige eisen	Motie aangenomen	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Bosch, D. (David) (UtrechtNu!)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-09-2026		
29-01-2026	M56 Behoud herinnering Iconen van de stad	Motie aangenomen	Steeg, B. van (Bert) (CDA)	Assen. M.H. (Hester) (PvdA) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Geleijns, H. (Hans) (D66)	Wethouder van der Graaf	Erfgoed	31-03-2027		
29-01-2026	M65 Sluit een volkshuisvestelijk akkoord over middenhuur	Motie aangenomen	Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66) Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie) Passier, C.E.	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Charlotte) (Volt)					
29-01-2026	M63 Zonder huurders geen volledig akkoord	Motie aangenomen	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)		Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	29-04-2026		
29-01-2026	M11a Vergeet de jongeren niet (weer)	Motie aangenomen	Chirino, C.C. (Bina) (Christen Unie)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-09-2027	19 mei 2026: dit wordt meegenomen in de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg	
29-01-2026	M23 Binding met Overvecht bij herontwikkeling Steck	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	29-04-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)					
29-01-2026	M24 Netto groenwinst vastleggen	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	29-04-2026		
29-01-2026	M22 Bomen en biodiversiteit Steck	Motie aangenomen	Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren)	Chirino, C.C. (Bina) (ChristenUnie) Bode, L. (Linda) (Volt) Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	29-04-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)					
29-01-2026	M09 Fasering met (tijdelijke) voorzieningen vanaf de start	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-06-2028	19 mei 2026: dit wordt meegenomen in het plan van aanpak Omgevingsvisie	
29-01-2026	M12 Aantrekkelijke wijk voor ouderen	Motie aangenomen	Chirino, C.C. (Bina) (Christen Unie)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-09-2027	19 mei 2026: dit wordt meegenomen in de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg	
29-01-2026	M10 Ontwerpen met vrouwen	Motie aangenomen	Chirino, C.C. (Bina) (Christen Unie)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-06-2028	19 mei 2026: dit wordt meegenomen in de Uitgangspuntennotitie (punt 1 van het dictum) en in het plan van aanpak	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
								Omgevingsvisie (punten 2-4 van het dictum)	
29-01-2026	M13 Voorzieningenonderzoek Rijnenburg	Motie aangenomen	Chirino, C.C. (Bina) (Christen Unie)	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-06-2028	19 mei 2026: dit wordt meegenomen in het plan van aanpak Omgevingsvisie	
29-01-2026	M14 Gemengde buurten en gemeenschappen met een eigen identiteit in Rijnenburg voor iedereen maar geen segregatie	Motie aangenomen	Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks)	Zweth, R. van der (Rick) (GroenLinks/PvdA) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-09-2027	19 mei 2026: dit wordt meegenomen in de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK)					
29-01-2026	M08 Een plan voor de dieren in Rijnenburg	Motie aangenomen	Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren)	Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK) Chirino, C.C. (Bina) (ChristenUnie)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-09-2027	19 mei 2026: dit wordt meegenomen in de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg	
29-01-2026	M07 Rijnenburg Raadsledenbijeenkomst	Motie aangenomen	Koning, M.A. (Maarten) (D66)	Chirino, C.C. (Bina) (ChristenUnie) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	29-01-2027	19 mei 2026: er wordt gewerkt aan de organisatie van een bijeenkomst	
29-01-2026	M06 Ontwerpopgave noorden van Rijnenburg	Motie aangenomen	Koning, M.A.	Snijder, R.E.P.C. (Ruben)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-09-2027	19 mei 2026: Dit wordt meegenomen in de	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
			(Maarten) (D66)	(Student & Starter)				Uitgangspuntenotitie Rijnenburg	
29-01-2026	M05 Netbewust en biobased Rijnenburg	Motie aangenomen	Koning, M.A. (Maarten) (D66)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-09-2027		
29-01-2026	M72 Geef Weide Wereld Perspectief	Motie aangenomen	Vermeulen, M.W.C. (Maartje) (GroenLinks)	Stam, T. (Titus) (PvdA) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA) Bos, C.H. (Cees) (Stadsbelang Utrecht) Zwanenberg, P. (Pepijn)	Wethouder De Vries	Vastgoed	31-12-2026	20260603 In de raadsbrief Kwartaalbrief Q1 2026 Weide Wereld van 24 maart 2026 hebben we u geïnformeerd over de vergroening van de openbare ruimte aan de Landschapsbaan. Over de andere onderwerpen informeren we u in volgende kwartaalbrieven.	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(LINK) van Vliet, D.J. (Dirk-Jan) (D66) Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt)					
18-12-2025	M701 Vervolg inzet Realisatie Sociale Huisvesting en kwetsbare groepen	Motie aangenomen	Alblas, K. (Kirsten) (Christen Unie)	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Passier, C.E.	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	18-03-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Charlotte) (Volt)					
18-12-2025	M693 Fast Track voor studentenhuisvesting	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2026		
18-12-2025	M703 Inzicht en sturing op aandeel betaalbare woningen	Motie aangenomen	Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	18-03-2026		
18-12-2025	M699 Zorg dat hospiteren blijft bestaan	Motie aangenomen	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Dijkstra,	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	18-03-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				G.J. (Gert) (EenUtrecht) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)					
18-12-2025	M671a Door Overvechters, voor Overvechters	Motie aangenomen	Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK)	Bode, L. (Linda) (Volt) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	18-03-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Sungur, M. (Mahmut) (DENK)					
18-12-2025	M682 Lichtkunstwerk viaduct SciencePark	Motie aangenomen	Vermeulen, M.W.C. (Maartje) (GroenLinks)	Meerding, T.A.A. (Tess) (VVD) Stam, T. (Titus) (PvdA) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK) Snijder, R.E.P.C. (Ruben)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	18-03-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Student & Starter)					
18-12-2025	M681 Samenreisplekken SciencePark	Motie aangenomen	Vermeulen, M.W.C. (Maartje) (GroenLinks)	Meerding, T.A.A. (Tess) (VVD) Stam, T. (Titus) (PvdA) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK) Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren) Snijder, R.E.P.C. (Ruben)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	18-03-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Student & Starter)					
18-12-2025	M679 Realiseer kansen Centrum Overvecht voor en door Overvechters	Motie aangenomen	Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks)	Bode, L. (Linda) (Volt) Zweth, R. van der (Rick) (PvdA) Ait Daoua, A. (Achraf) (D66) Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	18-03-2026		
18-12-2025	M676 Doorstroming Overvechters	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	18-03-2026		
18-12-2025	M678 Geef collectieve woonvormen een plek in Overvecht Centrum	Motie aangenomen	Alblas, K. (Kirsten) (Christen Unie)	Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	18-03-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren) Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK)					
18-12-2025	M669 Dit ziet er wel risicovol uit	Motie aangenomen	Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)		Wethouder Maatoug	Ruimtelijke Projecten Overvecht	30-06-2026	9 september 2026: motie is afgedaan met de raadsbrief verzamelbrief beantwoording moties en toezeggingen Ruimtelijke Ontwikkeling van 8 september 2026	08-09-2026

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
18-12-2025	M675 Aantrekkelijk parkeeraanbod Overvecht centrum	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK) Sungur, M. (Mahmut) (DENK) Pagter, M. de (Marijn) (VVD)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	18-03-2026		
18-12-2025	M672 Groen gelijk realiseren	Motie aangenomen	Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren)	Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	18-03-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
18-12-2025	M665 Betaalbaar parkeren	Motie aangenomen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie) Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	18-03-2026		
18-12-2025	M692 Maak woning splitsen en omzetten nu eindelijk eens makkelijker	Motie aangenomen	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	18-03-2026		
20-11-2025	M634 Uitvoerbaar voorstel voor langdurig betaalbare koopwoningen	Motie aangenomen	Alblas, K. (Kirsten) (Christen Unie)	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66) Dijkstra,	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	20-02-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				G.J. (Gert) (EenUtrecht) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)					
20-11-2025	M633 Betaalbare koop ook NHG-Proof	Motie aangenomen	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	20-02-2026		
13-11-2025	M567a Regie op betaalbaarheid via Het Utrechtse Woonbedrijf	Motie aangenomen	Bos, C.H. (Cees) (Stadsbelang Utrecht)		Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2026		
13-11-2025	M552 Versnel bouw voor studenten nu	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben)	Bode, L. (Linda) (Volt)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	14-02-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	particuliere kamers worden verkocht		(Student & Starter)	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK)					
02-10-2025	M498 Houd binnentuin Samosdreef groen en recreatief	Motie aangenomen	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Bode, L. (Linda) (Volt) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks) Hessel, Y.H. (Yvonne) (Utrecht Solidair) Pagter, M. de (Marijn) (VVD)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke Projecten Overvecht	02-01-2026	9 september 2026: motie is afgedaan met de raadsbrief verzamelbrief beantwoording moties en toezeggingen Ruimtelijke Ontwikkeling van 8 september 2026	08-09-2026

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA) Sungur, M. (Mahmut) (DENK) Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK) Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie) Zweth, R. van der (Rick) (GroenLinks/PvdA)					

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
17-07-2025	M493 Houd vinger aan de pols bij Wonen Eerst	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2027		
17-07-2025	M460 Voorspelbare erfpachtvoorwaarden	Motie aangenomen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Vasters, J. (Joost) (D66) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor	Wethouder Voortman	Grondzaken	17-10-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				de Dieren) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)					
17-07-2025	M461 Bevries de conversieregeling! (III)	Motie aangenomen	Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)	Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!)	Wethouder Voortman	Grondzaken	17-10-2025		
17-07-2025	M451 Geen hoge opbrengsten erfpacht in de begroting!	Motie aangenomen	Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren) Bosch, D.	Wethouder Voortman	Grondzaken	17-10-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(David) (UtrechtNu!)					
17-07-2025	M455 Voorkom financiële problemen voor erfpachtcanon	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (Christen Unie)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Hellevoort, M.N. (Meike) (GroenLinks) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Vasters, J. (Joost) (D66) Zwanenberg, P. (Pepijn) (groep Zwanenber	Wethouder Voortman	Grondzaken	17-10-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				g) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)					
17-07-2025	M456 Maak erfpachtberekening transparant	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (Christen Unie)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Hellevoort, M.N. (Meike) (GroenLinks) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Vasters, J. (Joost) (D66) Stellinga, H.J.J.	Wethouder Voortman	Grondzaken	17-10-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuilleh ouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Hessel) (CDA) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren)					
17-07-2025	M454 Maatwerk door kwijtschelding voor specifieke gevallen zodat alle erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen	Motie aangenomen	Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren)	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Zwanenberg, P. (Pepijn) (groep Zwanenberg)	Wethouder Voortman	Grondzaken	30-06-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
17-07-2025	M458 Voorkom vertraging bij toekomstige herziening van erfpacht	Motie aangenomen	Vasters, J. (Joost) (D66)	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA) Zwanenberg, P. (Pepijn) (groep Zwanenberg)	Wethouder Voortman	Grondzaken	17-10-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
10-07-2025	M410 Voorrang aan het segment dat achterloopt!	Motie aangenomen	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)	Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66) van Vliet, D.J. (Dirk-Jan) (D66) Bode, L. (Linda) (Volt)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	10-10-2025		
10-07-2025	M368 Naar een levendige en multifunctionele woonboulevard	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Bode, L. (Linda) (Volt) Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1) Zwanenberg, P.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-03-2026	9 september 2026: motie is afgedaan met de raadsbrief verzamelbrief beantwoording moties en toezeggingen Ruimtelijke	08-09-2026

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Pepijn) (LINK)				Ontwikkeling van 8 september 2026	
10-07-2025	M353 Statushouders verdienen ook een dak boven het hoofd	Motie aangenomen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Deldjou Fard, M. (Melody) (GroenLinks) Zwanenberg, P. (Pepijn) (groep Zwanenberg) van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66) Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1) Sungur, M. (Mahmut) (DENK) Sasbrink, A.	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	10-10-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Anne) (Partij voor de Dieren) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)					
10-07-2025	M367 Aanbevelingen raadstoets Wonen	Motie aangenomen	Bode, L. (Linda) (Volt)	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Vermeulen,	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	13-05-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				M.W.C. (Maartje) (GroenLinks) Zwanenberg, P. (Pepijn) (groep Zwanenberg) van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66) Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)					
10-07-2025	M343 Help broedplaatsenfunctie goed op weg in oude 'Pieter Baan Centrum'	Motie aangenomen	van Vliet, D.J. (Dirk-Jan) (D66)	Zwanenberg, P. (Pepijn) (groep Zwanenberg)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	10-10-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Vries, L. de (Louise) (Partij voor de Dieren) Deldjou Fard, M. (Melody) (GroenLinks)					
12-06-2025	M297 Hofjesstructuur is in al zijn vormen waardevol	Motie aangenomen	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	30-09-2026		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
12-06-2025	M287 Op weg naar een eerste thuis	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		
12-06-2025	M270 Betaalbare koop via erfpacht	Motie aangenomen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Bos, C.H. (Cees) (Stadsbelang Utrecht) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Zwanenberg, P. (Pepijn) (groep Zwanenberg)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	12-09-2025		
12-06-2025	M266 Doe extra investering in veiligheid wijk C	Motie aangenomen	Bosch, D. (David) (UtrechtNu!)	Steeg, B. van (Bert) (CDA) Meerding,	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-12-2025	13 april 2026: Raad is geïnformeerd met de raadsbrief voortgang parkeergarage	13-04-2026

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				T.A.A. (Tess) (VVD)				Paardenveld van 13 april 2026	
12-06-2025	M277 Maak een programma Beter Benutten Bestaande Bouw (4xB)	Motie aangenomen	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025	20260511: Overeenkomstig de mondelinge toezegging tijdens het debat komt er een brief in Q2 2026	
12-06-2025	M264 Vast contact(persoon) voor de buurt bij Paardenveld	Motie aangenomen	Assen. M.H. (Hester) (PvdA)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	03-09-2025		
12-06-2025	M262 Boom voor je deur, blik onder dak	Motie aangenomen	Bode, L. (Linda) (Volt)	Steeg, B. van (Bert) (CDA) van Vliet, D.J. (Dirk-Jan) (D66) Vries, L. de (Louise) (Partij voor de Dieren)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-12-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
12-06-2025	M296 Maak werk van doorstroming op de woningmarkt	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (Christen Unie)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Hessel, Y.H. (Yvonne) (Utrecht Solidair) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt) Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	30-09-2026		
12-06-2025	M295 Ruimte voor toegankelijkheid: onderzoek naar een beleidsregel voor woningaanpassing	Motie aangenomen	Bode, L. (Linda) (Volt)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-12-2025	9 september 2026: motie is afgedaan met de raadsbrief verzamelbrief beantwoording moties en	08-09-2026

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
								toezeggingen Ruimtelijke Ontwikkeling van 8 september 2026	
12-06-2025	M261 ook bij tijdelijkheid moet je denken aan dieren en klimaat	Motie aangenomen	Vries, L. de (Louise) (Partij voor de Dieren)	Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1) Zwanenberg, P. (Pepijn) (groep Zwanenberg) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Bode, L. (Linda) (Volt)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	12-09-2025		
12-06-2025	M258 Geef huidige huurders een zetje in de rug	Motie aangenomen	van Vliet, D.J. (Dirk-Jan) (D66)	Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	12-09-2025	13 april 2026: Raad is geinformeerd met de raadsbrief voortgang	13-04-2026

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)				parkeergarage Paardenveld van 13 april 2026	
12-06-2025	M285 Geef jongeren meer kans op een woning	Motie aangenomen	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		
12-06-2025	M286 Laat het middensegment niet	Motie aangenomen	van der Wilt, J.A.W.	Graaf, R. van der (Rik)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	12-09-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	kind van de rekening zijn		(Berdien) (D66)	(ChristenUnie) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)					
12-06-2025	M284 Toegankelijkheid	Motie aangenomen	Zwanenberg, P. (Pepijn) (LINK)	Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren) Sungur, M.	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2026	9 september 2026: motie is afgedaan met de raadsbrief verzamelbrief beantwoording moties en toezeggingen Ruimtelijke Ontwikkeling van 8 september 2026	08-09-2026

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Mahmut) (DENK) Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)					
08-05-2025	M198 Huurkorting voor schimmelwoningen	Motie aangenomen	Sungur, M. (Mahmut) (DENK)	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA) Hessel, Y.H. (Yvonne) (Utrecht Solidair) Zwanenberg, P. (Pepijn) (groep Zwanenberg) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Bos, C.H.	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	08-08-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuilleh ouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Cees) (Stadsbelan g Utrecht)					
08-05-2025	M200 Wees nabij en bereikbaar voor achterstallig onderhoud in de woning en wijk	Motie aangenomen	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)		Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvest ing	08-08-2025		
08-05-2025	M196 Zicht op onze jongeren	Motie aangenomen	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA) Zweth, R. van der	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvest ing	31-12-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Rick) (PvdA)					
08-05-2025	M193 Bouwen aan open gemeenschappen	Motie aangenomen	Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks)		Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	08-08-2025	9 september 2026: motie is afgedaan met de raadsbrief verzamelbrief beantwoording moties en toezeggingen Ruimtelijke Ontwikkeling van 8 september 2026	08-09-2026
08-05-2025	M188 Architectuur met allure	Motie aangenomen	van Vliet, D.J. (Dirk-Jan) (D66)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Zweth, R. van der (Rick) (GroenLinks/PvdA)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	08-08-2025	9 september 2026: motie is afgedaan met de raadsbrief verzamelbrief beantwoording moties en toezeggingen Ruimtelijke Ontwikkeling van 8 september 2026	08-09-2026
08-05-2025	M189 Een dak voor iedereen	Motie aangenomen	van Vliet, D.J.	Snijder, R.E.P.C.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	08-08-2025	9 september 2026: motie is afgedaan	08-09-2026

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
			(Dirk-Jan) (D66)	(Ruben) (Student & Starter)				met de raadsbrief verzamelbrief beantwoording moties en toezeggingen Ruimtelijke Ontwikkeling van 8 september 2026	
08-05-2025	M195 Focus op permanente woningen boven tijdelijke woningen	Motie aangenomen	Bode, L. (Linda) (Volt)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Hellevoort, M.N. (Meike) (GroenLinks) van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66) Sasbrink, A. (Anne)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	08-08-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Partij voor de Dieren)					
27-03-2025	M170 Een werkbaar uitvoeringsprogramma voor Utrechtse wooncoöperaties	Motie aangenomen	Chirino, C.C. (Bina) (Christen Unie)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Hessel, Y.H. (Yvonne) (Utrecht Solidair)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	27-06-2025		
27-03-2025	M166 Gelijke kansen woningmarkt Utrecht	Motie aangenomen	Sungur, M. (Mahmut) (DENK)	Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		
27-03-2025	M168 Geef opvolging aan uitkomsten woningmarktdiscriminatieonderzoek	Motie aangenomen	Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1)	Sungur, M. (Mahmut) (DENK) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	27-06-2025		
27-03-2025	M138 Laat de schaapjes van het	Motie aangenomen	Zweth, R. van der	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-06-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Daalsepark terugkomen		(Rick) (PvdA)	Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)					
20-02-2025	M110 Groene gevels horen bij de toekomst van een groen en gezond Overvecht	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (Christen Unie)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		
20-02-2025	M108 Een betere participatie waarbij	Motie aangenomen	Sasbrink, A. (Anne) (Partij	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke Projecten Overvecht	20-05-2025	10 september 2026: deze motie is afgedaan met de	12-11-2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	bewoners écht betrokken worden		voor de Dieren)	) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)				raadsbrief Uitvoering Motie 108 een betere bewonersparticipatie Overvecht Utrecht van 12 november 2026 Adviescommissie Participatie: Naar aanleiding van deze motie heeft de adviescommissie Participatie gereflecteerd op de rol van de gemeenteraad in het proces rondom 'Omgevingsvisie Overvecht 2025-2040' en de leerpunten geformuleerd. Deze leerpunten vindt u in de afdoening van deze motie,	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
								bijgevoegd als bijlage.	
20-02-2025	M107 Ook Overvecht verdient nachtcultuur	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		
20-02-2025	M90 Neem ook sporten mee van Overvechters	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (Christen Unie)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		
20-02-2025	M95 meer voorzieningen voor een leefbaar Overvecht	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Zweth, R. van der (Rick) (PvdA) Dijkstra, G.J. (Gert)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(EenUtrecht)					
20-02-2025	M97 Is de knip op de Mr. Tripkade nodig	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		
20-02-2025	M86 Stedenbouwkundige detaillering	Motie aangenomen	Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks)	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		
20-02-2025	M85 Eventuele sloop en nieuwbouw in de toekomst mag niet leiden tot verwaarlozen van woningen en uiteenvallen van gemeenschappen	Motie aangenomen	Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks)	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		
20-02-2025	M73 Ontzie de binnenhoven	Motie aangenomen	Sasbrink, A. (Anne) (Partij	Bode, L. (Linda) (Volt)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
			voor de Dieren)	Hessel, Y.H. (Yvonne) (Utrecht Solidair) Ait Daoua, A. (Achraf) (D66) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)					
20-02-2025	M63 Liever een gedeeld dak, dan dakloos!	Motie aangenomen	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Chirino, C.C. (Bina) (ChristenUnie) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student &	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	20-05-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				Starter) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Hellevoort, M.N. (Meike) (GroenLinks) Raaijmakers, I. (Ilse) (PvdA) Maas, R.A.H.M. (Ruud) (Volt)					
20-02-2025	M48 Wijkgerichte invoering Verhuurvergunning	Motie aangenomen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Kleinrensink, J. (Julia) (GroenLinks) Snijder, R.E.P.C. (Ruben)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025	20250327 In de Raadsbrief Uitvoering openstaande moties en de amendementen in relatie tot	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Student & Starter) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt) Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1)				Beleidsnota Wonen (25 maart 2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
23-01-2025	M46 Religieus Erfgoed Zorg voor binnen en buiten erfgoed	Motie aangenomen	Chirino, C.C. (Bina) (Christen Unie)	Sungur, M. (Mahmut) (DENK) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Maas, R.A.H.M. (Ruud) (Volt)	Wethouder Streefland	Erfgoed	23-04-2025		
23-01-2025	M40 Inzet voor een tijdelijke en volwaardige supermarkt op het USP	Motie aangenomen	Vermeulen, M.W.C. (Maartje) (GroenLinks)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie) Heuven, M. van (Maarten)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	23-04-2025	20260630 De raad heeft op 30 juni 2026 de raadsbrief Stand van Zaken Supermarkt Utrecht Science Park ontvangen. In deze brief worden de uitkomsten van het onderzoek naar de beoogde supermarkt op het USP gedeeld.	30-06-2026

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Partij voor de Dieren) Raaijmakers, I. (Ilse) (GroenLinks/PvdA) Meerding, T.A.A. (Tess) (VVD) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)				De motie is hiermee afgedaan.	
23-01-2025	M39 Onderzoek en in gesprek over een supermarkt en levendig USP	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Raaijmakers, I. (Ilse) (GroenLinks/PvdA) Vermeulen,	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	23-04-2025	20260630 De raad heeft op 30 juni 2026 de raadsbrief Stand van Zaken Supermarkt Utrecht Science Park ontvangen. In deze brief wordt ook ingegaan op de bijeenkomst die eerder op het USP is	30-06-2026

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				M.W.C. (Maartje) (GroenLinks) Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren)				georganiseerd. De motie is hiermee afgedaan.	
23-01-2025	M38 Stappen zetten naar een volwaardige wijk	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Raaijmakers, I. (Ilse) (GroenLinks/PvdA) Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	23-04-2025		
23-01-2025	M37 Een Grote Boodschap op de Uithof	Motie aangenomen	Raaijmakers, I. (Ilse) (GroenLinks/PvdA)	Bode, L. (Linda) (Volt) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Snijder,	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	23-04-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren)					
23-01-2025	M41 Placemaking en Pop-Ups USP (betrek bewoners bij passend winkelaanbod)	Motie aangenomen	Vermeulen, M.W.C. (Maartje) (GroenLinks)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Paalman, V. Victor (Horizon) Raaijmakers, I. (Ilse) (GroenLinks/PvdA) Graaf, R. van der (Rik)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	23-04-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(ChristenUnie) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)					
12-12-2024	M521 Versnel de bouw bij Jan van Galen	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)		Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	12-03-2025	20251125: met de raadsbrief 10 Ontwerp TAM-omgevingsplannen van 25 november 2025 (33652926) is de raad geïnformeerd over de ter inzagelegging van het ontwerp Tam-omgevingsplan Jan van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnekelaan.	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
14-11-2024	M498 Geen belemmeringen, maar een stimulans bij woningdelen	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (Christen Unie)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	14-02-2025	20250212 In de raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 3e en 4e kwartaal 2024 (05-02-2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie. Het streven is om de raad hierover nader te informeren in de volgende voortgangsrapportage. Deze volgt rondom het zomerreces.	
14-11-2024	M471 Concrete afspraken met woningcorporaties over leefbare wijken	Motie aangenomen	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)		Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025	20260511: Nemen we mee in de nieuwe prestatieafspraken met de corporaties, waar we in 2026 mee	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
								starten. Dit is gemeld in de raadsbrief Voortgangsrapportage Samenwerkingsafspraken 2023 – 2026 en (voorlopige) verkoopruimte 2026 van 13 januari.	
14-11-2024	M475 Maak nu écht werk van een Middenhuurloket!	Motie aangenomen	Vasters, J. (Joost) (D66)	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Graaf, R.	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	14-02-2025	20250327 In de Raadsbrief Uitvoering openstaande moties en de amendementen in relatie tot Beleidsnota Wonen (25 maart 2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie.	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				van der (Rik) (ChristenUnie)					
14-11-2024	M458 Digitale participatie voor een breed bereik	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter) Bode, L. (Linda) (Volt)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	24-07-2025		
14-11-2024	M457 Versnellen en samenwerken in Utrechtse gebiedsontwikkeling	Motie aangenomen	Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter)	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-09-2025		
14-11-2024	M470 Evalueer stop de verkoop	Motie aangenomen	Snijder, R. (Ruben)	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
			(Student & Starter)	Koning, M.A. (Maarten) (D66) Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)					
14-11-2024	M453 Sturen op totale woonlasten	Motie aangenomen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Bode, L. (Linda) (Volt) Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Heuven, M. van (Maarten)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	14-02-2025		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Partij voor de Dieren)					
14-11-2024	M454 Maak het makkelijk te stemmen over delegeren	Motie aangenomen	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	14-02-2025		
07-11-2024	M413 Realistisch sturen op Tijdelijk Wonen	Motie aangenomen	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Hoonte, G. te (Gertjan)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	07-02-2025	20250212 In de raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 3e en 4e kwartaal 2024 (05-02-2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie.	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(VVD) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt) Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)				Daarnaast is aangegeven dat er rondom de zomer uitgebreider gerapporteerd wordt over de risico's op tijdelijk wonen en hoe deze zijn beheerst (per project en cumulatief).	
07-11-2024	M407 Maximeer exoten	Motie aangenomen	Zwanenberg, P. (Pepijn) (GroenLinks)	Passier, C.E. (Charlotte) (Volt) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren) Zweth, R. van der (Rick) (PvdA) Dijkstra,	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	07-02-2025	20250318 In de Raadsbrief Voortgangsrapportage Samenwerkingsafspraken 2023 - 2026 met corporaties en huurdersorganisaties (4 maart 2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie. We	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				G.J. (Gert) (EenUtrecht)				hanteren een grens van maximaal 25 exoten.	
26-09-2024	M381 Passende grondprijzen voor wooncoöperaties	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (Christen Unie)	Zwanenberg, P. (Pepijn) (GroenLinks) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Voortman	Grondzaken	27-12-2024	20250122: In het Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties 2024-2028 is aangegeven dat een afwijkende erfpachtregeling voor wooncoöperaties wordt onderzocht conform deze motie. Terugkoppeling hierover volgt in de grondprijzenbrief 2025.	
26-09-2024	M379 Pak de kans voor een lokaal, geïntegreerd energiesysteem Zuilense Vecht	Motie aangenomen	Passier, C.E. (Charlotte) (Volt)		Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-12-2024	260609 De raad wordt geïnformeerd zodra er meer zekerheid is dat het publiek warmtebedrijf de	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
								gebieds-WKO gaat aanleggen en exploiteren. Door de huidige ontwikkelingen op het gebied van netcongestie loopt deze ontwikkeling mogelijk vertraging op. Zodra hier meer over bekend is wordt de raad geïnformeerd.	
26-09-2024	M378 collectief warmtesysteem Zuilense Vecht	Motie aangenomen	Passier, C.E. (Charlotte) (Volt)		Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-12-2024	260609 De raad wordt geïnformeerd zodra er meer zekerheid is dat het publiek warmtebedrijf de gebieds-WKO gaat aanleggen en exploiteren. Door de huidige ontwikkelingen op	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
								het gebied van netcongestie loopt deze ontwikkeling mogelijk vertraging op. Zodra hier meer over bekend is wordt de raad geïnformeerd.	
26-09-2024	M382 Kom in Actie bij Actief grondbeleid	Motie aangenomen	Bode, L. (Linda) (Volt)	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA) Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Voortman	Grondzaken	31-03-2025		
11-07-2024	M336 Blijf wooncoöperaties faciliteren, stimuleren en aanmoedigen	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (Christen Unie)	Zwanenberg, P. (Pepijn) (GroenLinks) Zwinkels, J.M. (Jantine)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	11-10-2024	20250129 In het Uitvoeringsprogramma Wooncoöperaties 2024-2028 is aangegeven dat deze motie wordt meegenomen in de evaluatie van het	

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(CDA) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Zweth, R. van der (Rick) (PvdA) van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)				uitvoeringsprogramma. De evaluatie staat gepland voor Q2 2027. 4 oktober 2024: we zijn voornemens om wooncoöperaties te blijven faciliteren, stimuleren en aanmoedigen d.m.v. het uitvoeringsprogramma coöperatief wonen, wat voorzien is voor Q4 2024. De bezuiniging betreft de ambtelijke inzet. Na 2028 zal moeten worden bezien welke ambtelijke inzet hiervoor nodig is (beleid en mogelijke instrumenten zijn opgesteld). Dit is	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
								mede afhankelijk van beschikbare landelijke regelingen en de dan nog resterende middelen in de reserve wooncoöperaties. We zullen hier in aanloop naar 2028 op terugkomen.	
11-07-2024	M331 Verwerp het landelijke studentenhuisvestingsubsidiebeleid	Motie aangenomen	Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter)	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Stam, T. (Titus) (PvdA)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2025		
11-07-2024	M315 Hand in eigen boezem: taakstelling op vastgoed om de	Motie aangenomen	Geleijns, H. (Hans) (D66)	Dada-Anthonij V. (Venita)	Wethouder De Vries	Vastgoed	11-10-2024	20260211 Met de Raadsbrief Vervolg uitvoering motie 315	

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	meest kwetsbaren te ontzien.			(D66) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Sungur, M. (Mahmut) (DENK) Raaijmakers, I. (Ilse) (PvdA)				'Hand in eigen boezem' van 03-06-2025 hebben we de raad geïnformeerd over dit onderwerp. In Q1 van 2026 volgt een nieuwe update. 20250128: In de raadsbrieven van 24 september 2024 en 9 december 2024 hebben we de raad geïnformeerd over deze motie. In Q1 2025 informeren we opnieuw over het vervolg voor wat betreft de uit te geven panden.	
11-07-2024	M275 Mag het een metertje minder voor meer onzelfstandige studentenkamers	Motie aangenomen	van der Wilt, J.A.W.	Bode, L. (Linda) (Volt) Dijkstra,	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	11-10-2024	260616: Er zijn op korte termijn geen plannen voor herontwikkeling van	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
			(Berdien) (D66)	G.J. (Gert) (EenUtrecht) Paalman, V. Victor (Horizon) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)				het IBB terrein. Nieuwe ontwikkelingen worden rond 2030 verwacht. Zodra hier meer duidelijkheid over is zullen wij de raad hierover informeren.	
27-06-2024	M281 Behoud profielen IBB, TWC, en de Sterren	Motie aangenomen	Paalman, V. Victor (Horizon)		Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-09-2024	260616: Er zijn op korte termijn geen plannen voor herontwikkeling van deze studentencomplexen. Zodra hier wel sprake van is zullen wij de raad informeren over hoe wij uitvoering geven aan de motie.	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
27-06-2024	M280 Zoek fondsen voor het IBB versie 2	Motie aangenomen	Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)		Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	19-12-2024	260616: Er zijn op korte termijn geen plannen voor herontwikkeling van het IBB terrein. Nieuwe ontwikkelingen worden rond 2030 verwacht. Zodra hier meer duidelijkheid over is zullen wij de raad hierover informeren.	
27-06-2024	M272 Kies voor betaalbaar wonen in Kloosterweide	Motie aangenomen	Zweth, R. van der (Rick) (GroenLinks/PvdA)	Koning, M.A. (Maarten) (D66) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Vermeulen, M.W.C.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-09-2024	20260401: Een Nota van Uitgangspunten volgt in Q4 2026	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Maartje) (GroenLinks)					
27-06-2024	M259 Liever een klein en fijn huis	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (Christen Unie)	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	30-09-2024	20250327 In de Raadsbrief Uitvoering openstaande moties en de amendementen in relatie tot Beleidsnota Wonen (25 maart 2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie. 20250129 Het streven is om de raad in Q2 2025 te informeren over de uitvoering van deze motie. 20241002 Het	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
								streven is om de raad in Q4 2024 te informeren over de uitvoering van deze motie.	
27-06-2024	M277 Realiseer Tweede Hoogbouw IBB	Motie aangenomen	Stam, T. (Titus) (PvdA)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-09-2024	260616: Er zijn op korte termijn geen plannen voor herontwikkeling van het IBB terrein. Nieuwe ontwikkelingen worden rond 2030 verwacht. Zodra hier meer duidelijkheid over is zullen wij de raad hierover informeren.	
28-03-2024	M128 Stop het verdienen aan de wooncrisis	Motie aangenomen	Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren)	Zwanenberg, P. (Pepijn) (GroenLinks) Dijkstra,	Wethouder De Vries	Vastgoed	30-09-2024	20250128: De raad wordt in Q1 2025 geïnformeerd in een Technische sessie over het vervolg voor het tijdelijk beheer	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				G.J. (Gert) (EenUtrecht) Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1) Stam, T. (Titus) (PvdA)				leegstand voor de periode 6 – 24 maanden. 20240412: De raad wordt in Q4 2024 geïnformeerd over de aanbesteding.	
28-03-2024	M112 Zorgvuldige afweging VO-school	Motie aangenomen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Bode, L. (Linda) (Volt) Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Hessel, Y.H.	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	30-09-2024		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Yvonne) (Utrecht Solidair) Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA) Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)					
18-01-2024	M45 GEHEIME Motie 2 CU bij agendapunt 'Afrondende besluitvorming Huisvesting kwetsbare groepen'	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (Christen Unie)	Passier, C.E. (Charlotte) (Volt) Oudejans, A.T. (Annemarijn) (Student&Starter) Koning, M.A.	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2024		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Maarten) (D66)					
18-01-2024	M35 Meer woningen voor kwetsbare Utrechters	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (Christen Unie)	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Oudejans, A.T. (Annemarijn) (Student&Starter)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	18-04-2024	20250129 In de Raadsbrief Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025 is aangegeven hoe voor 2025 uitvoering wordt gegeven aan deze motie. 20240501 In de Raadsbrief Kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting is op 23 april 2023 een update gegeven over de uitvoering van deze motie. 240221 In de	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
								eerstvolgende kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting in Q1 volgt een terugkoppeling over de uitvoering van deze motie.	
18-01-2024	M37 Maak tijdelijke woningen haalbaar	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (Christen Unie)	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt) Oudejans, A.T. (Annemarijn) (Student&St	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	18-04-2024	20250212 In de raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 3e en 4e kwartaal 2024 (05-02-2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie 20240501 In de Raadsbrief Kwartaalrapportage realisatie sociale	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				arter) Zwanenberg, P. (Pepijn) (GroenLinks) Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA) Meerding, T.A.A. (Tess) (VVD)				huisvesting is op 23 april 2023 een update gegeven over de uitvoering van deze motie. 240221 In de eerstvolgende kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting in Q1 volgt een terugkoppeling over de uitvoering van deze motie.	
02-11-2023	M376 Beperk verhard terrein voor parkeren Steck	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (Christen Unie)	Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks) Oudejans, A.T. (Annemarijn)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	02-05-2024		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				(Student&Starter)					
22-06-2023	M210 Laat het tweede huis geen geitenpaadje worden	Motie aangenomen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Zwanenberg, P. (Pepijn) (GroenLinks) Hessel, Y.H. (Yvonne) (Utrecht Solidair) Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting	22-09-2023	20240410: Via het raadsvoorstel Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Utrecht hebben we u op 2 april geïnformeerd over de uitvoering van M210. Juridisch advies toont aan dat het niet mogelijk is om als regel te stellen dat alleen vitale beroepen een tweede woning mogen bezitten. Wel onderzoeken we de mogelijkheid om aanvullende regels te stellen voor het gebruik van tweede	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
								woningen. Eventueel kan dit meegenomen worden in de volgende wijziging van de Huisvestingsverordening.	
11-05-2023	M110 Doen wat we moeten doen	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (Christen Unie)	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA) Passier, C.E. (Charlotte) (Volt) Zweth, R. van der (Rick) (PvdA) Oudejans, A.T. (Annemarijn) (Student&Starter)	Wethouder De Vries	Wonen en Volkshuisvesting		20250212 Op 5 februari 2025 heeft u een nieuwe voortgangsrapportage realisatie sociale huisvesting ontvangen. Conform toezegging 826 uit 2024 verschijnt er voortaan halfjaarlijks een voortgangsrapportage. 20241002 Op 10 september 2024 heeft de raad een	

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
				Sungur, M. (Mahmut) (DENK) Bakker, H. (Has) (D66) Hellevoort, M.N. (Meike) (GroenLinks)				nieuwe kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting ontvangen conform deze motie 20240501 Op 23 april is er weer een nieuwe kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting verschenen conform M110. 20231221 Op 21 december 2023 is de nieuwe kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting verschenen met de laatste stand van zaken m.b.t. de	

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
								uitvoering van deze motie. In Q1 2024 volgt de volgende kwartaalrapportage. 231004 Op 26 september 2023 bent u middels de raadsbrief Realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment geïnformeerd over de laatste stand van zaken m.b.t. de uitvoering van deze motie. De volgende kwartaalupdate zal in Q4 2023 verschijnen.	
06-04-2023	M80 Gebruik expertise erfgoed organisaties	Motie aangenomen	Zwanenberg, P. (Pepijn)		Wethouder Streefland	Erfgoed	29-12-2023		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
			(GroenLinks) Ramaker, M.F. (Margreet) (VVD) Assen, H. (Hester) (PvdA) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Maas, R.A.H.M. (Ruud) (Volt) Oudejans, A.T. (Annemarijn) (Student& Starter)						

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
06-04-2023	M82 Verduurzaam voordat het ons duur komt te staan	Motie aangenomen	Maas, R.A.H.M. (Ruud) (Volt) van Vliet, D.J. (Dirk-Jan) (D66) Oudejans, A.T. (Annemarijn) (Student& Starter) Sungur, M. (Mahmut) (DENK) Steeg, B. van (Bert) (CDA)		Wethouder Streefland	Erfgoed	29-12-2023		
15-09-2022	M246 Wind mee op USP	Motie aangenomen	Bakker, H. (Has) (D66)		Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Projecten Oostzijde	31-03-2023		

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuilleh ouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
			Vermeulen, M.W.C. (Maartje) (GroenLinks) Oudejans, A.T. (Annemarijn) (Student& Starter) Snippe, L.C. (Lisanne) (Partij voor de Dieren)						
23-12-2021	M478 Industrieel erfgoed	Motie aangenomen	Zwanenberg, P. (Pepijn) (GroenLinks) Zweth, R. van der			Erfgoed			

LIJST AANGENOMEN MOTIES COMMISSIE RUIMTE 8 OKTOBER 2026

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Mede-indieners	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
			(Rick) (PvdA) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!)						

Openbare lijst van ingekomen stukken voor commissie Bestuur 8 oktober 2026

Nummer	Ingekomen stuk	Afdoeningsvoorstel
1	Ingekomen brief Verzoek aan gemeenteraad: biedt het huidige woonruimteverdelingssysteem nog voldoende kansen aan reguliere woningzoekenden	In handen stellen van het college voor afdoening en een afschrift van het antwoord naar de Raad
2	Ingekomen brief inzake Hoofdlijnen zorgen selectieprocedure Magazijn De Zon - E&co	In handen stellen van het college voor afdoening en een afschrift van het antwoord naar de Raad
3.	Ingekomen brief inzake het Raadsvoorstel Ontwerp verklaring geen bedenkingen kavel D4-E4 Leidsche Rijn Centrum	De brief desgewenst te betrekken bij de behandeling van het Raadsvoorstel Ontwerp verklaring geen bedenkingen kavel D4-E4 Leidsche Rijn Centrum
4.	Ingekomen brief inzake Gang van zaken rondom verhuur fort de Bilt	In handen stellen van het college voor afdoening en een afschrift van het antwoord naar de Raad
5.	Een ingekomen brief inzake Onduidelijke volgorde bij middenhuur	In handen stellen van het college voor afdoening en een afschrift van het antwoord naar de Raad
6.	Een ingekomen brief inzake Verzoek aan de gemeenteraad: nieuwe woonwagenstandplaatsen in Terwijde	In handen stellen van het college voor afdoening en een afschrift van het antwoord naar de Raad
7.	Ingekomen petitie over 'Huurders in Overvecht zijn het afvoerputje van de gemeente Utrecht'	Te betrekken bij het raadsvoorstel Nota van Uitgangspunten in het kader van het project 'Van opslag naar wonen'. Volgens de Lange Termijn Agenda staat de voorlegging van dit voorstel aan de gemeenteraad gepland voor Q2 2027.

De ingekomen stukken staan voor leden, conform AVG, in iBabs achter een slotje.

Huurders in Overvecht zijn het afvoerputje van de gemeente Utrecht

Op donderdag 1 oktober 2026 biedt een groep bewoners uit Overvecht een petitie over ‘Huurders in Overvecht zijn het afvoerputje van de gemeente Utrecht’ aan de raadscommissie Ruimte aan. De petitie vindt u in de bijlage van deze agenda en op petities.nl. De petitie heeft betrekking op het project Overvecht-Zuid: van opslag naar wonen.

De aanbieding vindt plaats van 13:00 tot 13:15 in de Grote Trouwzaal van het stadhuis (Stadhuisbrug 1, Utrecht). De voorzitter van de raadscommissie, Hester Assen, neemt de petitie namens de commissie in ontvangst. De initiatiefnemer zal de petitie tijdens de aanbieding toelichten. Ook is de raadscommissie in de gelegenheid om in gesprek te gaan en/of vragen te stellen.

Petitie: Huurders in Overvecht zijn het afvoerputje van de gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht wil woningbouw neerzetten precies op de plaats waar corporatiehuurders een garage hebben. Tussen de eengezinswoningen komt hoogbouw. Het kleinéren van sociale huurders gaat maar door! Overvechters worden behandeld als 2e rangs burgers.

80 ondertekeningen (24 september 2026)

Wij

inwoners van Utrecht Overvecht

constateren dat:

- de Gemeente Utrecht wil woningbouw neerzetten precies op de plaats waar corporatiehuurders een garage hebben.
- deze garages broodnodig zijn als veilige opslagruimte.
- de 70 appartementen een onevenredige belasting op de leefbaarheid zijn.
- de parkeerdruk toeneemt en privacy verdwijnt.
- grote bouwprojecten in Overvecht in ontwikkeling zijn
- de participatie voor de bühne was
- open terreinen meer voor de hand liggen (Grote Trekdreef)
- gemeente Utrecht hierdoor meer onrust creëert
- bewoners tegen de plannen in opstand komen.

en verzoeken

- de garages te laten staan en samen met de corporaties een ander beleid ten opzichte van huurders te gaan voeren.
- te vragen wat huurders wensen om hun buurt prettiger, veiliger en groener maken.
- de rechtspositie van huurders te versterken.

STOP DE SLOOP VAN DE GARAGEBOXEN IN ONZE BUURT

Beste bewoner,

Zoals u misschien heeft gehoord of gelezen is Woonin, samen met de Gemeente Utrecht, van plan de garageboxen in onze wijk te slopen. Op deze locaties willen zij appartementencomplexen bouwen van 3 tot 4 verdiepingen hoog.

Als Bewonerscommissie zijn wij TEGEN deze sloop omdat:

- Parkeerdrukte neemt toe
- Verkeer in de wijk neemt toe wat ook meer uitstoot geeft
- Gebrek aan opslagruimte
- Meer (zwerf)afval en ongedierte
- Het weinige groen dat we in de wijk hebben verdwijnt
- Nog drukker in de wijk door meer woningen en bewoners
- Overlast bouwverkeer

Vanwege privacywetgeving zijn persoonsgegevens weggehaald

Transcript van de besloten vergadering van de Commissie Ruimte op 17 september 2026 te Utrecht

---

Aanwezig bij agendapunt 5: Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit Dakkapellen zijkant en achterkant van woningen
Hester Assen (voorzitter)
Jelmer Lok (commissiegriffier)

Ab Otten (UtrechtNu!), Rick van der Zweth (GroenLinks/PvdA),Tess Laagland (Stadsbelang Utrecht), Anne Sasbrink (Partij voor de Dieren), Marina Slijterman (CDA),Dirkjan van Vliet (D66), Gertjan te Hoonte (VVD), Liesbeth Potters (JA21), Alwin Kuup (ChristenUnie)

Linda Voortman (College)
Timothy (klokker)

Wim van Gelder (ambtelijke ondersteuning), Maria Hoogendijk (ambtelijke ondersteuning), Marlinda Mitra-Maris (ambtelijke ondersteuning), Marijn van Hout (ambtelijke ondersteuning), Esther Kolkman (ambtelijke ondersteuning), Saskia Timmermans (ambtelijke ondersteuning)

1. Opening

   De voorzitter: Mag ik iedereen uitnodigen te gaan zitten. Mijn naam is Hester Assen, ik ben voorzitter van deze middagvergadering van de commissie Ruimte. We gaan nu besloten vergaderen en daarbij stel ik voor om overeenkomstig artikel 23 lid 2 van de Gemeentewet over de geheime stukken die zijn voorgelegd en waarover een verzoek is gedaan besloten te vergaderen. Kunt u daarmee instemmen? Aldus besloten. Hierbij open ik dan ook de besloten vergadering over een tweetal geheime raadsvoorstellen met betrekking tot respectievelijk de portefeuilles ruimtelijke ontwikkeling en grondzaken. Dit houdt in dat alles wat wordt gezegd in deze vergadering en het verslag hiervan geheim is, totdat de geheimhouding wordt opgeheven.

2. Agendapunt 5

   De voorzitter: En dan gaan we naar agendapunt 5. Daarvoor zit wethouder Voortman klaar. En dat is het geheime raadsvoorstel voorbereidingsbesluit dakkapellen zijkant en achterkant van woningen. En daarvoor staat een behandeltijd van 45 minuten. Daarbij de inleiding. Om te voorkomen dat er dakkapellen aan de zijkant of achterkant van woningen worden gebouwd die qua omvang op een dakopbouw lijken, stelt het college voor een voorbereidingsbesluit te nemen waarmee aanvragen voorlopig kunnen worden aangehouden. We behandelen dit raadsvoorstel in twee termijnen en in deze eerste termijn starten we met de fracties. Wie van de commissie mag ik het woord geven? Niet allemaal tegelijk. De heer Te Hoonte, VVD.

   Gertjan te Hoonte (VVD): Voorzitter, want wat ons betreft had dit gewoon niet verstuurd hoeven te worden. De gemeente gaat volgens mij nat in een juridische procedure. So be it. En dat kan ertoe leiden dat er misschien in de komende tijd een enkele dakkapel komt die niet helemaal voldoet aan hoe wij het willen hebben. Maar er zijn ook landelijke regels voor deze dakkapellen en die gelden ook gewoon. En we zijn ook bezig met het opzetten van het omgevingsplan. En die regels als die dan niet helemaal goed voldoen, dan kunnen we die gewoon overbrengen naar het definitieve plan, omgevingsplan. En dan kunnen we gewoon in een keer die regels maken. Hoeveel te grote dakopbouwen zullen er dan in de komende tijd zijn? Ik vind het echt voor ons bezigheidstherapie, ik vind het misschien ook voor het stadskantoor bezigheidstherapie. We zijn op zoek naar waar we minder dingen kunnen doen, dat had dit voorstel kunnen zijn. Dat had gewoon … Neem je verlies, ga het opzetten in nieuw beleid, maar dat kan echt zonder een tussenliggend voorbereidingsbesluit. Dus wij zullen dit niet steunen.

De voorzitter: Dank u wel. Dan zie ik de Partij voor de Dieren, mevrouw Sasbrink.

Anne Sasbrink (Partij voor de Dieren): We hebben het ook iets meer op inhoud bekeken en wij zijn eerlijk gezegd gewoon nog niet zo overtuigd dat het toestaan van een grote dakkapel, ook als die eigenlijk op een dakopbouw lijkt, zelfs aan de achterzijde van een woning, waarom dat aan banden gelegd zou moeten worden. Want we zien dat ook wel als een vorm van efficiënt ruimtegebruik, liever uitbouwen in de hoogte dan in grondoppervlak. Dus wat ons betreft zouden er ook nu prima daar vergunningen voor verleend mogen worden, ook als dat een dakkapel is die op een opbouw lijkt. En dat maakt dit voorbereidingsbesluit wat ons betreft nu niet nodig. Ik heb dus niet echt een vraag aan het college. Ik laat me op zich graag overtuigen waarom we wel zouden beperken dat mensen nu hun eigen huis niet in de hoogte kunnen uitbreiden. Maar vooralsnog zien wij ook eigenlijk niet per se waarom dit een nodig besluit zou zijn.

De voorzitter: Dank u wel. De heer Van der Zweth, GroenLinks-PvdA.

Rick van der Zweth (GroenLinks-PvdA): Voorzitter, voor onze anders, wij volgen dit besluit wel. Er is een reden waarom wij afspraken proberen te maken over hoe een dakkapel eruitziet en hoe je dat doet ten opzichte van je buurt en dat het ook in proportie blijft. En als dat een keer fout gaat inderdaad, dat kan gebeuren. Dan heb je het voorbereidingsbesluit als gemeente om daarop te acteren. Dus dat vinden wij prima, volgen wij. We hebben wel een vraag, doe ik even eerst. Want daarin volg ik de redenering van de VVD namelijk wel, dat je zegt, dat kan gebeuren, pak je verlies. Ik vind wel dat een voorbereidingsbesluit daarvoor is. Dat vind ik anders. Maar wat ik hier dan wel vind, echt wel als open vraag, moet je het dan ook geheim doen? Is het risico dermate groot in de tussentijd dat er een of twee of drie of vier weet ik het, dat is dan de vraag, dakkapellen komen die je misschien niet helemaal zo had gewild, dat dat geheimhouding verantwoordt? Dat vragen wij ons een beetje af, echt nog als open vraag. Maar dat je zo'n voorbereidingsbesluit neemt, dat volgen we wel.

De voorzitter: Ik krijg een interruptie van de heer Te Hoonte van de VVD.

Gertjan te Hoonte (VVD): Voorzitter, want in het Bbl is gewoon geregeld dat het Rijk regels stelt voor dakkapellen aan de zijkant en aan de achterkant. Precies waar het hier over gaat. En waarom zouden wij dan onze eigen regels stellen, omdat blijkt dat die regels niet voldoen? Wij mogen niet een strengere regels stellen dan het Rijk, dus laat het gewoon.

Rick van der Zweth (GroenLinks-PvdA): Voorzitter, ik moet zeggen, precies weet ik hier niet van, maar ik vind het generiek gezegd helemaal niet vreemd dat je als gemeente daar ook eigen regels op opstelt. Dat je dat gelijk wil trekken over de gemeente en dat als dat fout gaat, je acteert met een voorbereidingsbesluit om dat te borgen. Dus dat deel ik niet met de heer Te Hoonte. En vind ik dat heel logisch dat wij daarover nadenken hoe zien wij dakkapellen, hoe wil je dat in je stad en in je buurten. Mijn vraag is wel, moet dat dan geheim, is dat logisch?

De voorzitter: Dan kijk ik voor inbreng naar andere fracties. De heer Van Vliet, D66.

Dirk-Jan van Vliet (D66): Dank, voorzitter. Gemakshalve sluit ik me qua het geheime deel bij de vraag bij PRO aan. En ook even het debat tussen VVD en PRO, dat dat deed mij ook denken van, moet het inderdaad nu in een raadsvoorstel? Maar ik heb daar zelf nog niet een hele sterke mening over. Maar wel dan de vraag aan het college, we hebben natuurlijk in het coalitieakkoord er het een en het ander over gezegd en hebben we een houding richting uit uitbuiken, opbouwen et cetera. En dan ben ik nog wel even benieuwd naar hoe het college de behoefte aan woonruimte die dat kan opleveren als je dat ruimhartig gaat toestaan, tegenover de gevolgen voor buren, zoals bezonning, privacy. Kan het college daar een reflectie op geven?

De voorzitter: Maak ik nog even de opmerking dat de fractie van GroenLinks-PvdA vooralsnog hier in deze raad de fractie van GroenLinks-PvdA heet. Mevrouw Slijkerman, CDA.

Marina Slijkerman (CDA): Dank u wel, voorzitter. We hebben een voorbereidingsbesluit en we hopen een zorgvuldig verschil te maken tussen ruime dakkapellen dan wel een dakopbouw. En daar zijn we blij mee dat dat zorgvuldig gebeurd. Want we hebben soms een krappe stedenbouwkundige structuur en een grote dakkapel kan behoorlijk wat impact hebben op de privacy van omwonenden, als je een klein binnenterrein bijvoorbeeld samen deelt. Maar ik heb eigenlijk vooral heel veel vragen nog. Hoeveel gevallen van grote dakkapellen zijn er nu lopend waar dit ook aan de hand is of spelend? En als CDA vinden we het belangrijk dat alle regels duidelijk en helder zijn. Dus wanneer zou dit eventueel ingaan en hoe communiceren we hierover met onze bevolking?

De voorzitter: Dank u wel. De heer Kuup van de ChristenUnie.

Alwin Kuup (ChristenUnie): Dank u wel. Ik denk dat mevrouw Sasbrink ons punt ook al goed verwoordde. We vragen ons toch af, wat is nu precies het probleem met wat grotere dakkapellen? Wat ons betreft moeten we dit juist aanmoedigen om efficiënt ruimtegebruik aan te moedigen. Dus de vraag is, wat is precies de noodzaak om dit zo streng te reguleren?
De voorzitter: Dan zie ik geen andere fracties meer die het woord willen voeren. Dan kijk ik naar de wethouder, kan zij meteen door?

Linda Voortman (College): Voorzitter, ik denk het wel. Ik denk dat precies het getal van de gevallen, hoeveel het er zijn, dat ik dat zowel krijg. De VVD die vraagt van, waarom nu eerst dit voorstel voorgelegd, want je komt toch met een omgevingsplan? Maar het opstellen van die regels dat kost nou juist tijd, ongeveer een jaar. En een hele grote dakkapel, dat vinden wij niet wenselijk. En met het voorbereidingsbesluit kunnen we ook dat soort dakkapellen ook al tegenhouden en ondertussen een regeling treffen in het omgevingsplan. Het besluit is ook niet in strijd met rijksregels, want dakkapellen zijn vergunningsvrij op het moment dat ze voldoen aan het Bbl. Maar op het moment dat ze groter zijn, dan zijn ze bijna net zo groot als dakopbouwen. En daar hebben we een beleidsregel dakopbouwen voor, die de afwegingsruimte beschrijft. En zonder voorbereidingsbesluit kan er geen afweging gemaakt worden.

De voorzitter: U kreeg een interruptie van de VVD.

Gertjan te Hoonte (VVD): Want ik snap hem dan niet. Want als onze regels die we hadden niet meer gelden, dan gelden toch die van het Rijk? En die zijn niet zo ruim.

De voorzitter: Mevrouw Voortman.

Linda Voortman (College): Voorzitter, wat binnen de rijksregels kan dat is sowieso zo. Maar we zijn inderdaad nat gegaan bij de rechter en daarom nu ook dit besluit. Dus de aanleiding is ook omdat wel goed te regelen. We zijn nat gegaan, omdat we dat dus niet goed geregeld hadden. En dat was inderdaad de uitspraak van begin dit jaar. Voorzitter, als ik dan verder kan gaan. Dan even kijken. De fractie van GroenLinks-PvdA, moet dit nou echt geheim? Want de publicatie van een openbaar raadsvoorstel dat kan ook aanvragen uitlokken. En dan zegt de heer Van der Zweth, maar dat zijn er misschien maar een paar. Het punt is, je hoeft niet een complete aanvragen in te dienen. Zelfs als je de aanvraag indient dan kun je later altijd nog zeggen van, dat vullen we verder aan. En die aanvraag moet dan beoordeeld worden vanaf het moment dat je hem hebt in gediend, dus de regels die op dat moment gelden. Dus daarom is het wel belangrijk en we weten niet hoeveel mensen dat zouden willen doen. En als je op zichzelf vindt dat dit onwenselijk is, dan moet je nu wel dit voorbereidingsbesluit treffen om te voorkomen dat die situatie zich voor zou kunnen doen. En dan de veelheid gevallen heb ik nog steeds niet.

Rick van der Zweth (GroenLinks-PvdA): Voor de goede orde, wij delen dus dat je dat voorbereidingsbesluit moet nemen. Maar het gaat ons om de proportionaliteit van een geheimhouding. En we hebben het over, als je dat nu zou opheffen, over twee weken denk ik dat de volgende gemeenteraad al is. Al weet ik niet eens of ik hier geheimhouding kan … Dan , al zijn

het er twintig, van mensen die dan wel de hele aanvraag doen, dan wel het begin, dan blijft de vraag, vinden dat proportioneel? We willen het liever niet, maar is het in proportionaliteit tot die geheimhouding? En hoe heeft het college dat gewogen?

Linda Voortman (College): Je weet niet hoeveel het er dan zullen zijn. En de publicatie van zo'n raadsvoorstel, dat kan gewoon wel aanvragen uitlokken. Dus je kunt niet van tevoren zeggen hoeveel het er zullen zijn. Voorzitter, de regels moeten helder zijn, gaf mevrouw Slijkerman aan. En wanneer zou dat ingaan? Het gaat in zodra het voorbereidingsbesluit door de raad is genomen en er is dan ook een wettelijke publicatie kort na het raadsbesluit.

De voorzitter: Nog een interruptie van de heer Te Hoonte. Volgens mij was de wethouder nog aan het wachten op een antwoord.

Linda Voortman (College): Hoeveel gevallen zijn er nu lopend? Tientallen. En je kunt natuurlijk bedenken dat op moment dat je nu dit openbaar zou doen, dan zullen er waarschijnlijk wel wat meer dan tientallen zijn die dan snel nog worden ingediend.
De voorzitter: Daarmee zijn dan alle vragen van de commissie beantwoord en dan gaan we inderdaad … Ik zie twee handjes. De heer Van Vliet D66 en de heer Kuup dus nog voor de eerste termijn aan de wethouder. De heer Van Vliet.

Dirk-Jan van Vliet (D66): Rondje gemiste vragen dacht ik aan. Want misschien dat ik het gemist had, want ik zat ook nog een beetje te kauwen op de geheimhouding. Maar ik had nog een vraag over de reflectie van het college over de behoefte aan woonruimte versus de gevolgen voor de buren.

Linda Voortman (College): Klopt. Ik had trouwens de vraag van de heer Kuup wel beantwoord, omdat ik hem had begrepen als hetzelfde als wat PRO had aangegeven. Waarom is het zo belangrijk om nu streng te reguleren? Sorry, GroenLinks-PvdA inderdaad, excuus. En over inderdaad, de ambitie voor meer woningbouw. Dat gaat over het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, dan hebben we het over optoppen, uitbuiken, splitsen of delen. En in het coalitieakkoord hebben we juist uitgesproken om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Maar in zijn algemeenheid zijn dakkapellen kleinschalige uitbreidingen van bestaande woningen, die nauwelijks extra vloeroppervlak opleveren, laat staan nieuwe woningen. Hier hebben we het over dakkapellen, die bijna dakopbouwen zijn en dat is echt een andere orde.

De voorzitter: Dan denk ik dat de heer Kuup toch vindt dat zijn vraag niet beantwoord is.

Alwin Kuup (ChristenUnie): Ik dacht dat mijn vraag meer leek op de vraag van de heer Van Vliet. Want wat is dan precies het probleem voor een wonende als die dakkapel wat groter is in plaats van wat kleiner.

Linda Voortman (College): Het is dan dus bijna net zo groot als een dakopbouw. Dus hebben we niet voor niks die aparte die aparte beleidsregel voor. En dat kan allerlei gevolgen hebben, dus vandaar dat we daar ook altijd juist de expliciete afweging willen maken. Ook het belang van degene die zo'n dakopbouw wil en buren waar dat gevolgen voor kan hebben, voor bezonning, uitzicht, weet ik veel wat allemaal nog meer. Vandaar dat je daar die aparte beleidsregel voor hebt.

De voorzitter: Dan denk ik dat we nu toch naar de tweede termijn kunnen. De heer Te Hoonte heeft inbreng voor de tweede termijn.

Gertjan te Hoonte (VVD): Ik was iets vergeten en dat is namelijk dat een voorbereidingsbesluit ook onder de Omgevingswet een afgebakend geografisch gebied moet hebben. Dus het moet zien op de plek waar het ook van toepassing is. En ik mis dat hier. Dus volgens mij hoort hier een schets bij te zitten bij welke bestemmingsplannen dit probleem zich specifiek voordoet. En dient de regel ook alleen daarvoor ingevoerd te worden. En dat is nu niet geregeld en dat zou ik toch wel eisen dat dat er gewoon komt voordat we er überhaupt over stemmen.

De voorzitter: Dan kijk ik rond of er meer fracties zijn die inbrengen hebben in de tweede termijn. Mevrouw Sasbrink van de Partij voor de Dieren.

Anne Sasbrink (Partij voor de Dieren): Ik zei in de eerste termijn, ik wil me graag laten overtuigen waarom we zouden beperken dat mensen zo'n dakopbouwachtige dakkapel aan de achterkant buiten het zicht van de openbare ruimte doen. De wethouder zei iets over bezondigen en uitzicht. Maar het is dus iets wat alleen maar buiten de openbare ruimte is, dus het zou dan voor, neem ik aan, de buren zijn, die vanuit hun tuin dan daar die dakopbouwachtige dakkapel, zal ik het maar even noemen, zien. En ik denk nog steeds, als we de huidige ruimte voor woningen beter willen benutten en mensen kunnen hun eigen huis uitbreiden, waardoor ze niet hoeven te verhuizen, dan is dat toch best wel nuttig ruimtegebruik. En ik wil eigenlijk de wethouder uitnodigen om nog iets beter te beargumenteren waarom je dit soort grote dakkapellen nou niet zou willen.

De voorzitter: Andere fracties nog voor de tweede termijn? Nee, dat zie ik niet.

Linda Voortman (College): Voorzitter, het punt van de heer Te Hoonte, dat kunnen we gewoon doen, dus ik zorg dat dat voordat het bij de raad komt bij u is. En voor wat betreft, waarom we dat niet zouden willen. We hebben als raad ervoor gekozen om te zeggen als iets zo groot is, dan willen we daar een aparte beleidsregel voor maken om dit ook expliciet af te kunnen wegen tegen verschillende belangen. Ik heb een aantal voorbeelden genoemd. Je kunt ook denken aan bijvoorbeeld mensen die zonnepanelen hebben en dan buren krijgen de waar dan zo'n grote dakopbouwachtige dakkapel op komt. Dus dat zijn afwegingen die je op dat moment moet kunnen maken in plaats van dat je dat dan via het huidige beleid, wat dus niet voldoende is, doet.

De voorzitter: Mevrouw Sasbrink.

Anne Sasbrink (Partij voor de Dieren): Wordt het dan zo? Stel, je neemt dit voorstel aan en je wilt zo'n grote dakkapel op je huis bouwen, dat je dan via de dakopbouwregels ... Kun je dan nog steeds daar een vergunning voor krijgen via een andere manier of kunnen mensen dan voor het komende jaar helemaal niet een vergunning krijgen voor zo'n type dakkapel?

Linda Voortman (College): Als het binnen het Bbl is, dan kan het wel. Op het moment dat het echt zo groot is, dan wordt de situatie als het ware bevroren. En als het een dakopbouw is, dan heb je de beleidsregel dakopbouw.

Anne Sasbrink (Partij voor de Dieren): Is het dan zo dat je totdat dan de echte regel er is over ongeveer een jaar die definitieve regels zijn opgesteld, dat inwoners dan op hun huis wel een vergunning kunnen aanvragen voor een dakopbouw? Want die regels die zijn er of voor een kleine dakkapel, want daar heb je geen vergunning voor nodig. Maar dat precies die tussenvorm dan voor een jaar even gepauzeerd wordt, als je dat wil?

Linda Voortman (College): Ja.

De voorzitter: Helder. Dan kijk ik rond naar de commissie. Nu geen gemiste vraag in de tweede termijn, denk ik. Dan wil ik aan de commissie vragen hoe we dit door leiden naar de raadsvergadering. Voor wie is het nodig dat dit een B-punt wordt?

Gertjan te Hoonte (VVD): Volgens mij kan die geografische aanduiding alleen in een bestand wat ook onderdeel is van het besluit. Dus ik neem aan dat wij een aangepast voorstel krijgen. Dat we die strekt ter vervanging altijd eerst even beoordelen voordat we zeggen dat het A is. Dus dan is het B.

De voorzitter: Dus dan komt de strekt ter vervanging voor de raadsvergadering van 1 oktober naar de commissie. Dan hebben we wel nu de taak om daar tijd voor in te bouwen. Dan zou ik voorstellen dat we daar … Ik zie volgens mij handgebaren, tien minuten? Mevrouw Potters.

Liesbeth Potters (JA21): Voor JA21 ook tijd voor de raadsvergadering.

De voorzitter: De wethouder wilde ook nog even een reactie geven.

Linda Voortman (College): Die geografische aanduiding zit er al wel in, want het gaat om de gemeentegrenzen, maar ik wil dat best nog even in een kaart aangeven. Dat heb ik net toegezegd, dus dat blijft staan.

De voorzitter: Dat roept een reactie op van de heer Te Hoonte.

Gertjan te Hoonte (VVD): Voorzitter, omdat de wetgever heeft voorzien dat je het juist goed geografisch bakent. En u wijst naar specifieke bestemmingsplannen waar dit probleem zich voordoet. Dus u zult gewoon die geografische afbakening van die bestemmingsplannen moeten vastleggen en niet voor de hele gemeente van toepassing verklaren. Want dat is gewoon niet aan de orde.
Linda Voortman (College): Voorzitter, ik heb al toegezegd dat ik met de geografische aanduiding kom. Dus dat zullen we doen.

De voorzitter: Voor de raadsvergadering van 1 oktober. Dat is op zich een goede vraag van de griffier zodat iedereen het ook nog tot zich kan nemen. Kunnen we dan 29 september daarvoor afspreken? Ja. Dan leiden we dit agendapunt door voor tien minuten naar de raadsvergadering van 1 oktober. Dan gaan we nu zowel voor een wethouderswissel als waarschijnlijk voor woordvoerders schorsen. Ik kijk even, heeft de commissie daar langer voor nodig om te wisselen van woordvoerder? Dan gaan we om 15.41 uur weer verder. Dan schors ik nu. Ik vaar blind op deze leidraad waar dit niet in staat. Maar ik geloof de heer Te Hoonte ook meteen. Ik hef dan nu de beslotenheid van deze vergadering op en die leg ik zo opnieuw op.

Commissie Ruimte

Dossiernummer	5386
Vergaderdatum	25 juni 2026
Agendapunt	3.6
Titel	Raadsbrief Rapportage Wonen in Utrecht 2025

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	**25 juni 2026**

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	F.J. Meijer	**Datum**	17 juni 2026
E-mail	frank.meijer@utrecht.nl	**Kenmerk**	34191204
Type brief	Voortgangsbrief	**Onderwerp**	Rapportage Wonen in Utrecht 2025
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Om onze woonambities te kunnen realiseren is het van belang dat wij monitoren hoe het wonen zich ontwikkelt in de stad. Dat doen wij al meerdere jaren met het dashboard Monitor Wonen waar verschillende data te raadplegen zijn op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting. Sinds 2023 geven wij daarnaast met de rapportage 'Wonen in Utrecht' jaarlijks duiding bij de cijfers over wonen. Wij hebben de rapportage geactualiseerd en schetsen de situatie over het jaar 2025. Met deze brief informeren wij u per thema over de belangrijkste bevindingen en geven wij op hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inspanningen we daarop leveren.

Rapportage Wonen in Utrecht
De rapportage is gebaseerd op actuele gegevens uit het dashboard Monitor Wonen, aangevuld met specifieke gegevens over Utrecht uit onder andere Woningnet en WoON2024. Het WoON2024 is een driejaarlijks landelijk enquêteonderzoek, waaruit ook gegevens over de gemeente Utrecht af te leiden zijn. Met de rapportage geven we duiding bij de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen ten aanzien van het wonen in Utrecht, zoals de ontwikkeling van de samenstelling van de woningvoorraad, beschikbaarheid, betaalbaarheid en verhuizingen binnen en naar de stad. Ten opzichte van de eerdere rapportages zijn er meer gegevens opgenomen over woonwensen. Dit is naar aanleiding van het initiatiefvoorstel 'Geef Woningzoekenden een Stem', om meer aandacht te geven aan de woonwensen van woningzoekenden door het beter benutten van bestaand onderzoek.

De rapportage laat zien dat de druk op alle vlakken van de Utrechtse woningmarkt onverminderd hoog is, al zijn er ook een aantal lichtpuntjes te benoemen. Zo is de woningbouwproductie toegenomen, zijn er iets meer sociale huurwoningen toegewezen en worden er meer woningen verkocht aan starters. Maar de vraag naar woningen overstijgt nog steeds duidelijk het beschikbare aanbod. Dit uit zich in lange wachttijden, hoge koop- en huurprijzen en een lage slaagkans op een woning voor (met name) jonge woningzoekenden.

Woningbouwproductie trekt in 2025 aan
De beoogde doelstelling is om jaarlijks gemiddeld 3.000 woningen toe te voegen. De productie in 2023 en 2024 lag een stuk lager dan die 3.000 per jaar. In 2025 is de productie weer toegenomen naar iets meer dan 3.000 woningen. Ook het aantal vergunde woningen steeg van 2.600 naar bijna 3.300 woningen in 2025

Ontwikkelingen in de voorraad: sociaal groeit in 3 jaar, maar laatste jaar daling
In de afgelopen drie jaar groeide de sociale voorraad *van corporaties* in totaal met ongeveer 900 woningen. In het laatste jaar daarvan, in 2024, nam die voorraad wel af, waardoor in dat jaar ook het aandeel daalde van 29,1% naar 28,4%.

De sociale huursector bestaat voor het grootste deel uit corporatiewoningen en voor een klein deel uit particuliere huurwoningen. Op 1 januari 2025 bestaat de Utrechtse woningvoorraad in totaal voor 33,2% uit sociale huur; een jaar eerder lag dat op 34,1%. Om op een sociale voorraad van 35% in 2040 uit te komen, blijven we daarom op projectniveau inzetten op minimaal 40% sociale huur.

Ontwikkelingen in de voorraad: daling middensegment zet door, nu ook bij middenhuur
Het aandeel van de middenhuur in de voorraad daalde voor het tweede jaar op rij en ligt op 13% op 1 januari 2025. Het aandeel betaalbare koop nam door de stijging van WOZ-waarden de afgelopen jaren al gestaag af en ligt nu op 8%. Door deze twee ontwikkelingen neemt het aandeel van het gehele middensegment (middenhuur plus betaalbare koop) af van 23% in 2024 naar 21% in 2025. In 2019 lag dat aandeel nog op 30%. Het aandeel van 21% middensegment ligt duidelijk onder de gemeentelijke ambitie van 25% in de voorraad van 2040. In de nieuwbouw zetten we daarom via de beleidsnota onverminderd in op 35% middensegment op projectniveau (minimaal 25% middenhuur, maximaal 10% betaalbare koop). Om daarmee het aandeel in de voorraad te verhogen en het gat tussen het sociale segment en het duurdere segment te verkleinen.

Koopprijzen blijven hoog, wel verdere groei van aantal koopstarters
Het aantal *verkochte* woningen steeg in de laatste drie kwartalen van 2025 op rij (vooral appartementen) en de mediane transactieprijs[1] steeg in het laatste kwartaal van 2025 naar bijna 540.000 euro. De prijsontwikkeling van *bestaande* koopwoningen was in 2025 in Utrecht 9,4%. Dit was de hoogste groei van alle G4-steden, net als in 2024. De woonquotes zijn niet geactualiseerd omdat ze gebaseerd zijn op het WoON 2024.

Wat verder opvalt is dat er, net als in 2024, meer woningen zijn verkocht aan starters. Volgens de NVM is dat onder meer het gevolg van het verder uitponden (verkopen) van voormalige huurwoningen door beleggers. Vandaar dat de groei in het aantal verkochte woningen vooral bij de appartementen zit. Dit zou mogelijk ook een verklaring kunnen zijn voor de eerder geconstateerde afname van sociale en middenhuurwoningen, die deels in handen zijn van beleggers. De daling van het aantal particuliere huurwoningen is deels een correctie op de sterke groei van dat segment van 24.500 naar 40.900 woningen in de periode 2012 tot en met 2023. Toen werden er woningen opgekocht om te gaan verhuren. Die groei was groter dan die van het aantal koopwoningen en sociale huurwoningen van corporaties.

Er worden sinds 2022 nog maar heel weinig woningen verkocht aan particuliere investeerders, vermoedelijk het gevolg van de invoering van de opkoopbescherming. Deze woningen komen nu terecht bij andere kopers, waaronder ook de koopstarters. In Q4 van dit jaar zullen wij u daarover verder informeren in de jaarlijkse Raadsbrief Monitoring effecten opkoopbescherming.

Krapte in sociale huursector blijft hoog, ondanks verdere stijging toewijzingen
De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is vrijwel gelijk gebleven en ligt rond de 11,7 jaar. Het aantal toegewezen sociale huurwoningen stijgt de laatste jaren licht maar gestaag, onder meer door een groei van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. In 2025 zijn bijna 2.900 sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden, het hoogste aantal sinds jaren. Deze lichte groei zit vooral in de reguliere toewijzingen via het aanbodmodel. Het aantal actief woningzoekenden blijft echter ook groeien, waardoor de slaagkans licht afnam, namelijk van 3,1% naar 2,8%. Deze afname zien we vooral terug bij 55-plussers, maar daar lag de slaagkans duidelijk hoger dan de leeftijdsgroepen daaronder. Dat komt omdat senioren doorgaans een langere inschrijftijd hebben.

---

[1] *De mediane transactieprijs is de prijs waarbij de ene helft van de verkochte woningen duurder is en de andere helft goedkoper. Het is daarmee minder gevoelig voor extreem hoge of lage prijzen dan de gemiddelde transactieprijs*.

De slaagkans voor jongeren tot 23 jaar blijft laag (0,5%) net als bij de groep 23 t/m 27 jaar (1,8%). Dat de slaagkansen voor jongeren laag zijn, komt omdat er verhoudingsgewijs veel jongeren reageren op de aangeboden woningen. Uiteindelijk gaat toch nog 23% van de toegewezen sociale huurwoningen naar huishoudens onder de 28 jaar. De jongste groep blijft vooral aangewezen op onzelfstandig wonen of loting. Het gemiddeld aantal reacties op een verlote woning blijft stijgen: in 2025 waren dat er gemiddeld ruim 3.200, een toename van 600 vergeleken met het jaar daarvoor. Maar ook het gemiddeld aantal reacties op een regulier aangeboden sociale huurwoning steeg van 344 naar 390.

Er is een verdubbeling te zien in het aantal toewijzingen op basis van beroepsvoorrang in de sociale huur: van 53 toewijzingen in 2024 naar 106 in 2025. Op 1 juli 2024 is deze regeling verruimd, aangezien 2025 het eerste volledige jaar was is het effect nu goed zichtbaar.

In amendement A76 “Verlies de woningzoekende starter niet uit het oog” is aangegeven om in de Rapportage Wonen in Utrecht te rapporteren over de toepassing van voorrangregels. Met daarbij expliciete aandacht voor de gevolgen van starters op de woningmarkt en om op basis daarvan mogelijke suggesties te doen voor beleidswijzigingen ten behoeve van deze doelgroep. De voorliggende rapportage geeft meer inzicht geeft in de positie van (jonge) starters en de werking van een aantal voorrangregels. Op mogelijke beleidswijzigingen gaan we in bij het traject in aanloop naar wijziging van de Huisvestingsverordening. Deze verordening zal in het 2e kwartaal van 2027 in werking gaan treden. Hier informeerden wij u over in de Raadsbrief Stand van zaken wonen en volkshuisvesting Q4 2025.

Woonwensen
De woonwensen in het WoON 2024 worden afgeleid van de groep mensen die aangeeft binnen nu en twee jaar te willen verhuizen. Deze groep worden de verhuisgeneigde huishoudens genoemd. De verhoudingen binnen die woonwensen kunnen niet zomaar 1-op-1 vertaald worden naar een woningbouwprogramma: zo zit hier bijvoorbeeld niet de woningvraag in van mensen die (nog) in een instelling wonen of van statushouders. Ook is een deel van de vraag afkomstig van verhuisgeneigde doorstromers, die een woning achterlaten. Tot slot is het de vraag hoe realistisch de geuite woonwens is. Zo kan bijvoorbeeld 40% van de verhuisgeneigde huishoudens aangeven dat ze een koopwoning willen, maar daarmee is niet gezegd dat zij dat allemaal financieel zouden kunnen dragen. Maar de verhoudingen van de woonwensen geven wel een beeld waar de wensen liggen van de diverse groepen.

We zien dat 35% van de verhuisgeneigde huishoudens een eengezinswoning zou willen betrekken. In de gerealiseerde verhuizingen lag dat aandeel iets lager, namelijk 28%. Het aandeel van eengezinswoningen in de totale voorraad ligt daar weer duidelijk boven, namelijk 44%.

Daarnaast is 63% van de verhuisgeneigde huishoudens op zoek naar een huurwoning, terwijl het aandeel huur in de gerealiseerde verhuizingen hoger ligt, namelijk op 71%. Het aandeel huurwoningen in de totale voorraad ligt duidelijk lager, namelijk op 54%.

Van alle verhuisgeneigde Utrechters zoekt 68% een woning *binnen* de gemeente Utrecht, maar in 2025 verhuisde 47% van alle verhuizende Utrechters ook daadwerkelijk naar een woning in Utrecht. De verhuisgeneigdheid is het hoogst onder inwonende volwassen kinderen van 17 jaar en ouder: 46% van deze groep heeft een verhuiswens. Alleenstaanden en paren tot 35 jaar, de jonge huishoudens dus, zijn relatief ook vaak verhuisgeneigdheid (36%). Bij oudere huishoudens neemt de verhuisgeneigdheid af. Zo is slechts 10% van de 65-plussers verhuisgeneigd. Daarvan geeft 8% aan dat ze wel willen verhuizen, maar niets kan vinden. De overige 2% geeft aan “beslist wel” te willen verhuizen. Daarmee is het relatieve verschil tussen ‘beslist wel’ versus ‘maar niet kunnen vinden’ onder 65-plussers het grootst, een factor 4. Dat zou er kunnen op kunnen duiden dat er voor ouderen *relatief* gezien in hun ogen weinig geschikt (betaalbaar) aanbod is om te kunnen/willen verhuizen. Vandaar dat dit thema in de beleidsnota Wonen nadrukkelijk de aandacht heeft gekregen om bijvoorbeeld via nieuwbouw meer geschikte woningen te realiseren en in te zetten op het stimuleren van doorstroming.

Bijna 60% van de verhuisgeneigden in Utrecht wijst naar de hoge druk op de woningmarkt als belangrijkste reden om nog geen woning te hebben gevonden. Als we kijken naar verhuiswensen *vanuit* de huidige eigendomsvorm, dan is de relatieve verhuiswens vanuit een onzelfstandige woning (40%, in feite starters op de woningmark) het grootst. Van de doorstromers is de verhuiswens vanuit een particuliere huurwoning (35%) het grootst. Van de huishoudens met een koopwoning heeft 9% een verhuiswens en bij sociale huur is die 27%.

Tot slot
Bijsturen op de Utrechtse woningmarkt is en blijft een proces van lange adem, zoals in de beleidsnota Wonen in Utrecht ook is aangegeven. We doen dat met instrumenten zoals de opkoopbescherming en de inzet van 40% (sociaal), 35% (midden) en 25% (overig) in de nieuwbouw. Ook verhogen we de productie (zowel door nieuwbouw maar ook door bijvoorbeeld optoppen, splitsen en transformatie) en stimuleren we doorstroming om daarmee meer vrijkomend woonaanbod te realiseren.

Tegelijkertijd zijn de tegenkrachten, zoals de stijging van de huizenprijzen, groot. We zouden het liefst iedereen aan een woning helpen, maar op dit moment is het aanbod te klein of niet passend. De vraag groeit nog steeds harder dan het (vrijkomend) aanbod. We doen er alles aan om het aanbod groter te maken. Maar deze tijd van toegenomen schaarste vraagt om scherpe en pijnlijke keuzes bij het verdelen van de woonruimte. We blijven ons extra inspannen voor degenen die zonder onze hulp vaak niet aan een woning kunnen komen. Monitoring, waaronder via deze rapportage, helpt ons bij het verder vormgeven van een samenhangende aanpak gericht op productie, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Commissie Ruimte

Dossiernummer 5176
Vergaderdatum 8 oktober 2026
Agendapunt 8
Titel Raadsvoorstel Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) bouwplan D4/E4 Leidsche Rijn Centrum

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
Commissie Ruimte	10 september 2026
Commissie Ruimte	**8 oktober 2026**

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Ontwerp Specifieke verklaring van geen bedenkingen voor de ontwikkeling van kavel D4/E4 in Leidsche Rijn

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Vergunningen Toezicht en Handhaving
Opsteller	R. Verstappen
Kenmerk	34203761
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

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

1. Een ontwerp specifieke verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van de bestemming voor het bouwen van 377 woningen, circa 3.049 m² bruto vloeroppervlak (bvo) kantoorruimte, 260 autoparkeerplaatsen en 740 fietsparkeerplaatsen op kavel D4/E4 in Leidsche Rijn, waardoor het mogelijk wordt de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen en de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken.

2. Als tegen de ontwerpverklaring geen zienswijzen worden ingediend, dan wel uitsluitend inhoudelijke zienswijzen die door het college kunnen worden behandeld, de ontwerpverklaring aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In Leidsche Rijn Centrum moet het bouwplan voor de kavels D4 en E4 worden gerealiseerd. Deze bouwblokken vormen het sluitstuk van de ontwikkeling van het kernwinkelgebied dat in 2008 is gecontracteerd en waarvan het grootste deel in 2018 is opgeleverd. Tegen de op 29 september 2022 verleende omgevingsvergunning voor dit bouwplan is bezwaar gemaakt. Op een punt is dit bezwaar gegrond. Om het plan alsnog mogelijk te maken wordt de aanvraag omgevingsvergunning nu voorbereid met de uitgebreide Wabo-procedure. Hiervoor is een specifieke verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. De gevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming voor de beoogde ontwikkeling kan alleen worden verleend als de raad hiermee instemt.

Context

Aanleiding

In het hart van Leidsche Rijn Centrum moeten nog diverse bouwblokken worden gerealiseerd. Dit geldt ook voor de kavels D4 en E4, gelegen nabij de Centrumboulevard, Parijsboulevard en Vaduzdijk. Op deze locatie worden twee woonblokken ontwikkeld met in totaal 377 woningen, circa 3.049 m² kantoorruimte (bvo), 260 autoparkeerplaatsen, 740 fietsparkeerplaatsen. Met deze ontwikkeling wordt in belangrijke mate bijgedragen aan de verdere afronding van Leidsche Rijn Centrum.



Figuur: locatie bouwblokken D4 en E4 in Leidsche Rijn Centrum

Geschiedenis van de ontwikkeling

De ontwikkeling van bouwblokken D4 en E4 kent een lange voorgeschiedenis, waarin de gemeente en de ontwikkelende partij bindende afspraken hebben gemaakt:

2006–2015: Vaststelling plannen en aanbesteding

- In **2006** stelde de gemeenteraad het Masterplan Leidsche Rijn Centrum vast. De bouwblokken D4 en E4 maken hiervan deel uit.
- In **2008** won een ontwikkelende partij de Europese aanbesteding voor de realisatie van het kernwinkelgebied en daarbij behorende woningbouw o.a. in de blokken D4 en E4.
- Eind **2008** zijn de uitgangspunten vastgelegd in een erfpachtovereenkomst, later aangevuld met drie allonges (2011, 2013, 2015).
- Tijdens de economische crisis is in **2013** gezamenlijk besloten de bouw van D4 en E4 uit te stellen en het winkelgebied te verkleinen.

2018–2026: Hervatting ontwikkeling en aanvullende afspraken

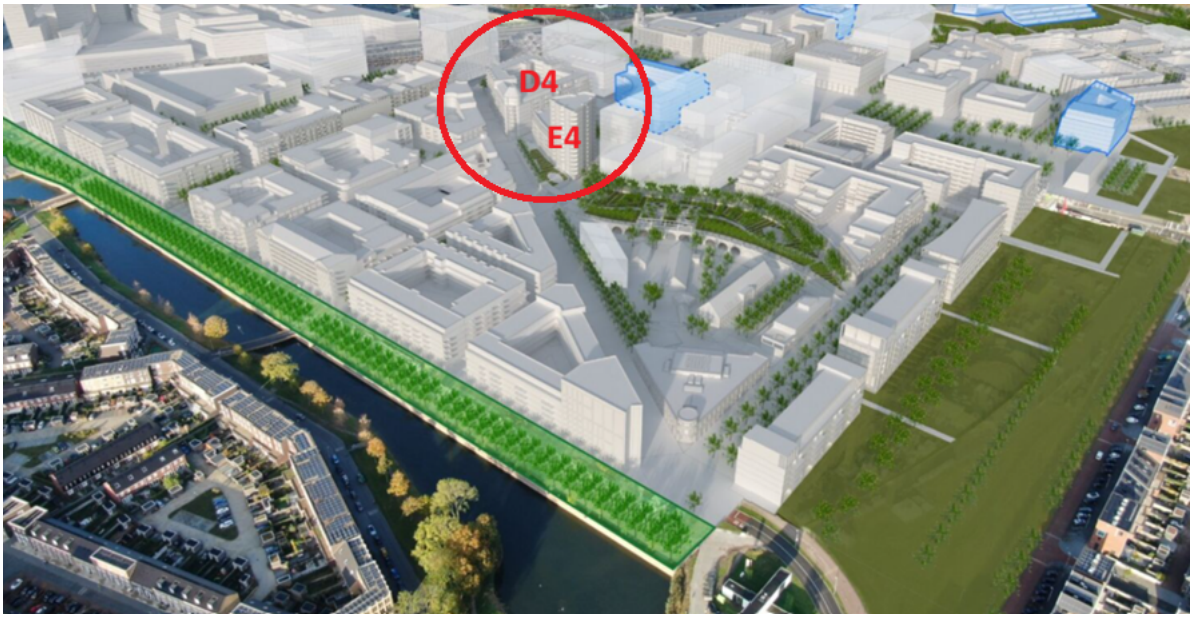
- Het winkelgebied is in **2018** opgeleverd.
- In **2020** is de ontwikkeling van D4 en E4 opnieuw gestart. Binnen de kaders van de

aanbesteding en het erfpachtcontract zijn aanvullende afspraken gemaakt over programma, parkeren en bouwhoogte.

Deze afspraken vormen een juridisch bindend kader waar de ontwikkelende partij en de gemeente zich aan moet houden. Afwijken hiervan kan leiden tot aansprakelijkheid en schadeclaims.

Stedenbouwkundige uitgangspunten
In het Masterplan Leidsche Rijn Centrum (2006) is de stedenbouwkundige ambitie opgenomen om het centrum een stedelijk karakter mee te geven met relatief hoge en dichte bebouwing met duidelijke hoogte accenten om zodoende een gevarieerd stadsbeeld te bereiken. Deze ambitie is nader uitgewerkt in onder andere het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern (2010) en vertaalt in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (onherroepelijk sinds 2013). In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (2023) is Leidsche Rijn Centrum aangewezen als één van de stedelijke knooppunten waar verdichting gewenst is.

Voor bouwblok E4 is daarom gekozen voor een woontoren van 14 lagen op de kop van de Stadstuin, op een plek waar belangrijke fietsroutes langs de Centrumboulevard en de Vaduzdijk samenkomen (zie onderstaand figuur). Deze locatie is stedenbouwkundig gezien een logische plek voor zo'n hoogteaccent.



Figuur: locatie toren E4 nabij kruising van de hoofdfietsroutes langs de Centrumboulevard en de Vaduzdijk

Op 31 mei 2022 is voor bouwplan D4E4 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Op 29 september 2022 is deze omgevingsvergunning verleend.

Bezwaar
Een tiental omwonenden heeft bezwaar gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning. Zij zijn vooral tegen de realisatie van de hoge toren op kavel E4. In het bezwaar zijn ook andere punten aangevoerd. Eén van de punten betreft de wijze van berekenen van de hoeveelheid vierkante meters bvo Wonen in de aanvraag. In de berekeningen bij het bouwplan is alleen de hoeveelheid bvo "achter de voordeur" berekend. In het bestemmingsplan is de definitie van bruto vloeroppervlak: "de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen". Ten onrechte zijn dus inpandige gangen en dergelijke niet meegerekend. Het bezwaar op dit punt is terecht.

Aanvullend is een aantal eerdere bouwplannen in Leidsche Rijn Centrum gecontroleerd. Er is vastgesteld dat ook daar meer vierkante meters bvo Wonen zijn vergund dan in de aanvraag zijn opgegeven. Als gevolg hiervan zijn de beschikbare hoeveelheid meters bvo Wonen in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid nu opgebruikt.

De afgelopen jaren is naar aanleiding van de bezwaren als volgt aan het project D4E4 gewerkt. In het begin lag de nadruk vooral op het overleg met de ontwikkelaar en de makers van het bezwaar met als doel tot een oplossing te komen en bezwaren weg te nemen. In een later fase is de focus verschoven naar het voorbereiden van de planologische procedure, inclusief de bijbehorende onderzoeken.

De ontwikkelaar heeft een alternatief voorstel gedaan om tegemoet te komen aan het bezwaar ten aanzien van de hoogte van de woontoren. Het voorstel betrof een getrapte toren met 12, 10 en 8 lagen. Een aantal van de bezwaarmakers kon zich vinden in dit voorstel en een aantal niet.

Gaandeweg is duidelijk geworden dat een oplossing niet mogelijk was. De ontwikkelaar wil daarom vasthouden aan gemaakte afspraken en de vergunningsprocedure met het huidige bouwplan voortzetten, omdat:

- het aanpassen van het bouwplan procedureel teveel nadelen en risico's met zich meebrengt. Een aangepast bouwplan betekent namelijk dat een nieuwe aanvraag moet worden gedaan. Deze moet worden getoetst aan nieuwe regels (Besluit bouwwerken leefomgeving in plaats van het Bouwbesluit) en er moeten opnieuw (verhoogde) leges worden betaald;
- het met een aangepast bouwplan niet uitgesloten is dat er nieuwe bezwaren – al dan niet van andere partijen – ingediend gaan worden;
- door het aanpassen van het bouwplan er minder appartementen kunnen worden gerealiseerd. Dit is financieel niet wenselijk.

De uitgangspunten voor deze ontwikkeling zijn vastgelegd in een tender die in 2007 is gestart en in 2008 is afgerond. In deze tender is een ontwikkelende partij geselecteerd voor de realisatie van zowel het kernwinkelgebied als de woningen in Leidsche Rijn Centrum. Daarbij zijn bindende afspraken gemaakt over het te realiseren woningbouwprogramma, conform de uitvraag in de tender. Er is derhalve geen dwingende mogelijkheid om af te wijken van deze afspraken. Om toch meer aan te sluiten bij de huidige vraag hebben partijen afgesproken dat bij de eerste verhuur 20% van het aantal nieuwbouwappartementen worden gereserveerd voor toewijzing aan vitale doelgroepen (keyworkers) of friends (woningdelers). Op basis van het huidige bouwplan betreft het ca. 38 appartementen. Mocht de belangstelling vanuit genoemde doelgroepen tegenvallen en zijn (een deel van) deze eenheden zes maanden na de start van de verhuur nog niet verhuurd aan genoemde doelgroepen, dan vervalt de voorrangsregel om (langdurige) leegstand te voorkomen.

De aanvraag om omgevingsvergunning past niet in het geldende bestemmingsplan omdat:

- de maximaal toegestane oppervlakte m² bruto vloeroppervlak wonen met 41.013 m² wordt overschreden;
- de bouwhoogte op een deel van kavel E4 met 1,28 meter wordt overschreden.

Om het plan op de kavels D4 en E4 alsnog planologisch mogelijk te maken wordt de aanvraag nu voorbereid met de uitgebreide Wabo-procedure.

Juridische context

1. Aanvraag omgevingsvergunning

Op 31 mei 2022 is de benodigde aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet bepaalt dat het oude recht (de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) van toepassing is op aanvragen ingediend vóór 1 januari 2024. Dit betekent dat de Wabo van toepassing is op de voorbereiding van de aanvraag.

Deze omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming (aantal m^2 bvo en bouwhoogte) is bedoeld om het bouwplan met 377 woningen, circa 3.049 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte, 260 autoparkeerplaatsen en 740 fietsparkeerplaatsen in Leidsche Rijn Centrum mogelijk te maken en heeft betrekking op de volgende Wabo-activiteiten 'bouw' en 'afwijken van het bestemmingsplan'.

2. Bestemmingsplan

Op kavel D4/E4 is het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid van toepassing. Volgens dit bestemmingsplan heeft het kavel de bestemming 'Centrum'. Op het gehele perceel mag worden gebouwd.

- Volgens deze bestemming is Wonen is toegestaan, dit is gebonden aan een brutovloeroppervlakte van maximaal 222.000 m^2. Dit maximum wordt berekend door alle bvo's voor wonen binnen de bestemming 'Centrum' bij elkaar op te tellen. Met de bouwblokken D4 en E4 erbij wordt deze oppervlakte met 41.013 m^2 overschreden;
- De bouwhoogte mag maximaal 42 meter zijn. De toren op kavel E4 heeft een hoogte van 43,28 meter, de bouwhoogte wordt met 1,28 meter overschreden. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid dat het college van B&W af mag wijken van de bouwhoogte met maximaal 1,50 meter (dus tot 43,50 meter).

3. Toets aan ruimtelijke criteria
De verdeling van de functies over de bouwlagen is als volgt:
- Wonen op alle bouwlagen;
- Kantoren in de plint van gebouw D4;
- Auto- en fietsparkeren in twee ondergrondse lagen.

De ontwerpen zijn goedgekeurd door de door de gemeente aangestelde supervisor Leidsche Rijn Centrum. De Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht heeft het bouwplan voorzien van een positief advies.

4. Procedure/Specifieke verklaring van geen bedenkingen
De aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024. Artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet bepaalt dat het oude recht (de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) van toepassing is op de voorbereiding van de aanvraag. Dit betekent dat de omgevingsvergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 van de Wabo. Dit betreft het zogenaamde "projectbesluit/afwijkingsbesluit".

Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De benodigde ruimtelijke onderbouwing daarvoor is opgesteld. Verlening van deze omgevingsvergunning is bovendien alleen mogelijk indien gebruik gemaakt kan worden van een specifieke verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, gelezen in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht.

Met de nu voorliggende aanvraag worden 377 woningen mogelijk gemaakt. Gelet op de in 2010 door de raad afgegeven algemene verklaring van geen bedenkingen, heeft het college toestemming om ontwikkelingen tot 250 woningen in Leidsche Rijn mogelijk te maken. Met de nu voorliggende aanvraag worden 377 woningen mogelijk gemaakt. De raad wordt daarom gevraagd om een zogenaamde specifieke verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De specifieke verklaring van geen bedenkingen kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht).
Als de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, wordt deze samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van de terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze te geven over de ontwerpbesluiten.

Inhoudelijke zienswijzen die ruimtelijk relevant zijn (zoals bijvoorbeeld over parkeren, privacy, redelijke eisen van welstand, verwachte hinder et cetera) worden door het college voorzien van een reactie. Deze zienswijzen worden dan meegewogen bij de beslissing op de aanvraag door het college. Zienswijzen over de procedure (de ontwerp verklaring zelf) worden ter beoordeling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Beoogd effect
Door de ontwikkeling van deze locatie met woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de grote behoefte aan binnenstedelijke woningen.

Eerdere informatievoorziening
Op 12 januari 2006 heeft de gemeenteraad het Masterplan Leidsche Rijn Centrum vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor Leidsche Rijn Centrum ruimtelijk uitgewerkt. Het Masterplan Leidsche Rijn Centrum is verder uitgewerkt in onder andere het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern (vastgesteld door de het college van B&W op 26 januari 2010) en het bestemmingsplan

Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (onherroepelijk 20 maart 2013).

Zie ook:
- Raadsbrief 27 sept. 2017 over planning kernwinkelgebied Leidsche Rijn Centrum
- Raadsbrief 11 april 2018 over stand van zaken Leidsche Rijn Centrum
- Raadsbrief 27 maart 2019 over Leidsche Rijn Centrum kernwinkelgebied, fase 2:

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Een ontwerp-specifieke verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van de bestemming voor het bouwen van 377 woningen, circa 3.049 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte, 260 autoparkeerplaatsen en 740 fietsparkeerplaatsen op kavel D4/E4 in Leidsche Rijn, waardoor het mogelijk wordt de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen en de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken.
Argumenten	
1.1	Het initiatief voldoet aan het Masterplan Leidsche Rijn Centrum en het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern
	In het Masterplan Leidsche Rijn Centrum (vastgesteld door de gemeenteraad 12 januari 2006) zijn de ambities voor Leidsche Rijn Centrum ruimtelijk uitgewerkt. De stedenbouwkundige structuur voorziet in een rechthoekig patroon van straten, pleinen en parken. Het stedelijke karakter staat hierin voorop, met dichte en hoge bebouwing en zorgvuldig ontworpen openbare ruimte met veel afwisseling. De blokken D4 en E4 zijn onderdeel van dit Masterplan. Het Masterplan Leidsche Rijn Centrum is verder uitgewerkt in onder andere het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum (vastgesteld door de het college van B&W op 26 januari 2010). In dit plan is het uitgangspunt een gelijkmatige bouwhoogte die met het oplopende maaiveld geleidelijk mee oplopen. Binnen deze massa is het gewenst om op strategische en betekenisvolle punten voor oriëntatie, zoals herkenningspunten aan eindes van zichtassen of scharnierpunten, hoogteaccenten te maken. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (onherroepelijk 20 maart 2013). Op 1 juli 2022 heeft de supervisor advies uitgebracht over het bouwplan D4/E4. De Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht heeft dit advies overgenomen.
1.2	Het initiatief is ruimtelijk inpasbaar.
	In het bestemmingsplan is een opsomming opgenomen van het maximaal aantal vierkante meters per functie. Het overschrijden van het aantal vierkante meters ten behoeve van het bouwplan D4/E4 is niet strijdig met het uitgangspunt van een stedelijk karakter van Leidsche Rijn Centrum. De doelstelling van het Masterplan alsmede van het geldende bestemmingsplan is juist om de concentratie aan stedelijke bebouwing mogelijk te maken en te kiezen voor een afwisseling van bouwwerken met een gemiddelde hoogte en hoogteaccenten. Bij de beoordeling is het bouwplan op zichzelf bekeken vanuit een oogpunt van stedenbouwkundige kwaliteit. Juist de functie wonen is heel erg belangrijk in het plan Leidsche Rijn Kern en Zuid. Het wonen in en nabij het centrum, te midden van overige functies en nabij knooppunten van openbaar vervoer (trein en HOV) waardoor reistijd wordt beperkt, is erg belangrijk en wordt ook gestimuleerd. Een overschrijding van het maximaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak voor de functie wonen zorgt er niet voor dat de stedenbouwkundige opzet wordt verstoord danwel anderszins aan de functionele opzet afbreuk wordt gedaan. Daarnaast draagt de ontwikkeling van

	377 woningen bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.
	Daarnaast is sprake van een geringe overschrijding van de bouwhoogte. De supervisor heeft toegelicht dat de keuze voor de locatie van het hoogteaccent is gebaseerd op de ligging. De locatie van de hoogbouw bevindt zich in een belangrijk deel van de openbare ruimte (de Stadstuin/ Plantsoen van Boedapest), bij een stedenbouwkundig en verkeerskundig betekenisvolle plek (zie de fietsverkeerskaart in het stedenbouwkundig plan waar hoofdfietsroutes elkaar kruisen). Daarbij betreft het een plek met relatief veel afstand tot de tegenovergelegen bebouwing. Hierdoor is de locatie geschikt om een onderscheidend stedelijk accent/ toren stedenbouwkundig toe te laten.
1.3	Deze ontwikkeling biedt de kans om de huidige braakliggende kavels te kunnen gebruiken op een manier die meerwaarde biedt voor de stad.
	Door de ontwikkeling van deze locatie met woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan binnenstedelijke woningen. De omvang van deze behoefte is groot.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Een aantal omwonenden is het niet eens met het bouwplan, wat kan leiden tot vertraging.
	Tegen het verlenen van deze vergunning is door een tiental bewoners in de directe omgeving bezwaar aangetekend. In het kader van de bezwaarprocedure is hierover overleg gevoerd met een aantal bewoners, maar dit heeft niet tot een oplossing geleid. Dit is door de ontwikkelaar meegewogen in de afweging en heeft geleid tot hun besluit om met het huidige bouwplan de vergunningsprocedure voort te zetten. Dit kan leiden tot bezwaar en/of beroep en meer vertraging.
1.2	Het woningbouwprogramma voldoet niet aan geldend woonbeleid
	In 2008 zijn bindende afspraken gemaakt over het te hanteren woningbouwprogramma conform de uitvraag in de tender uit 2007. Binnen de huidige aanvraag is er geen dwingende mogelijkheid om af te wijken van deze afspraken.
Beslispunt	
2	Als tegen de ontwerpverklaring geen zienswijzen worden ingediend, dan wel uitsluitend inhoudelijke zienswijzen die door het college kunnen worden behandeld, de ontwerpverklaring aan te merken als definitieve verklaring van geen bedenkingen.
Argumenten	
2.1	De raad kan alleen worden aangesproken op de procedure (afgeven van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen), omdat zienswijzen over inhoudelijke aspecten door het college worden behandeld.

	Alleen als er een zienswijze wordt ingediend waarin de raad – op haar bevoegdheid om deze specifieke verklaring van geen bedenkingen af te geven – aangesproken wordt, zal de conceptreactie op de zienswijze (tezamen met de voorgenomen beslissing op de aanvraag) ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. In die situatie volgt er dus een hernieuwde beoordeling door de gemeenteraad. Zienswijzen over inhoudelijke aspecten (bijvoorbeeld over parkeren, privacy, redelijke eisen van welstand, verwachte hinder et cetera), worden door het college behandeld. Doordat de raad nu reeds besluit een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, kan een nieuw raadsvoorstel en raadsbesluit achterwege blijven indien geen zienswijzen – of inhoudelijke zienswijzen die door het college worden behandeld – worden ingediend.

Financiën
De te ontwikkelen grond is eigendom van de gemeente. De ontwikkeling van kavel D4/E4 is onderdeel van de grondexploitatie Leidsche Rijn, deelplan Leidsche Rijn Centrum Kern. In deze grondexploitatie worden de grondkosten en grondopbrengsten geraamd, en zijn dus ook de verwachte kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling opgenomen. De kosten en opbrengsten van de ontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt met het bouwplan passen binnen de grondexploitatie van Leidsche Rijn. Het bouwplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Vervolg
Nadat de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, wordt deze samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van de terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze te geven over de ontwerpbesluiten. Indien er een zienswijze wordt ingediend over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, dan wordt deze zienswijze samen met de ontwerpreactie van deze zienswijze nogmaals aan de raad voorgelegd. Indien wordt besloten om de omgevingsvergunning te verlenen, dan ontvangen reclamanten een afschrift van de vergunning (inclusief een reactie op de ingediende zienswijzen). Het staat belanghebbenden vrij om beroep aan te tekenen bij de rechtbank tegen de omgevingsvergunning.

Samen Stad Maken
In het kader van het opstellen van het Masterplan Leidsche Rijn Centrum en het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern heeft destijds participatie plaatsgevonden. Daarnaast is in het kader van de procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid gelegenheid geweest tot inspraak. Het bouwplan D4/E4 is een uitwerking van deze kaders, hierover heeft geen participatie plaatsgevonden.

Nadat bezwaar is aangetekend tegen de verleende omgevingsvergunning is een aantal keren overlegd met enkele bewoners om te komen tot een oplossing. De bezwaarmakers zijn met enige regelmaat op de hoogte gehouden van de stand van zaken. De ontwikkelaar heeft gekeken naar een alternatieve invulling van het bouwplan. De voorstellen die daarin zijn gepresenteerd konden niet rekenen op de steun van alle bezwaarmakers en/of van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft daarop aangegeven verder te willen gaan met het oorspronkelijke bouwplan. De bezwaarmakers zijn hiervan in kennis gesteld.

In de raadsbrief van 2019 staat een verbeelding van de nieuwe bouwmassa van D4 en E4. Destijds is ervoor gekozen om deze verbeelding nog niet direct op de gemeentelijke website te plaatsen omdat het een schetsplan betrof en nog geen uitgewerkt plan. Achteraf bezien was het beter geweest om dit wel te doen, zodat al in een eerder stadium voor (nieuwe) bewoners van Leidsche Rijn Centrum duidelijk was wat de plannen waren voor de nieuwe bouwmassa van D4 en E4.

Niet-Referendabel
Een raadsvoorstel inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan is niet

referendabel (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht). Uit de toelichting op de verordening blijkt dat een verklaring van geen bedenkingen, benodigd voor (Wabo-)projectbesluiten, ook onder de werking van artikel 3 lid 2 onder f valt. Dit raadsbesluit is daarmee niet-referendabel.

Bijlagen

Bijlagen ter besluitvorming
- Ruimtelijke onderbouwing
- Ontwerp specifieke verklaring van geen bedenkingen

Bijlagen informatief
- Getekende afsprakenbrief januari 26
- Aanmeldnotitie MER Kavel D4/E4 Leidsche Rijn Centrum Utrecht
- m.e.r.-beoordelingsbesluit Kavel D4/E4 Leidsche Rijn Centrum Utrecht
- Artist impressions bouwplan D4E4

Gemeente Utrecht

Ruimtelijke onderbouwing

Kavel D4/E4 Leidsche Rijn Centrum te Utrecht

EMPHASIS
Ruimtelijke Ordening & Juridisch Advies

EMPHASIS
Ruimtelijke Ordening & Juridisch Advies

Ruimtelijke onderbouwing kavel D4/E4 Leidsche Rijn Centrum

Opdrachtgever	:	Gemeente Utrecht
Opsteller	:	Emphasis ruimtelijke ordening en juridisch advies Postbus 272 5140 AG Waalwijk
Datum	:	11 mei 2026

1 INLEIDING 1
1.1 Aanleiding en doelstelling 1
1.2 Ligging en begrenzing kavel D4/E4 2
1.3 Geldende plannen 4
1.4 Leeswijzer 5
2 RELEVANTE BELEIDSKADERS 5
2.1 Rijksbeleid 5
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020) 5
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) (2012) 7
2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (2017) 7
2.1.4 Structuurvisie Ondergrond 9
2.2 Provinciaal beleid 10
2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening 10
2.2.2 Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016) 13
2.3 Gemeentelijk beleid 14
2.3.1 Coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat' 14
2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht 15
2.3.3 Gebiedspecifiek beleid 45
2.3.4 Overig gemeentelijk beleid 46
2.4 Conclusie 48
3 BESTAANDE SITUATIE 49
3.1 Inleiding 49
3.2 Beschrijving van het kavel D4/E4 49
3.2.1 Historische ontwikkeling 49
3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie 50
3.2.3 Structuurbepalende elementen 50
3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het kavel D4/E4 51
4 PROJECTBESCHRIJVING 52
4.1 Stedenbouwkundige onderlegger 52
4.2 Toetsing aan geldende bestemmingsplan 52
4.3 Aan andere ter plaatse geldende bestemmingsplannen wordt voldaan 52
4.4 Overschrijding maximale hoeveelheid bruto vloeroppervlak 54
4.5 Verkeer en openbare ruimte 55
4.6 Parkeren 59
5 ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN 65
5.1 Inleiding 65
5.2 Milieueffectrapportage 65
5.3 Bedrijven en milieuzonering 66
5.4 Geluidhinder 67

5.5 Geur 70
5.6 Externe veiligheid 72
5.7 Ontplofbare Oorlogsresten 74
5.8 Luchtkwaliteit 74
5.9 Bodem 77
5.10 Natuurbescherming 78
5.11 Bomen 83
5.12 Water 84
5.13 Archeologie 86
5.14 Gezond stedelijk leven 88
5.15 Toegankelijkheid 91
5.16 Duurzaamheid 94
5.17 Conclusie 95
6 UITVOERBAARHEID 96
6.1 Economische uitvoerbaarheid 96
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 96
7 EINDBEOORDELING 98

BIJLAGEN

1 Berekening stikstofdepositie (Aerius calculatie)
2 Aanmeldnotitie MER
3 m.e.r.-beoordelingsbesluit
4 Quickscan flora en fauna
5 Nader onderzoek beschermde soorten
6 Onderzoek externe veiligheid
7 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
8 Bezonningsstudie
9 Memo luchtkwaliteit
10 Windhinderonderzoek
11 Mobiliteitsplan
12 Bodemonderzoek bouwwegen
13 Memo waterberging Leidsche Rijn

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor de kavels D4 en E4, onderdeel van Leidsche Rijn Centrum, bestaat het plan om 377 woningen, circa 3.049 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte, 260 parkeerplaatsen voor auto's en 740 fietsparkeerplaatsen mogelijk te maken.

- Kavel D4 is gelegen tussen de Parijsboulevard in het noorden, de Wenenpromenade in het zuiden, de Bratislavapromenade in het oosten en de Centrumboulevard in het westen;
- Kavel E4 is gelegen tussen de Wenenboulevard in het noorden, de Vaduzdijk in het zuiden, de Centrumboulevard in het westen en de Ljubljanapromenade in het oosten.

Beide kavels worden gerealiseerd tussen de Parijsboulevard aan de noordzijde, de Bratislavapromenade en de Ljubljanapromenade aan de oostzijde, de Vaduzdijk aan de zuidzijde en de Centrumboulevard aan de westzijde. De twee invullingen vormen bij elkaar een samenhangend geheel van op elkaar afgestemde bouwmassa's.

De voorziene gebouwen op kavel D4 en E4 zijn elk samengesteld uit drie afzonderlijke bouwdelen die zijn ontworpen door verschillende architecten. Zo ontstaat een afwisselend maar ook samenhangend beeld. De ontwerpen zijn goedgekeurd door de door de gemeente aangestelde supervisor Leidsche Rijn Centrum. Het Bureau Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht heeft het bouwplan eveneens voorzien van een positief advies.

Beide gebouwen krijgen aan de binnenzijde een binnentuin, hiervoor is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld.

De verdeling van de functies over de bouwlagen is als volgt:

- Wonen op alle bouwlagen;
- Kantoren in de plint van gebouw D4;
- Auto- en fietsparkeren in twee ondergrondse lagen.

Voor het plan is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend met als doel dit planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het bouwplan voor kavel D4/E4 voldoet aan de stedenbouwkundige principes en grotendeels aan de regels van het geldende bestemmingsplan LRC Kern en Zuid. Op twee punten voldoet het plan niet, namelijk:

- de bouwhoogte wordt op kavel E4 ten behoeve van de realisatie van een toren op een deel van het kavel overschreden met 1,28 m;
- de maximaal toegestane oppervlakte m² bruto vloeroppervlak wonen wordt met 41.013 m² overschreden.

Aan de andere ter plaatse geldende bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3) wordt voldaan.

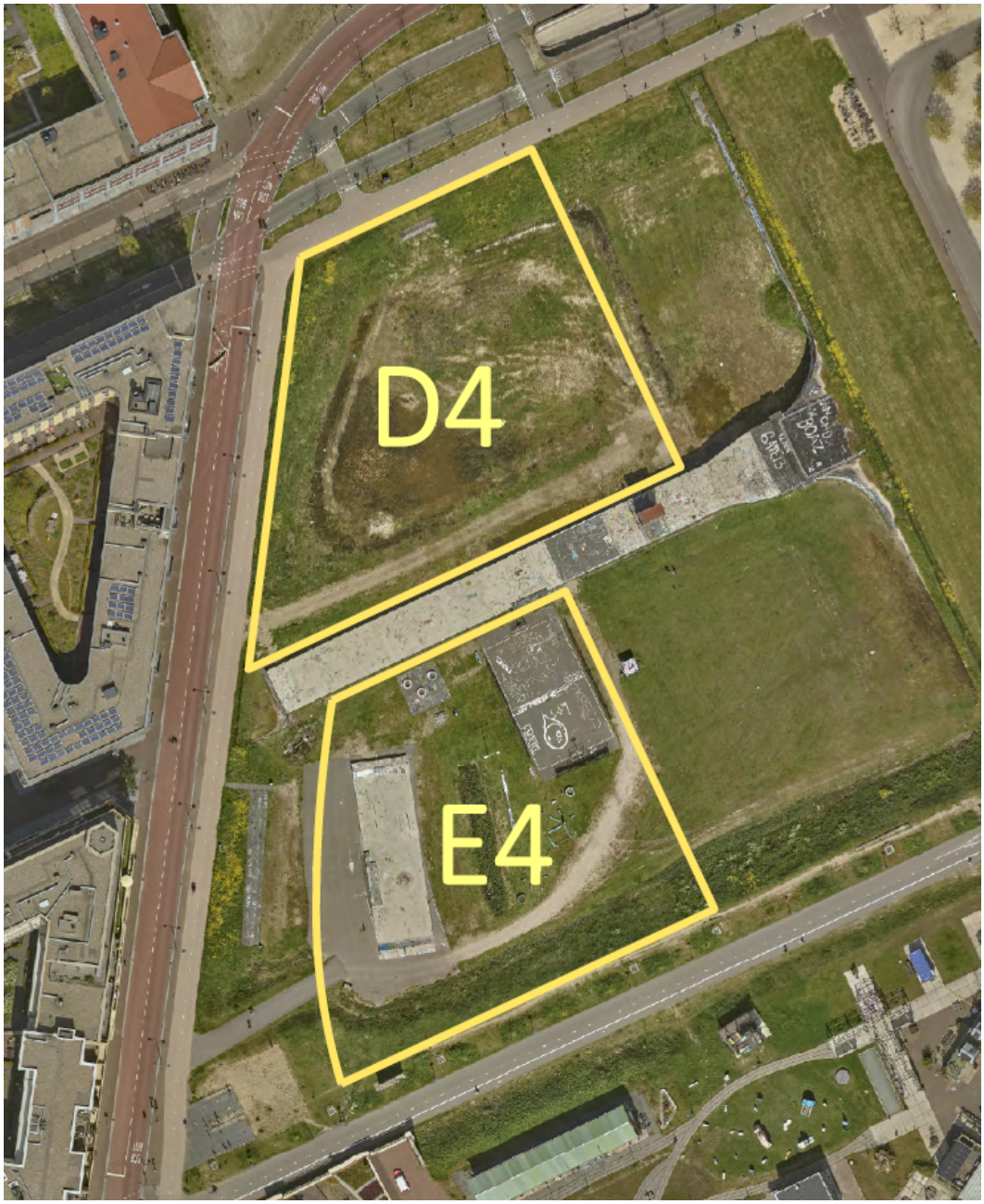
Een omgevingsvergunning kan voor dit project worden verleend op grond van artikel 2.1, onder c, in samenhang met artikel 2.12, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarvoor is vereist dat een ruimtelijke onderbouwing wordt overgelegd waaruit blijkt dat de afwijkingen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan bevat meer dan 250 woningen zodat er een separate verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is.

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt. De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 28 februari 2022. Dat betekent dat in dit geval het oude recht, zoals dat gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft. In dat kader spreken we in deze Ruimtelijke Onderbouwing nog van bestemmingsplannen zoals deze golden onder de Wet Ruimtelijke Ordening. [1] Ook is in de Ruimtelijke Onderbouwing aangesloten bij het beleid zoals dat gold onder het oude recht. Deze uitleg past bij de eerbiedigende werking voor lopende procedures die de wetgever aan het overgangsrecht ten grondslag heeft gelegd.

1.2 Ligging en begrenzing kavel D4/E4

Kavel D4/E4 ligt in de wijk Leidsche Rijn en is onderdeel van het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid’. Het kavel D4/E4 is begrensd door de Parijsboulevard in het noorden, de Centrumboulevard in het westen, de Bratislavapromenade en Ljubljanapromenade in het oosten en de Vaduzdijk in het zuiden.

[1] Vergelijk Rb. Midden-Nederland 20 maart 2025, ECLI:NL:RBMME:2025:1285; Rb. Overijssel 14 november 2025, ECLI:NL:RBOVE:2025:6571.

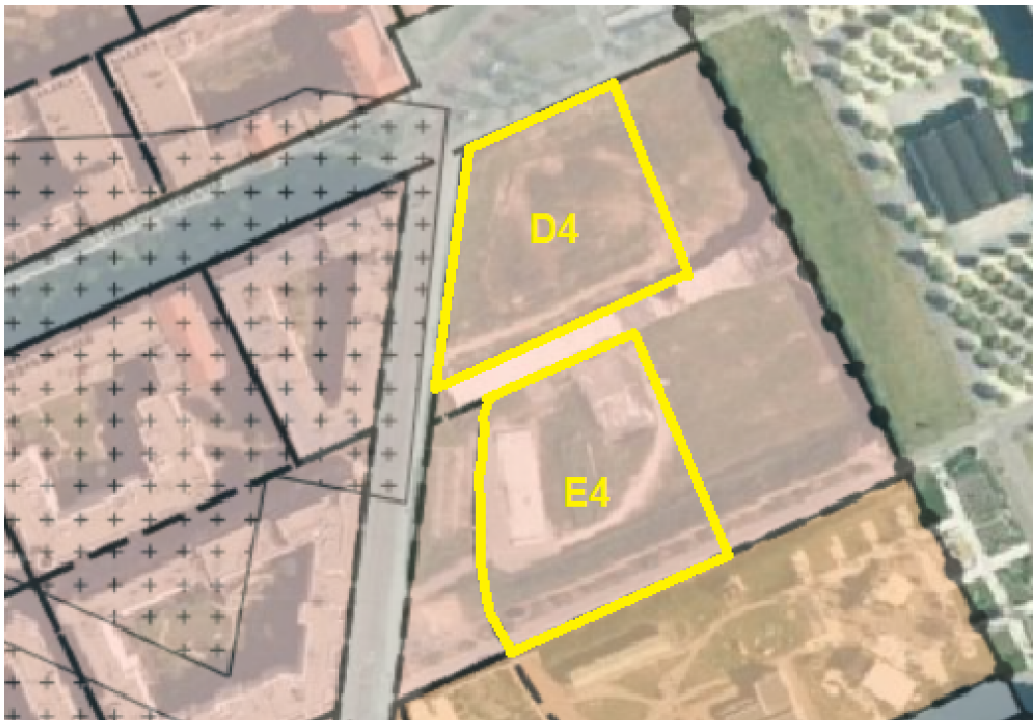


Afbeelding 1: Kavel D4 en E4

1.3 Geldende plannen

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de volgende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
Actualisering diverse gebieden 2021	27 januari 2022	27 januari 2022
Chw Algemene regels over bouwen en gebruik	30 november 2017	18 december 2018
Leidsche Rijn Utrecht 1999	28 oktober 1999	27 februari 2002
Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid	7 juni 2012	20 maart 2013
Leidsche Rijn Utrecht 1999, Uitwerkingsplan A2 – Spoorlijn Hogeweide	10 mei 2005	5 april 2006
Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht	2 februari 2023	11 juli 2023



Afbeelding 2: Vigerend bestemmingplan Leidsche Rijn centrum Kern en Zuid met de bestemming Centrum op kavels D4 en E4

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies worden hier beschreven. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, wordt het plan beschreven. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 RELEVANTE BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. 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 opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:
1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Afwegingsprincipes
Beschermen en ontwikkelen gaan niet altijd en overal samen (en zijn soms onverenigbaar), maar ze kunnen elkaar ook versterken. Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal. De optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Kavel D4/E4
De ontwikkeling van kavel D4/E4 past binnen de nationale belangen en prioriteiten van het Rijk en voldoet daarmee aan de NOVI. Er worden 377 woningen mogelijk gemaakt waar veel vraag naar is. In hoofdstuk 5 is beschreven op welke manier het plan voldoet aan een goede leefomgevingskwaliteit.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) (2012)

In de Wet ruimtelijke ordening zijn de besluitmogelijkheden van gemeenten begrensd om nationale belangen te borgen of te beschermen. Wanneer namelijk nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kan een algemene maatregel van bestuur regels stellen over de inhoud van een bestemmingsplan. In het Barro zijn nationale belangen beschreven die om bescherming van het Rijk vragen, zoals bijvoorbeeld de 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Voor deze belangen is het Rijk namelijk verantwoordelijk. Verder zijn in de Rarro nadere regels opgenomen voor onder andere militaire terreinen, radarverstoringsgebieden, reserveringen voor spoor en wegen en buisleidingen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden, zoals de gemeente Utrecht, beleidsruimte.

Kavel D4/E4

Het kavel D4/E4 is in het Barro aangewezen als gebied voor erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde in verband met de Romeinse Limes. In het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht is archeologie geregeld. De overige zone - archeologische verwachting 5 ligt over het plangebied. Dat betekent dat een vergunning nodig is voor grondwerk voor een oppervlakte van meer dan 500 m2 en een diepte van meer dan 30 cm. In artikel 19.4 van de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de vergunning wordt verleend als het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden. Het kavel D4/E4 heeft op de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht geen archeologische verwachting, In paragraaf 5.12 wordt verder ingegaan op dit thema.

In het Barro zijn regels opgenomen voor radars die in beheer zijn van defensie. De bijbehorende regelgeving is vastgelegd in de Rarro. De maximale bouwhoogte van het plan is lager dan de maximale bouwhoogte die behoort bij het radarverstoringsgebied voor Soesterberg. De ontwikkeling past binnen het Barro en de Rarro.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (2017)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan moeten motiveren. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt.

Het doel van de motivering op grond van de Ladder is een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten die zorgt voor zuinig ruimtegebruik en tegengaan van over programmering en leegstand. Het besluit voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening.
De toetsing aan de Ladder kan bij het opnemen van uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan, doorschuiven naar de fase van de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet een motivering bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Wanneer het bestemmingsplan die

ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet het bestemmingsplan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De Ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke besluiten van de decentrale overheden, waaronder de bestemmingsplannen van de gemeente Utrecht.

Beschrijving behoefte
De behoefte is kort gezegd het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd. De Ladder bepaalt niet voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld. Naast een kwantitatieve beoordeling vindt ook een kwalitatieve beoordeling plaats.

Beschrijving behoefte buiten het bestaand stedelijk gebied
Wanneer de beoogde ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door bijvoorbeeld het toepassen van een andere bestemming van een gebied, herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden moet een motivering worden opgenomen waarom dit niet mogelijk is. Het bestaande stedelijk gebied kan worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De provincie Utrecht heeft in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening de afbakening van het bestaand stedelijk gebied vastgelegd.

Kavel D4/E4
De provincie Utrecht geeft met de monitor Wonen inzicht in de woningbouwbehoefte, de daarmee samenhangende woningbouwopgave en de woningbouwplannen. De woningbouwbehoefte- en opgave is gebaseerd op het Kader voor regionale programmering Wonen en Werken. Dat kader is gemaakt op basis van de Primos huishoudensprognose 2020.

Voor de periode 2020-2040 wordt voor de regio U16 (16 gemeenten, inclusief gemeente Utrecht) een woningbehoefte verwacht van 133.200 woningen. Dat aantal is nodig om het bestaande tekort aan woningen niet verder op te laten lopen. Voor de stad Utrecht gaat het dan om circa 60.000 woningen.

In het Meerjarenperspectief Ruimte (2022) van de gemeente Utrecht is de meest actuele plancapaciteit aangegeven. Voor de periode van 2022 tot 2040 omvat de harde planvoorraad een totaal van 44.977 woningen. De vraag naar nieuwe woningen is dus groter dan het aanbod. De 377 woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, worden tot de harde planvoorraad gerekend in het Meerjaren Perspectief omdat de woningen in een gemeentelijke grondexploitatie zijn opgenomen. Deze woningen voorzien dus in een deel van de behoefte aan nieuwe woningen in Utrecht.

De bevolking van Utrecht is de afgelopen jaren fors toegenomen, een groei die ook in de komende jaren gestaag doorzet. De voorspelde groei is een kans om kwaliteit aan de stad toe te voegen. De (blijvende) druk op de woningmarkt leidt tot een toenemende vraag naar centrum stedelijke woningbouw in alle segmenten.
.
Het bouwplan bestaat uit 377 woningen, 3.049 m2 bruto vloeroppervlak kantoorruimte, 260 parkeerplaatsen voor auto's en 740 fietsparkeerplaatsen. Het bouwplan is gelegen in het stedelijk gebied, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing op deze ontwikkeling. Dit betekent dat deze ruimtelijke onderbouwing een motivering moet bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. De woningvraag in Utrecht overstijgt zoals hiervoor is aangegeven de harde plancapaciteit. De ontwikkeling van het kavel D4/E4 met maximaal 377 woningen draagt in bescheiden mate bij aan de woningbehoefte in de stad en de regio.

Gelet op het voorgaande voldoet de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

Kavel D4/E4
In de gebieden waar nu grondwater wordt onttrokken voor de openbare drinkwatervoorziening is het risico op verontreiniging door mijnbouwactiviteiten, hoe klein ook, niet acceptabel. Een eventueel optredende verontreiniging heeft namelijk grote consequenties voor de huidige drinkwatervoorziening. De provincies sluiten daarom mijnbouwactiviteiten uit in de waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones rondom bestaande winputten. Het Rijk zal voor deze activiteiten dan ook geen omgevingsvergunning afgegeven. Het kavel D4/E4 ligt niet in een boringsvrije zone, een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. De ontwikkeling van de het kavel D4/E4 past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Ondergrond.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beide zijn in werking getreden op 1 april 2021.

In de 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.

De 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.

Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

Kavel D4/E4
Het kavel D4/E4 is in de Omgevingsvisie aangewezen als prioritaire locatie voor integrale ontwikkeling wonen en werken rondom een knooppunt. In de Omgevingsvisie zijn voor ‘ontwikkelingen bij knooppunten’ de volgende ambities voor 2050 opgenomen:

- de locaties voor wonen, werken en ontmoeten en de bereikbaarheid zijn in onderlinge samenhang, en in samenhang met andere aspecten afgestemd;
- nieuwe grootschalige stedelijke ontwikkelingen zijn in de directe nabijheid van (hoogwaardig OV-) knooppunten gerealiseerd. De ontwikkeling van de kavel vindt plaats in stedelijk gebied rondom het knooppunt Leidsche Rijn. De ontwikkeling is in samenhang met andere aspecten, zie hierna, afgestemd. De ontwikkeling van de kavel past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Interim Omgevingsverordening
Hoofdstuk 2 en verder van de Interimverordening bevatten instructieregels voor onder andere bestemmingsplannen. Deze instructieregels hebben betrekking op verschillende thema's zoals water, ondergrond en bodem, bereikbaarheid en mobiliteit, energie, wonen en recreëren. Gemeenten moeten deze instructieregels in acht nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen. De volgende instructieregels zijn relevant. Na de opsomming is per onderwerp samengevat hoe aan de instructieregel is voldaan.

- Instructieregel Bereikbaarheid (artikel 4.1 IOV)
- Instructieregel Provinciaal OV-netwerk (artikel 4.2 IOV)
- Instructieregel Verstedelijking (artikel 9.15 IOV)
- Instructieregel Overstroombaar gebied (artikel 2.10 IOV)

Bereikbaarheid
De instructieregel Bereikbaarheid (artikel 4.1 IOV) schrijft voor dat de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving bevat van het aantal verplaatsingen die de ontwikkeling van het projectgebied tot gevolg heeft, een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan.
Als uit deze analyse blijkt dat er mogelijk sprake is van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoernetwerk, moet een mobiliteitstoets worden uitgevoerd. Binnen deze mobiliteitstoets worden mogelijke oplossingen voor de geconstateerde knelpunten uitgewerkt.

Kavel D4/E4
In paragraaf 4.5 is ingegaan op de aspecten van mobiliteit. Onderzocht is of de verkeersbewegingen van de 377 woningen die door het bouwplan aan het gebied worden toegevoegd via het bestaande wegennet kunnen worden afgewikkeld. Uit de analyse die is uitgevoerd, blijkt dat de toename van het autoverkeer als gevolg van de ontwikkeling niet tot extra doorstromingsknelpunten leidt. Met het uitgevoerde onderzoek zoals dat vastligt in paragraaf 4.4.1 en het mobiliteitsplan wordt voldaan aan de instructieregel uit de Interim Omgevingsverordening.

Provinciaal OV-netwerk
Door het gebied Leidsche Rijn lopen delen van het provinciale OV-netwerk. De instructieregel Provinciaal OV-netwerk (artikel 4.2 IOV) bepaalt dat een bestemmingsplan geen bestemmingen en regels mag bevatten die de instandhouding en uitbreiding van het provinciaal OV-netwerk belemmeren.

Kavel D4/E4
Dit bestemmingsplan bevat dergelijke beperkingen niet, zodat aan de instructieregel wordt voldaan. Genoemde verbindingen blijven aanwezig in de nieuwe situatie en blijven beschikbaar en vrij te gebruiken voor het bestaande openbaar vervoer. De ontwikkeling van Kavel D4/E4 voldoet aan de instructieregel uit de Interim Omgevingsverordening.

Verstedelijking
Voor woningen bepaalt de instructieregel Verstedelijking (artikel 9.15 IOV) dat de woningbouw moet passen binnen het door Gedeputeerde Staten vast te stellen programma Wonen en werken. Ook mag de woningbouw niet leiden tot extra bodemdaling.

Kavel D4/E4
Het bouwplan is opgenomen in het regionaal programma Wonen en Werken via de Planmonitor Wonen. Daarin is de stand van oktober 2023 weergegeven. Het plan past goed in het regionale programma gezien de grote huidige woningtekorten in de subregio U16 Midden. De ontwikkeling van Kavel D4/E4 voldoet daarmee aan de instructieregel uit de Interim Omgevingsverordening.

Overstroombaar gebied
De instructieregel Overstroombaar gebied (artikel 2.10 IOV) bepaalt dat in een bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met overstromingsrisico's. Binnendijks geldt dat voor kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. De motivering bij een bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van het gemeentelijke beleid hiervoor en van de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

Kavel D4/E4
Het bouwplan ligt binnendijks. Kwetsbare en vitale objecten, zoals ziekenhuizen en elektriciteitscentrales, zijn niet aanwezig in het gebied.

Uit de kaarten voor overstromingsrisico's, te vinden op de Atlas Leefomgeving (https://www.atlasleefomgeving.nl/), blijkt dat in het projectgebied een zeer kleine kans aanwezig is op een overstroming.

In paragraaf 5.12 wordt het aspect ‘Water” nader behandeld.

2.2.2 Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016)
Het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling is in 2016 vastgesteld. Vanuit de centrale missie 'Utrecht Topregio' is het hoofddoel voor binnenstedelijke ontwikkeling: 'Blijvend aantrekkelijke steden en dorpen waar het goed wonen, werken en ontmoeten is'.
De drie hoofdambities voor binnenstedelijke ontwikkeling zijn:

- Een aanbod van stedelijke milieus passend bij de vraag. Waaronder het realiseren van een passend woningaanbod, het transformeren, revitaliseren of creëren van werklocaties en het in stand houden en creëren van aantrekkelijke centrumgebieden;

- Een toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit. Waaronder het realiseren en versterken van een goede woonomgeving, het creëren van een aantrekkelijk vestigingsmilieu, energieneutrale nieuwbouw en een gezonde binnenstedelijke leefkwaliteit;
- Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte. Waaronder het realiseren van binnenstedelijke woningbouw, transformatie van bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties en beleefbaar water en groen in het stedelijk gebied.

De focus bij binnenstedelijke ontwikkeling ligt op vastgoed en openbare ruimte. Van provinciale betrokkenheid bij binnenstedelijke ontwikkeling kan pas sprake zijn als een of meer van de stedelijke functies wonen, werken, winkelen aan de orde is. Bij wonen gaat het vooral om toevoeging van woningen teneinde bij te dragen aan het wegwerken van het woningtekort, terwijl het bij werken en winkelen vooral gaat om transformeren, revitaliseren en herstructureren. Uitvoering vindt enerzijds plaats door 'verbinding in gebieden' en anderzijds door 'verbinding op thema'.

Kavel D4/E4
Met de ontwikkeling in het kavel D4/E4 worden 377 woningen voor verschillende doelgroepen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden kantoorfuncties mogelijk gemaakt. Met het bouwplan wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare binnenstedelijke ruimte, passend bij de vraag, namelijk door het realiseren van binnenstedelijke woningbouw. Alle gebouwen binnen het kavel D4/E4 voldoen aan de BENG kwalificatie en er wordt aandacht besteed aan een gezond binnenstedelijk leefkwaliteit. De ontwikkeling past binnen het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

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

Bij de start van de collegeperiode 2022-2026 is door de nieuwe coalitie een coalitieakkoord opgesteld. Het coalitieakkoord zet een drietal thema’s centraal.

1. Ongelijk investeren voor gelijke kansen
   Dat houdt in dat de middelen die beschikbaar zijn, naar de mensen gaan die dit het hardst nodig hebben. Het college grijpt in als het niet vanzelf goed komt.

2. Wooncrisis aanpakken: betaalbaar wonen, goede voorzieningen
   De coalitie wil aandacht hebben voor mensen die al in Utrecht wonen en een verwelkomende houding hebben richting nieuwe Utrechters. Maar groei is geen doel op zich, het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn.

3. Klimaatcrisis tegengaan
   De coalitie neemt de verantwoordelijkheid om er alles aan te doen om de klimaatcrisis tegen te gaan. Door gebruik te maken van alle mogelijkheden voor duurzame

energieproductie binnen onze gemeentegrenzen. Door met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag te gaan met energiebesparing. Door als overheid een stap naar voren te zetten. En door verder te blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om zo de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen.

Met de doelstellingen zoals hiervoor genoemd wordt de komende 4 jaar gewerkt aan een levendige en leefbare stad.

Kavel D4/E4
Het bouwplan bevat 377 vrije sectorwoningen. Het is aan de uiteindelijke kopers van de te realiseren wooncomplexen voor welke doelgroepen de woningen worden ingezet.

De gebouwen waarin deze functies komen, worden niet aangesloten op het gasnetwerk en zijn bijna energieneutraal (BENG). In de energiebehoefte wordt voor de kantoren zoveel mogelijk voorzien door middel van zonnepanelen en voor zowel de woningen als de kantoren wordt een warmte-koudeopslag geplaatst. Op beide kavels komt een binnenhof. Er is maximaal aandacht besteed aan de bewoner in zijn relatie met zijn omgeving. De levendigheid, het ontmoeten, gezondheid en bewegen, duurzaamheid, diervriendelijkheid, biodiversiteit worden gestimuleerd en zijn drager van het ontwerp geworden. De ontwikkeling past hiermee binnen de uitgangspunten van het coalitieakkoord.

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

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

3. Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt
   In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

Niet alle gemeentelijke beleidskaders hebben betrekking op het kavel D4/E4. Hieronder worden daarom alleen de relevante beleidskaders nader toegelicht.

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 januari 2024 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, kiest de visie 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.

De visie maakt de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.
De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaartterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven. En voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

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

Kavel D4/E4
Het kavel D4/E4 ligt in Leidsche Rijn Centrum. Leidsche Rijn Centrum is volgens de RSU 2040 een van de stedelijke knooppunten met een mix van wonen, werken en andere functies. De locatie is gelegen in het midden daarvan. In het stedenbouwkundig plan uit 2009 is het volgende voor deze locatie opgemerkt:

Het gebied wordt gekenmerkt door een zeer grote verscheidenheid aan functies en voorzieningen. Er is een groot winkelgebied aanwezig voor dagelijkse en niet dagelijkse boodschappen gericht op het stadsdeel Leidsche Rijn. Naast winkels zijn hier ook horeca, commerciële en maatschappelijke voorzieningen aanwezig zoals een bibliotheek, wijkbureau en gezondheidscentrum. Leidsche Rijn Centrum beschikt ook over een zogenaamde cultuur-as met diverse gebouwen met culturele functies, horeca en leisure. Gebouwen die onderdeel uitmaken van deze cultuur-as zijn bioscoop Pathé, Hofstede Terweide met De Vrijstaat, boerderij Rood Noot met een stadsbrouwerij en horeca en het Cultuurcluster Berlijnplein dat in ontwikkeling is. Tevens zijn aan de zuidzijde een tweetal basisscholen aanwezig en een middelbare school aan het Berlijnplein. Rondom het treinstation Utrecht Leidsche Rijn en in Leidsche Rijn Centrum Noord zijn kantoorgebouwen aanwezig of in ontwikkeling.

Leidsche Rijn Centrum is een locatie met veel kwaliteiten die bedrijven, bezoekers en bewoners aanspreken. Met de combinatie van wonen en commerciële en maatschappelijke functies dragen de ontwikkeling en die het bestemmingsplan mogelijk maakt bij aan de kwaliteit van Leidsche Rijn Centrum. Met het bouwen van duurzame, bijna energieneutrale gebouwen (BENG) en het toevoegen van een groene binnenhoven wordt daar ook aan bij gedragen. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040.

Om te kunnen voldoen aan de Omgevingsvisie dient ook te worden voldaan aan het beleid in de volgende paragrafen.

2.3.2.2 Thematisch beleid

Woonvisie Utrecht beter in balans
De woonvisie Utrecht beter in balans is op 18 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Een streven uit de woonvisie is om goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken te bouwen. De horizon voor de visie op de Utrechtse woningmarkt is 2040. De ambities uit de woonvisie vragen meerjarige inzet en meervoudig sturen. Vanuit die visie en aanpak zijn voor de korte termijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd en uitgewerkt. Voor de komende jaren zijn dat:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
  Utrecht wil de groei van de stad benutten om partners te stimuleren de bouwproductie hoog te houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee werken we naar streefpercentages voor de lange termijn.
- Meer gemengde wijken;
  De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
- Doorstroming;
  Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming.
- Een (t)huis voor iedereen;
  Utrecht streeft naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alle (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
  Utrecht bouwt aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Marktontwikkelingen
De aantrekkelijkheid van Utrecht, gecombineerd met de snelle groei van de stad, zorgen voor uitdagingen in het optimaal gebruik van de ruimte voor diverse functies (zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, horeca, sport, etc.). De totaalvisie op wonen, werken en verblijven in Utrecht is uitgewerkt in de actualisering van de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). Specifiek voor de Utrechtse woningmarkt zijn er een aantal uitdagingen geconstateerd:

- de druk op de woningmarkt is groot. Vraag en aanbod lopen uiteen. De prijzen voor koop- en huurwoningen zijn gemiddeld hoger dan in de rest van het land. Voor steeds meer mensen is een (andere) woning in Utrecht niet (meer) bereikbaar. Vooral de middeninkomens raken in de knel. Verder dreigt een groter deel van de woningvoorraad onbetaalbaar te worden voor mensen met een lager inkomen. Dat werkt verdere segregatie in de hand wat niet wenselijk is gezien de ambitie om gemengde wijken te realiseren;
- de zoek- en wachttijd voor een sociale huurwoning loopt op (in Utrecht gemiddeld meer dan 10 jaar) en de doorstroming stagneert door een gebrek aan passend aanbod; we zien de verschillen tussen wijken met een eenzijdige goedkope woningvoorraad en wijken met een gemengde woningvoorraad toenemen. Op een aantal plekken in de stad komen de leefbaarheid en veerkracht van de wijk onder druk te staan;
- de meeste mensen kunnen gelukkig zelf voorzien in hun woonruimte. Toch zijn er groepen die dit (tijdelijk) niet kunnen. Het aanbod van geschikte woningen voor mensen met behoefte aan zorg of ondersteuning is schaars en niet evenredig verdeeld over de stad. We zien een opgave voor passende huisvesting voor ouderen. Wat ook kan bijdragen aan het op gang brengen van doorstroming;
- we zien groepen initiatiefnemers en bewoners die woonconcepten willen ontwikkelen waar de huidige markt onvoldoende in voorziet, en die bijdragen aan een leefbare buurt;

- de doorstroom uit de Maatschappelijke Opvang én het stijgende aantal statushouders als gevolg van de vluchtelingeninstroom zorgt voor extra druk op de sociale woningbouw. Dit vraagt, gezien de aard van de problematiek, een aparte oplossing bij het invullen van de behoefte naar nieuwe woningen. De inschatting is dat we in 2024, ondanks alle ingezette maatregelen, minimaal 500 woningen tekort komen voor het huisvesten van kwetsbare en bijzondere doelgroepen (uitstroom maatschappelijke opvang, statushouders, urgenten, vrouwen uit de vrouwenopvang);
- voor de ontwikkeling van de bevolking is de verwachting dat de groep kleine huishoudens nog verder zal oplopen.

Historie bouwplan D4/E4
De ontwikkeling van de bouwblokken D4 en E4 kent een al lange geschiedenis. De oorsprong ligt in het besluit van de gemeenteraad van 12 januari 2006 waarin het Masterplan Leidsche Rijn Centrum is vastgesteld. De blokken D4 en E4 zijn opgenomen in dit Masterplan. Een deel van de opgave Leidsche Rijn Centrum is vervolgens in 2007 in de vorm van een tender aangeboden aan de markt. In 2008 heeft LRC deze tender gewonnen. Bouwblokken D4 en E4, zijn onderdeel van deze tender. De afspraken over de bouwblokken D4 en E4 liggen sindsdien vast. In de jaren daarna zijn diverse onderdelen van deze tender, het huidige kernwinkelgebied Leidsche Rijn Centrum, ontwikkeld en gerealiseerd. Dit heeft geresulteerd in commercieel programma en 762 koop- en huurwoningen. Vanwege de economische crisis is in 2013 echter afgesproken om de bouwblokken D4 en E4 nog niet te realiseren. In 2020 is de ontwikkeling van de bouwblokken D4 en E4 opnieuw gestart en wordt uitvoering gegeven aan de afspraken die in het kader van de tender zijn gemaakt.

Bouwprogramma
Met de bouw van 377 appartementen in de bouwblokken D4/E4 in Leidsche Rijn Centrum wordt in overeenstemming met het speerpunt ‘versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie’ bijgedragen aan de grote behoefte aan nieuwe woningen in Utrecht. De appartementen verbruiken in overeenstemming met het speerpunt ‘duurzaamheid en toekomstbestendigheid’ geen aardgas en zijn bijna energieneutraal.

In het gehele gebied Leidsche Rijn Centrum wordt een gemengd programma van verschillende categorieën woningen en woningtypes gerealiseerd. Naast een flink aandeel sociale woningbouw biedt de gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn Centrum ook woningen in de andere segmenten, waaronder woningen in de vrije sector zoals D4 en E4. Dit zorgt voor doorstroming waardoor woningen in de goedkope voorraad beschikbaar komen voor starters en kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Deze balans in de ontwikkeling sluit goed aan bij de in de woonvisie opgenomen uitgangspunten, zoals ‘meer gemengde wijken’, ‘doorstroming’ en ‘een (t)huis voor iedereen’. Leidsche Rijn Centrum biedt woonruimte aan vele doelgroepen. Van jong tot oud, van zelfstandig tot hulpvragend, van alleenstaanden tot gezinnen. De ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum voldoet daarmee aan de ambities en doelstellingen uit de woonvisie.

Huisvestingsbeleid, woningvorming en omzetting
Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van woningen is per 1 juli 2023 gewijzigd met de inwerkingtreding van de nieuwe

Huisvestingsverordening gemeente Utrecht en de uitwerking hiervan in de Beleidsregel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht en de 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht'. Omdat er in Utrecht schaarste is in alle segmenten van de woningvoorraad en daarnaast de leefbaarheid in alle wijken onder druk staat, is in de Huisvestingsverordening de gehele woningvoorraad als vergunning plichtig aangewezen.

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

De 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' ziet onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. Hierin zijn onder andere eisen opgenomen over de minimale omvang van woningen en is de verplichting opgenomen om de gevolgen van extra woningen of bewoners voor de bestaande situatie in beeld te brengen.

Kavel D4/E4
De regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Chw Algemene regels Utrecht gelden voor het kavel D4/E4 onverkort. Het bouwplan is in overeenstemming met de regels van dit bestemmingsplan. Het bouwplan biedt namelijk zelfstandig geen regels over de maximaal toegestane oppervlakte bruto vloeroppervlak voor woningen en ook niet voor kantoren. Het doel van deze onderbouwing is om de strijdigheid van het voorliggende bouwplan met het geldende bestemmingsplan LRC Kern en Zuid te motiveren. Zodra de omgevingsvergunning is verleend, geldt deze specifiek voor het daarin opgenomen en vergunde bouwplan. Het bestemmingsplan Chw Algemene regels voor bouwen en gebruik blijft daarom integraal van toepassing.

Vitale stadswijken, functiemenging in woonwijken (2013)
In de notitie Vitale Stadswijken, functiemenging in woonwijken is uitgewerkt hoe binnen de woonwijken met functiemenging om zal worden gaan. Het doel van de notitie is de beleidsrichting aan te geven en randvoorwaarden te scheppen voor het faciliteren van meer functiemenging in woonwijken en het bieden van een toetsingskader voor initiatieven in afwijking op het bestemmingsplan.

Kavel D4/E4
In het kavel D4/E4 is sprake van functiemenging. Naast woningen zijn andere functies zoals kantoorfuncties ook mogelijk. De ontwikkeling past binnen het beleid uit de notitie Vitale Stadswijken, functiemenging.

Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur (2018)
Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad voor het tijdelijk verhuren van een woning aan toeristen het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur vastgesteld, dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvisie. Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van toeristen

en andere doelgroepen in Utrecht is goed voor de Utrechtse economie en werkgelegenheid en past binnen de visie die we in de Ruimtelijke Strategie Utrecht hebben vastgelegd. Wel is het belangrijk dat hier grenzen aan worden gesteld om te voorkomen dat door de toename van de vraag naar en het aanbod van tijdelijk verblijf in Utrecht andere belangen onder druk komen te staan. Ten behoeve van de kleinschaligheid, veiligheid, gelijk speelveld en het voorkomen van klachten wordt de verhuur van een woning aan toeristen alleen onder voorwaarden toegestaan.

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

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

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

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

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

Kavel D4/E4
Particuliere vakantieverhuur is binnen het bouwplan onder de voorwaarden uit de Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur toegestaan. De Beleidsregels staan toe om maximaal 60 nachten per jaar woningen te verhuren ten behoeve van particuliere vakantieverhuur, mits degene die

aan toeristen verhuurt op het aangeboden adres woonachtig is en door de vakantieverhuur geen overlast wordt veroorzaakt.

Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Hierop is een aanvulling gedaan op 27 september 2018 voor een herplantplicht. Een van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu.

Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Dit zal gebeuren door twee beleidsdoelstellingen:

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

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. Het bomenbeleid ziet op de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen. In de bomenparagraaf wordt aandacht besteed welke mogelijkheden het plan biedt voor nieuwe bomen, voor behoud, herstel of completering van de boomstructuur en voor compensatie van het verlies aan groenwaarde. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen.

Kavel D4/E4

Op het kavel D4/E4 staan geen bomen. Er is dan ook geen sprake van gevolgen van het bouwplan voor bomen. Wel biedt het plan kansen voor nieuwe bomen en groen. Dit wordt in paragraaf 5.11 verder uitgewerkt. Omdat de ontwikkeling van Kavel D4/E4 geen gevolgen heeft voor bestaande bomen en nieuw groen wordt toegevoegd, wordt voldaan aan het gemeentelijke Bomenbeleid

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.

Kavel D4/E4
In de Quickscan in bijlage 4 is de Utrechtse soortenlijst meegenomen. Er staan vijf soorten broedvogels op de Utrechtse soortenlijst die niet ook onder broedvogels in de zin van de Wet natuurbescherming vallen, namelijk: blauwborst, kleine karekiet, merel, roerdomp en tjiftjaf. Uit de Quickscan Natuurwetgeving blijkt dat de kavels ongeschikt zijn voor deze soorten door het ontbreken van hogere vegetatie en de ligging binnen bebouwd gebied. De blauwborst, merel en tjiftjaf broeden in bomen en struiken, welke ontbreken binnen de kavels. De kleine karekiet en roerdomp broeden in dichte rietvegetatie en er is geen riet aanwezig in het plangebied.

Verder blijkt uit de Quickscan dat in de omgeving van het bouwplan geen beschermde vissen voorkomen. Wel zijn twee soorten van de Utrechtse soortenlijst in de omgeving aanwezig. Het betreft de bittervoorn en de kleine modderkruiper.

Uit het veldonderzoek blijkt dat er geen verbinding is tussen het bouwplan en de wateren in de omgeving. Hierdoor zijn de kavels niet bereikbaar voor deze soorten. Effecten op soorten van de Utrechtse soortenlijst worden dan ook niet of nauwelijks verwacht. Zie ook paragraaf 5.10.

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:
1. 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;
2. 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;
3. De Brandpunten: de maximale bouwhoogte bedraagt 90 meter, respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte (Stationsgebied respectievelijk Leidsche Rijn Centrum).

Kavel D4/E4
Het bouwplan wordt gerealiseerd binnen een van de brandpunten en is lager dan 90 meter. Het bouwplan voldoet in zoverre dus aan de hoogbouwvisie. Omdat het bouwplan hoger is dan 30 meter valt het bouwplan binnen categorie 4 als bedoeld op bladzijde 28 van de hoogbouwvisie. Dit betekent dat op grond van de hoogbouwvisie wordt getoetst of het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Een bouwplan van 42 meter hoog past in het bestemmingsplan. Nu de hoogte 43,28 meter bedraagt wijkt de hoogte dus af. Dit heeft tot gevolg dat een goede stedenbouwkundige onderbouwing is vereist waaruit blijkt dat juist deze plek een accent dient te krijgen. Op grond van de validiteit van deze onderbouwing kan worden besloten tot een afwijking van het bestemmingsplan. Voor alle plannen boven de 30 meter moet op grond van de hoogbouwvisie in de bouwplantoetsing extra aandacht worden besteed aan de specifieke hoogbouweffecten (straalpalen en zendstations, schaduwwerking, privacy, windhinder, mobiliteitstoets).

Hieronder wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:
- stedenbouwkundige onderbouwing;
- straalpalen en zendstations;
- schaduwwerking;
- privacy;
- windhinder;
- mobiliteitstoets.

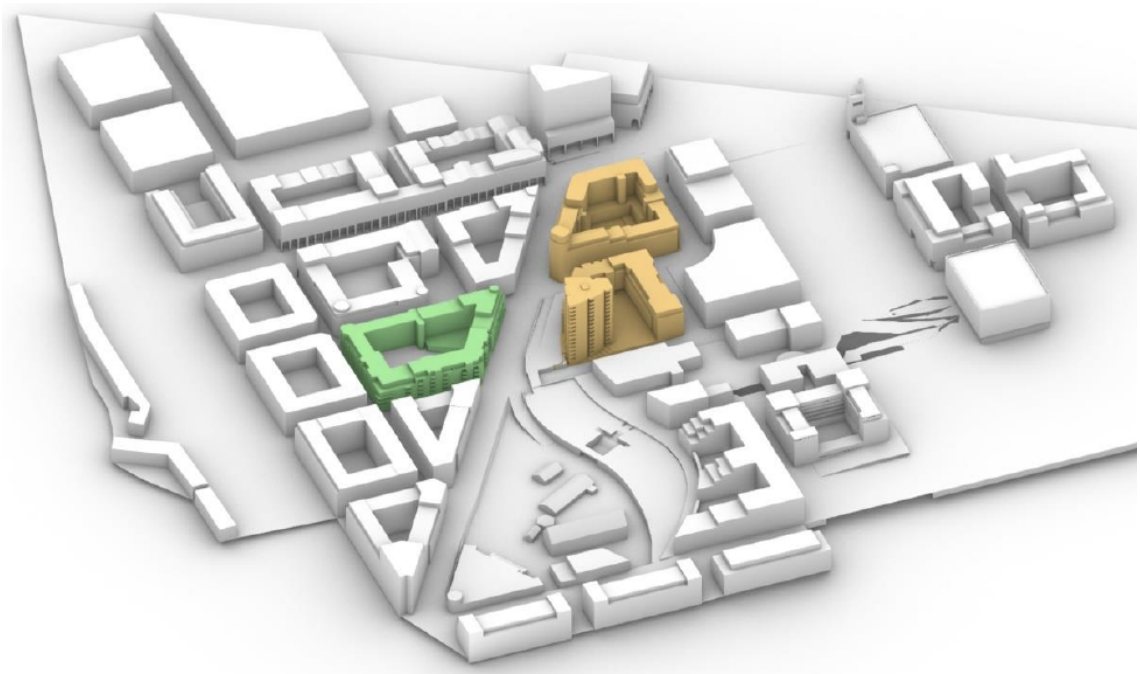
Stedenbouwkundige onderbouwing
Op 12 januari 2006 heeft de gemeenteraad het Masterplan Leidsche Rijn Centrum vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor Leidsche Rijn Centrum ruimtelijk uitgewerkt. De basis van de stedenbouwkundige structuur is een rechthoekig patroon van straten, pleinen en parken. Het stedelijke karakter staat hierin voorop, met dichte en hoge bebouwing en zorgvuldig ontworpen openbare ruimte met veel afwisseling.

Het Masterplan Leidsche Rijn Centrum is verder uitgewerkt in onder andere het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern (vastgesteld door de het college van B&W op 26 januari 2010) en het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (onherroepelijk 20 maart 2013).

In het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern is het uitgangspunt dat de opbouw van Leidsche Rijn Centrum voortborduurt op de traditie van de West-Europese stad en bestaat uit de openbare ruimte die als het ware uitgesneden is uit gebouwen met gelijkmatige bouwhoogte: het centrum bestaat uit een netwerk van openbare stedelijke ruimten c.q. pleinen, met afwisselende sferen en belevingen. De pleinen en straten krijgen hun specifieke betekenis door afmeting, inrichting en beoogd gebruik. Dit wordt bereikt door de gevels van de bebouwing eromheen. Accenten in bouwhoogte (zoals de woontoren in bouwblok E4) en de programmatische invulling dragen hieraan bij. De gemiddelde bouwhoogte in het centrum is vier tot acht lagen. Bij de uitwerking van deze regel speelt de combinatie van geleidelijk toenemende maaiveldhoogte met een toenemende gemiddelde bouwhoogte een cruciale rol

voor het karakter van dit stadsdeel. Hoe hoger gelegen het maaiveld waarop het betreffende bouwblok staat, hoe hoger de bebouwing mag zijn. In het Masterplan Leidsche Rijn Centrum staat dat in het gehele plangebied er ruimte is voor het realiseren van hoogte-accenten boven op de genoemde gemiddelde bouwhoogtes om zodoende een gevarieerd stadsbeeld te bereiken.

Deze hoogteaccenten zijn niet overal precies vastgelegd, maar in het bestemmingsplan is bewust ruimte opgenomen om deze accenten mogelijk te kunnen maken. Dit heeft er toe geleid dat ervoor is gekozen om bouwblok E4 te voorzien van een hoogteaccent op de kop van de Stadstuin. Dit draagt bij aan een sterker beeld van de stedelijke ruimte rondom de Stadstuin. Op deze locatie verbreedt de Centrumboulevard zich namelijk naar een groenere ruimte. Deze plek is ook een scharnierpunt waar de hoofdfietsroutes langs de Centrumboulevard en de Vaduzdijk elkaar kruisen en waar de openbare fietsenstalling en het Cultuurcluster is gelegen. In meerdere opzichten daarom een zinvol oriëntatiepunt. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3: hoogteaccent op de kop van de Stadstuin

Straalpalen en zendstations
Straalpaden worden gebruikt voor telecommunicatieverbindingen. In de voor straalverbindingen gereserveerde zones gelden maximaal toegestane bebouwingshoogten. Bouwwerken en andere obstakels in deze zones dienen de toegestane bebouwingshoogten niet te overstijgen met het oog op het ongestoord laten verlopen van de verbindingen.

Het bouwplan voldoet aan de maximale toegestane bebouwingshoogte als opgenomen op bijlage 4 van de hoogbouwvisie. Defensie hanteert boven het grondgebied van de stad Utrecht

sinds enige tijd geen straalverbindingen meer. Dit betekent dat de bouwhoogte ook op dit punt in overeenstemming is met de hoogbouwvisie.

Schaduwwerking
Vanwege de hoogte van de bebouwing is onderzoek gedaan naar bezonning. Dit onderzoek staat in bijlage 8. Het doel van het bezonningsonderzoek is om risicogebieden in kaart te brengen met TNO-richtlijnen als handvat. Daaropvolgend is per kritische situatie de mogelijke bezonningsduur op de gevel bepaald.

De bezonningsstudie betreft de schaduwwerking van bouwblok E4 op bouwblok E2, het dichtstbijzijnde gebouw. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen het gebouw overeenkomstig de maximum toegestane bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan (42 m hoog) en het gebouw volgens het bouwplan (43,28 m hoog). Gezien de hoogstedelijke omgeving is hierbij de lichte TNO-norm gehanteerd. De lichte TNO-norm houdt in dat er sprake is van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Hierbij is de schaduwwerking in kaart gebracht voor de meest van belang zijnde tijdstippen op 21 maart, 21 juni, 23 september en 22 december (de kritische situatie). Daarvoor is gekozen omdat dit de maatgevende dagen zijn voor de stand van de zon in de verschillende seizoenen.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat in de periode tussen 19 februari en 21 oktober tenminste twee uur per dag zon in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam kan komen bij de omliggende gebouwen. Dit betekent dat aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. De bezonning en de schaduw op de omliggende gebouwen is aanvaardbaar.

Privacy
De afstand tussen kavel E4 en de gebouwen in de omgeving bedraagt minimaal 38 m. De maximale bouwhoogte bedraagt op basis van het bouwplan 43,28 m, waar deze op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid’ 42 m bedraagt. Gelet op de omstandigheid dat het bouwplan voorziet in bebouwing op dezelfde afstand als op grond van het bestemmingsplan al is toegestaan en de omstandigheid dat de maximum bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan met slechts 1,28 m wordt overschreden, is een eventuele vermindering van de privacy van omwonenden van kavel E4 zodanig beperkt dat hieraan geen doorslaggevend gewicht moet worden toegekend. Bovendien zijn de afstanden tussen de te realiseren woningen op kavel E4 en de omliggende woningen in samenhang met de beoogde bouwhoogte niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving.

Windhinder
Vanwege de hoogte van de bebouwing is een windhinderonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 10. Het windhinderonderzoek is uitgevoerd volgens NEN 8100. Hierin staan ook de eisen die aan een windhinder onderzoek worden gesteld. Er wordt onderscheid gemaakt in windhinder en windgevaar.

Het doel van het onderzoek is om het windklimaat rond de nieuwbouw op maaiveld maar ook op de balkons en de terrassen van blok E2 te bepalen. Voor het onderzoek is een 3D model

gemaakt van het gebied en de nabije omgeving. In dit 3D model is het windklimaat getoetst. Er is onderzoek gedaan naar windgevaar en windhinder.

Uit het windhinderonderzoek blijkt dat geen sprake is van windgevaar als gevolg van het bouwplan. Voor windhinder is de conclusie dat in het algemeen sprake is van een goed windklimaat met kleine gebieden met een matig windklimaat (windklasse D). Rond blok E2 blijft er sprake van een goed windklimaat ten opzichte van situatie 1.

Bij een paar toegangen van blok D4 heerst een slecht windklimaat. Op een terras van blok E4 en bij de zitbankjes in de binnentuin van blok E4 heerst plaatselijk een matig tot slecht windklimaat. Hier worden maatregelen voor getroffen.

Mobiliteitstoets
Mobiliteitstoets = capaciteit versus vraag en bereikbaarheid. Bij het beoordelen van een aanvraag in het kader van de hoogbouwvisie moet een mobiliteitstoets worden opgenomen

- Hoe is de auto-ontsluiting van de locatie en welke parkeernorm op eigen terrein wordt toegepast? Is er betaald parkeren rond de locatie?
- Hoe is de doorstroming op de aanvoerroute naar de locatie door toevoeging van extra automobiliteit?
- Hoe is de ontsluiting met het openbaar vervoer? Is er een station of een halte dichtbij? Kunnen de trein- of buslijnen het extra reizigersaanbod verwerken of is een hogere frequentie of langere voertuigen nodig?
- Hoe is de ontsluiting op het fietspadennetwerk en welke stallingsnorm op eigen terrein wordt toegepast?
- Waar liggen de entrees van het gebouw ten opzichte van de fietsenstalling, de O.V. halte en de parkeerplaatsen?

In paragraaf 4.5 zijn de effecten van het plan toegelicht voor het aspect verkeersafwikkeling en parkeren. Conclusie is dat de capaciteit van het onderliggende wegennet niet onaanvaardbaar zal worden belast en dat het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

Conclusie
Binnen de criteria van de hoogbouwvisie is aandacht besteed aan een goede stedenbouwkundige onderbouwing, straalpalen en zendstations, effecten voor privacy, bezonning en windhinder en de mobiliteitstoets. Op basis van dit onderzoek met als uitgangspunt een bouwhoogte in het bestemmingsplan, voldoet de ontwikkeling van Kavel D4/E4 aan de hoogbouwvisie en de daarin opgenomen criteria.

2.3.2.3 Welstandstoets en supervisie
Het Welstandbeleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in de Welstandsnota 2004 (herziene versie mei 2015) . De nota bestaat uit 3 delen:

- Deel 1: De Utrechtse aanpak waarin wordt ingegaan op aanleiding en doel, de Utrechtse aanpak, de maatstaven van welstand en de begrippenlijst;

- Deel 2: Gebiedsbeschrijvingen, analysekaarten met stedenbouwkundige informatie over hoe de buurten zijn opgebouwd en beleidskaarten waarin is aangegeven welk beleidsniveau voor welstand er in het gebied geldt.
- Deel 3: Welstandscriteria en richtlijnen voor een aantal veelvoorkomende kleinere bouwwerken

Gebiedsgerichte analyse
Voor het welstandsbeleid zijn gebiedsgerichte analyses gemaakt waarbij een indeling in stedenbouwkundige typologieën als uitgangspunt heeft gediend. Deze analyse is per buurt weergegeven in zogenaamde analysekaarten. Deze kaarten bevatten ook aanduidingen voor gebouwen of gebieden met een beeldbepalend karakter of een monumentale status. Daarnaast wordt de ruimtelijke karakteristiek per wijk of buurt in hoofdlijnen beschreven om de toegekende beleidsniveaus te staven.

Leidsche Rijn Centrum is onderdeel van het gebied “Leidsche Rijn - Parkwijk”. De gebiedsbeschrijving voor dit gebied is als volgt:

Centrumgebied Kern
Nabij het station Utrecht Leidsche Rijn is vanaf 2014 begonnen met de bouw van het nieuwe stadshart van Leidsche Rijn. Aan de zuidkant van het spoor komt Leidsche Rijn Centrum Kern, aan de noordkant van het spoor zal Leidsche Rijn Centrum Noord ontwikkeld worden. Doorgangen vanaf het stationsplein onder het spoor door verbinden het kerngebied met het noordelijk deel van Leidsche Rijn Centrum.

Leidsche Rijn Centrum Kern wordt gevuld met commerciële voorzieningen, horeca, kantoren, appartementen, culturele en maatschappelijke voorzieningen en scholen. Het bebouwde centrum sluit aan op de overkapte A2 met een plein- en parkinrichting (het Berlijnplein en het Willem-Alexanderpark), waardoor de barrièrewerking van de snelweg tussen Leidsche Rijn en de stad Utrecht aan oostkant van het Amsterdam-Rijnkanaal wordt opgeheven. De hoogteverschillen zijn dusdanig in het stedenbouwkundig plan verwerkt, dat deze positief zullen bijdragen aan de sfeer van de stad. Het centrum wordt hoogstedelijk met een multifunctioneel karakter. Stedenbouwkundig zal er typologisch sprake zijn van voornamelijk gesloten stedelijke blokken met een klassieke opbouw. Formele lanen en straten worden afgewisseld met informele pleinen.

In de Analysekaart Parkwijk heeft Leidsche Rijn Centrum de bebouwingstypologie “half open stedelijk blok” met daarbij de aanduiding “ontwikkelingsgebieden”.

Uit de Begrippenlijst volgt:
- Half open stedelijk blok: De blokken zijn gegroepeerd rond een binnenruimte die kan verschillen in mate van openbaarheid. De binnenruimte is wel zichtbaar en bereikbaar van buiten af omdat de hoeken van de blokken altijd open zijn. Het stedelijk blok kent veelal een gevarieerde opzet met laagbouw en middelhoogbouw.

- Ontwikkelingsgebieden: De gebieden binnen de gemeentegrenzen waarvoor stedenbouwkundig plannen en in voorbereiding zijn, ofwel nog geen formele status hebben (vastgesteld door de gemeenteraad).

De aanduiding “ontwikkelingsgebieden” is niet gedefinieerd. Dit betekent dat voor de gebieden die zodanig zijn aangeduid ruimte is voor een nadere invulling.

Beleidsniveaus
De welstandsnota Utrecht maakt een onderscheid in een drietal beleidsniveaus welke aan een gebied kunnen worden toegekend: Open, Respect en Behoud. De drie niveaus onderscheiden zich onderling in de mate van vrijheid met betrekking tot omgang met de bestaande stedenbouwkundige structuur en architectuur.

In de Beleidskaart Parkwijk heeft Leidsche Rijn Centrum het niveau “Open” met daarbij de aanduiding “ontwikkelingsgebieden”. Het beleidsniveau “Open” is als volgt gedefinieerd: “Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden.”

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

Voor alle drie de beleidsniveaus geldt een negental criteria met betrekking tot de beoordeling van “redelijke eisen van welstand”. Een vergunningplichtig bouwwerk wordt getoetst op “redelijke eisen van welstand”. De welstandscommissie toetst de bouwaanvragen op de hierna aangegeven criteria. Deze criteria geven aan wanneer een bouwwerk niet strijdig is met de “redelijke eisen van welstand”.

Voor het Beleidsniveau “Open“ geldt dat een bouwwerk niet strijdig is met de “redelijke eisen van welstand” wanneer:
1. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk;
2. het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar maakt;
3. het de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt;
4. het bouwwerk het onderscheid tussen openbaar en privé-gebied duidelijk markeert;
5. het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt;
6. het bouwwerk zich niet van zijn omgeving afkeert;
7. de toegang vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is
8. er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk
9. er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt.

Toets aan redelijke eisen van Welstand

Het bouwplan D4E4 is door de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht getoetst aan de Welstandsnota en de kaders zoals hierboven zijn beschreven. Daarbij heeft de Commissie ook in ogenschouw genomen dat Leidsche Rijn Centrum in de Welstandsnota de aanduiding “Ontwikkelingsgebieden” heeft en dat er daarna voor Leidsche Rijn Centrum nog de volgende documenten zijn vastgesteld:

1. het ***Masterplan Leidsche Rijn Centrum*** (vastgesteld door de gemeenteraad 12 januari 2006). Hierin zijn de ambities voor Leidsche Rijn Centrum ruimtelijk uitgewerkt. De stedenbouwkundige structuur voorziet in een rechthoekig patroon van straten, pleinen en parken. Het stedelijke karakter staat hierin voorop, met dichte en hoge bebouwing en zorgvuldig ontworpen openbare ruimte met veel afwisseling. In het gehele plangebied is ruimte voor het realiseren van hoogte accenten bovenop de genoemde gemiddelde bouwhoogtes om zodoende een gevarieerd stadsbeeld te bereiken. De blokken D4 en E4 zijn onderdeel van dit Masterplan.
2. het ***Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern*** (vastgesteld door de het college van B&W op 26 januari 2010). Hier is aangegeven dat pleinen en straten hun specifieke betekenis krijgen door afmeting, inrichting en beoogd gebruik. Dit wordt bereikt door de gevels van de bebouwing eromheen. Accenten in bouwhoogte en de programmatische invulling dragen hieraan bij.

De gemeente heeft Jo Coenen Architects & Urbanists gevraagd om als stedenbouwkundig supervisor van Leidsche Rijn Centrum op te treden. De supervisor begeleidt de architecten bij de uitwerking van de bouwblokken (Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp, aanvraag omgevingsvergunning) en controleert of dat gebeurt binnen de kaders van het vastgestelde Masterplan Leidsche Rijn Centrum en het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern.

Advies stedenbouwkundig supervisor

Op 1 juli 2022 heeft de supervisor het onderstaande advies uitgebracht over het bouwplan D4E4. De Commissie Welstand en Monumenten heeft dit advies overgenomen.

TOETS SUPERVISIE BOUWPLAN D4/E4 LEIDSCHE RIJN CENTRUM

Bouwplan:

Bouwblokken D4 en E4 in Leidsche Rijn Centrum, Utrecht / HZ_WABO-22-20059. Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 377 woningen en 3.000 m2 kantoren in 2 bouwblokken in Leidsche Rijn Centrum in 6 verschillende gebouwontwerpen met binnentuinen en parkeergarage onder het maaiveldniveau.

Ontwerp:

DOK architecten, AWG architecten, Kollhoff & Pols Architecten en Geurst & Schulze architecten en de tuinmuur door Kokon architecten en de landschapsontwerpen voor de binnentuinen van Copijn Landschapsarchitecten.

Toelichting:

Door opdrachtgever Leidsche Rijn Centrumplan B.V. worden 6 gebouwen in 2 bouwblokken ontwikkeld midden in het stedelijke centrum van Leidsche Rijn. De bebouwing is gelegen tussen de Centrumboulevard, de Parijsboulevard, de Vaduzdijk en aan de oostzijde de Bratislavapromenade en de Ljubljanapromenade en aan de westzijde ook gelegen aan het Plantsoen van Boedapest. De Wenenpromenade ligt tussen beide bouwblokken. De kantoren komen in de plint van de bebouwing van bouwblok D4. In D4 zijn de 3 gebouwen door DOK, Kollhoff & Pols en Geurst Schulze ontworpen. In E4 zijn de 3 gebouwen door Geurst Schulze, AWG en DOK ontworpen en is de tuinmuur van Kokon, net als de parkeergarage onder de bebouwing. De binnentuinen zijn een ontwerp van Copijn.

Reactie supervisor:

Bouwplan voldoet

Akkoord op de omgevingsaanvraag voor bouwblokken D4 en E4 met gebouw ontwerpen van DOK architecten, AWG architecten, Kollhoff & Pols Architecten en Geurst & Schulze architecten en de tuinmuur door Kokon architecten. Er wordt waardering uitgesproken voor de kwaliteit van de ontwerpen. Er wordt een voorbehoud gemaakt op een paar onderdelen waar om een verheldering of aanvulling wordt verzocht.

De plannen sluiten aan op de in het eerste deel van het kernwinkelgebied ingezette kwaliteiten. De bouwmassa en uitstraling vormt een voortzetting van de uitgangspunten. Aan de Parijsboulevard wordt de dubbelhoge arcade doorgezet richting het Berlijnplein in het ontwerp van DOK. Toch zijn er een aantal wijzigingen in het plan. Zo is het volume nog iets hoog-stedelijker in het ontwerp van DOK D4, oplopend naar de A2 kap toe. Bouwblok E4 opent zich aan de zuidzijde naar de stadstuin en er is een hoogteaccent in E4 gemaakt met een toren ontworpen door DOK architecten.

De toren vormt een betekenisvol accent op de kop van de stadstuin en draagt bij aan een sterker beeld van de stedelijke ruimte rondom de stadstuin. De curve in de toren benadrukt de golvende lijn van de stadstuin en de verdeling zorgt er voor dat de toren een elegante uitstraling krijgt. Deze plek is ook een scharnierpunt in het stedelijk weefsel en dient daarom als oriëntatiepunt voor met name fietsers. Het accent is gelegen aan de oostzijde van het verbrede deel van de Centrumboulevard waar de stadstuin-noord tussen bouwblok E2 en E4 een groene ruimte maakt.

Het ontwerp van Kollhoff & Pols maakt een accent aan het einde van de verlengde stadstuin met een afgeronde hoek waar de balkons de entree benadrukken en een extra verhoogde hoek steekt trots net boven de rest van de bebouwing uit.

De twee ontwerpen van Geurst & Schulze aan de stadstuin noord (met een mooie ronding en bijzondere hoek) en in D4 aan het pleintje(met een bijzonder rijke maar subtiele compositie) sluiten aan bij de architectuurtaal die zij in het kernwinkelgebied hebben gehanteerd.

Het ontwerp van AWG is een alzijdig pallazo dat in compositie van de gevel, vertrappend naar boven toe van hoge kwaliteit is. De uitwerking met een prachtige groene steen in combinatie

met architectonisch beton en detaillering zorgt voor de voortzetting van de kwaliteit van het kernwinkelgebied.

Daarnaast is er een programmatisch verloop waarbij een groot deel van de begane grond en 1e verdieping van D4 met kantoren is gevuld en op strategische plekken in D4 en E4 woningen worden afgewisseld met atelierwoningen met ruimte voor een atelier of praktijk aan huis. Verder bestaat het programma uit een divers aanbod van woningtypes.

De ontwerpen hebben allemaal hun eigen karakter en kwaliteit, ze voldoen aan de opbouw van een plint, midden en bekroning (vaak in de vorm van setbacks). Aan deze plasticiteit van de gevels draagt ook een zorgvuldige detaillering bij met o.a. diepere neggen en afwisselende materialen van natuursteen, baksteen en architectonisch beton. De compositie van de ontwerpen is in balans en er is veel aandacht uitgegaan naar de kwaliteit van de plint en de aansluitingen tussen de ontwerpen onderling. HWA’s zijn op een mooie wijze als onderdeel van de architectuur in de gevels ingepast.

De gevels van het binnenhof van D4 zijn sober maar zorgvuldig uitgewerkt. De kwaliteit van de gevels van E4 zijn hoogwaardig uitgevoerd omdat deze door het openen van het bouwblok als voorgevels worden gezien.

De binnentuinen van beide bouwblokken worden zorgvuldig ingericht en sluiten wat betreft concepten aan bij de tuinen van het kernwinkelgebied. Een paar kleine aanvullingen zijn wel gewenst, dit speelt met name bij de pergola van Kokon waar het ontwerp en de tuin niet op elkaar afgestemd lijken.

De begroeiing van de pergola is in het beplantingsplan niet meegenomen, graag aanvullen. De pergola heeft geen zitelement gekregen, graag toevoegen.

Tuin E4: constatering dat er uiteindelijk iets minder bomen in deze meest zichtbare binnentuin van LRC-Kern worden geplant dan in een eerdere versie te zien was.

Verder lijken er geen voorzieningen voor nestkasten in het plan opgenomen.

Voor de inrichting van het daklandschap wordt verwezen naar de tekeningen werktuigbouwkundige installaties van Huygen. Deze daktekeningen komen niet overeen met de tekeningen van de architecten (zoals de roosters in de dakranden bij AWG in E4). Installaties lijken vanaf straatniveau goed weggewerkt, maar dat is niet eenduidig uit de tekeningen af te lezen. De invulling van het daklandschap als 5e gevel is nog steeds zeer karig waarbij platte daken niet optimaal worden benut met pv-panelen, een groendak of een combinatie van beide.

De bemonstering dient nog plaats te vinden van alle projecten. In eerste instantie met stenen/ natuursteen/ beton / kozijnen etc. Later zullen ook de proefmuren beoordeeld worden.

Toren E4 DOK: bemonstering dient zeer zorgvuldig plaats te hebben. Bijzondere aandacht voor de kwaliteit van de bakstenen op straatniveau.

Aandacht in de uitwerking om opzichtige dilataties in het metselwerk te voorkomen.

D4: Hanglampen in de arcade dienen voor de continuering volgens de armaturen in de andere arcades Leidsche Rijn Centum Kern te worden vormgegeven. Deze zijn nu niet in de tekeningen aangegeven.

De supervisor is tot het oordeel gekomen dat het bouwplan voldoet aan de welstandseisen.

De Commissie heeft het advies van de supervisor zelfstandig beoordeeld en overgenomen. De Commissie is op 29 augustus 2022 tot het besluit gekomen dat het bouwplan voldoet aan de welstandseisen.

Huidige stand van zaken

Het bouwplan is inmiddels uitgewerkt naar een Technisch Ontwerp. Daarin zijn een aantal punten waar in het bovenstaande advies aandacht voor is gevraagd naar tevredenheid van de supervisor opgepakt en aangepast:

- Beplantingstekening is aangeleverd en er zijn duidelijk diverse klimplanten aangegeven voor de begroeiing van de pergola.
- Bemonstering van de stenen heeft op 20 april 2023 plaatsgevonden in het bijzijn van de supervisor. Per mail van 3 mei 2023 heeft de supervisor aangegeven dat de materialen zoals getoond tijdens het overleg over het algemeen goed passen bij de architectuur en de kwaliteitsstandaard in Leidsche Rijn Centrum. Tijdens de bouw worden gemetselde proefmuren in verband gemaakt in combinatie met materiaal voor de plint, kozijnen en overige relevante materialen. Deze worden t.z.t. aan supervisor en architecten ter goedkeuring voorgelegd.
- Er zijn enkele nestkasten en een bijenhotel toegevoegd in de tuin van D4. Deze hebben geen invloed op de beeldkwaliteit van de gevels.
- In de arcade bij het gebouw D 4.1 van Dok architecten zijn de hanglampen toegevoegd. Er is aangegeven dat deze zullen worden opgehangen, zo dat ze met het maaiveld mee op lopen op dezelfde wijze zoals bij de reeds gerealiseerde arcades aan de Parijsboulevard.

2.3.2.4 Archeologie

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een gebiedsaanduiding voor archeologie op te nemen in het bestemmingsplan Chw Algemene regels Utrecht en in de daaropvolgende plannen. In deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Hiermee wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met regels in het bestemmingsplan. Met de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningenstelsel opgenomen ter

bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Kavel D4/E4
De ontwikkeling van D4/E4 brengt ten opzichte van de situatie die is toegestaan in het bestemmingsplan ten aanzien van archeologie geen veranderingen met zich. Er is alleen sprake van een afwijking van het toegestane aantal vierkante meters oppervlak aan wonen. Volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht (behorend bij de verordening op de archeologische monumentenzorg) ligt het kavel D4/E4 in een gebied met een lage archeologische verwachting (WA 5). In dit geval betekent dit dat er op grond van het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid’ gelezen in combinatie met de verordening op de archeologische monumentenzorg een vergunningsplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm. De voorgenomen ontwikkeling van het kavel D4/E4 overschrijdt de vrijstellingsgrenzen (oppervlakte en diepte) en is daarmee vergunningsplichtig.

Er is op de locatie onderzoek uitgevoerd met proefsleuven. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen archeologische sporen aanwezig zijn. Dat betekent dat geen verder onderzoek noodzakelijk is. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen moet hiervan, overeenkomstig artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding worden gedaan bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de archeologen van de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.
In paragraaf 5.13 wordt verder ingegaan op de archeologie.

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

In de parkeervisie wordt een viertal doelen gesteld, ten behoeve van een gezonde, leefbare en bereikbare stad, die daarnaast ook verkeersveilig is en waar een goede luchtkwaliteit is.
Deze doelen zijn:
1. Bereikbaarheid van en binnen de stad;
2. Kwaliteitsslag openbare ruimte;

3. Stimuleren duurzame(re) vormen van mobiliteit;
4. Rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte.

De gemeente zet in op groei binnen de bestaande stad. Daardoor groeit ook de mobiliteit in de stad. Om leefbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen, wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren en het autogebruik niet verder laten toenemen. Om dit te kunnen bereiken is een gebiedsoverstijgende aanpak en een stadsbrede sturing nodig en moet gekeken worden naar een (her)verdeling en verspreiding van de bestaande parkeercapaciteit over de gehele stad. Dit is nieuw in de gemeentelijke aanpak, omdat tot nu toe met name buurtgericht, wijkgericht of ontwikkelingsgericht werd gekeken.

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

In zes modules, behorende bij de parkeervisie, werkt de gemeente de uitvoering van de parkeervisie verder uit. Op dit moment zijn twee van de zes modules vastgesteld: 'Parkeernormen' en 'Aanpak betaald parkeren'. De modules 'Parkeerhubs', 'Fietsparkeren', 'Aanpak parkeren openbare ruimte' en 'Parkeren en toegankelijkheid' worden op dit moment uitgewerkt. De beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto zijn een uitwerking van de module 'parkeernormen'.

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

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

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

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

Kavel D4/E4

In paragraaf 4.6 wordt verder ingegaan op het parkeren in het kavel D4/E4. Er wordt voorzien in een parkeergarage voor auto’s onder het gebouw en daarnaast wordt geborgd dat door bepaalde doelgroepen en bezoekers kan worden geparkeerd in de nabijgelegen bestaande

parkeergarage Brusselplein. Het fietsparkeren wordt volledig inpandig opgelost. Hiermee wordt conform beleid voorzien in de parkeerbehoefte.

2.3.2.6 Mobiliteitsplan 2040 (2021)

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

- Slim bestemmen: door de uitwerking van de verstedelijkingsopgave en de mobiliteitsopgave nauw met elkaar te verbinden, zorgen we o.a. voor meer nabijheid, minder reisbewegingen, minder verkeershinder en minder vertraging;
- Anders reizen: door het stimuleren van thuiswerken en het reizen buiten de spits en het gebruik van deelmobiliteit verminderen we de drukte op het wegennet, op Utrecht Centraal en in het openbaar vervoer of spreiden we deze beter over de dag;
- Netwerken op orde (voetganger): door bij de (her)inrichting van gebieden en de (re)constructie van infrastructuur prioriteit te geven aan de voetganger in de A-zone, rondom knopen en de belangrijke bestemmingen, zorgen we ervoor dat lopen aantrekkelijk wordt en verblijven aangenaam;
- Netwerken op orde (fiets): met het Fietsnetwerk bieden we fietsers de keuze om hun bestemming via verschillende routes te bereiken. Zo zorgen we ervoor dat we de groei van het aantal fietsers faciliteren en de drukte spreiden en dat het voor iedereen aantrekkelijk is om te (blijven) fietsen;
- Netwerken op orde (OV): met het concept 'Wiel met Spaken' als ruggengraat van het OV-netwerk, met allereerst een tramverbinding op de Waterlinielijn, de Merwedelijn en richting Papendorp, zorgen we ervoor dat de OV-bereikbaarheid van stad en regio verbetert en Utrecht CS en de routes naar dit station worden ontlast;
- Netwerken op orde (auto): met enkele aanpassingen in het Autonetwerk voor 2040 zorgen we ervoor dat noodzakelijk autoverkeer overal kan komen, maar dat de auto voor zo min mogelijk overlast in de wijken zorgt. We hanteren als principe: alle wegen 30 km/uur tenzij; voor verbindingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u;
- Netwerken op orde (multimodale reis): door een reeks P+R-locaties in de regio aan te bieden, zorgen we ervoor dat je gemakkelijk kunt overstappen op andere vormen van vervoer en de multimodale reis een onderdeel van het mobiliteitssysteem wordt;
- Slim parkeren: door bij ontwikkelingen beperkt parkeercapaciteit toe te voegen zorgen we ervoor dat de openbare ruimte minder gedomineerd wordt door geparkeerde auto's en dat minder rijdende auto's het stedelijk wegennet belasten;
- Slim sturen: door het toepassen van de prioritering bij de inrichting van kruisingen en de afstelling van verkeerslichten, het verkeersmanagement en waar nodig het weren van één of meerdere vervoerwijzen op een kruising, zorgen we voor een aantrekkelijke openbare ruimte en maken we groei van schone vervoermiddelen mogelijk die zo min mogelijk ruimte innemen;
- Slim sturen: door het weren van doorgaand autoverkeer met maatregelen ter plekke van de Catharijnesingel, het Ledig erf en het Utrecht Science Park bieden we meer ruimte voor

langzaam verkeer en verbeteren we de kwaliteit om te verblijven. Daarnaast verleiden we automobilisten om zo lang mogelijk over de Ring te rijden, in plaats van binnendoor.

Kavel D4/E4
Het mobiliteitsplan wijst Leidsche Rijn Centrum en daarmee het bouwplan aan als deel van de B-zone. De B-zone is ruimer ingericht dan de A-zone, maar ook hier is de ruimte schaars. Binnen de B-zone wordt onderscheid gemaakt in de vooroorlogse wijken die oorspronkelijk niet ontworpen zijn voor veel autoverkeer en de naoorlogse wijken die ruimer zijn met meer plek voor de auto. In 2040 zal door verdere ruimtelijke ontwikkeling ook in die wijken minder ruimte beschikbaar zijn. Dit geldt ook voor de delen van Leidsche Rijn die rondom Leidsche Rijn Centrum liggen, als er extra verstedelijking rond de OV-knooppunten gaat plaatsvinden. De balans tussen verkeersstromen en de ruimte wordt hersteld, met meer ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijfsfuncties. Er is geen ruimte voor autoverkeer zonder herkomst of bestemming in omliggende wijken. De inrichting van de openbare ruimte moet zo helder zijn, dat het verkeer zichzelf zo veel mogelijk regelt en verkeerslichten beperkt nodig zijn. Door de B-zone lopen de hoofdnetwerken van auto, trein en bus. Deze hoofdnetwerken en vooral de kruisingen bepalen voor een belangrijk deel de bereikbaarheid én leefbaarheid van de wijken in deze zone.

Het mobiliteitsplan bevat beleidsvoornemens voor de gemeente zelf. Het bouwplan is in overeenstemming met deze beleidsvoornemens. In paragraaf 4.5 zijn de effecten van de ontwikkeling van Kavel D4/E4 toegelicht voor het aspect verkeersafwikkeling en parkeren. Conclusie is dat de capaciteit van het onderliggende wegennet niet onaanvaardbaar zal worden belast en dat het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

2.3.2.7 Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2023
De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. In de nota is gezonde leefomgeving één van de 7 speerpunten. De ambitie is een gezonde leefomgeving voor elke Utrechter die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

Gezond leven is gemakkelijk
De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat deze voor iedereen bespeelbaar is en uitnodigt om te bewegen, te sporten, te verblijven en te ontmoeten. De voetganger en de fietser krijgen vaker voorrang dan de auto en meer ruimte. Het openbaar vervoer wordt een aantrekkelijk alternatief door betere bus-, tram- en treinverbindingen. Nieuwe woonwijken worden zo ontworpen dat de auto minder nodig is. Door voorzieningen dichtbij en door ontmoetingsplekken wordt ontmoeting gefaciliteerd. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt. Er wordt toegewerkt naar een omgeving waar Utrechters gemakkelijk voedselkeuzes kunnen maken die gezond zijn voor mens, dier en milieu.

De druk op de gezondheid is zo laag mogelijk
Er wordt gekozen om idealiter geen nieuwe woningen binnen 100 meter van een autosnelweg te realiseren. Tevens wordt de markt uitgedaagd om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen aan

drukke binnenstedelijke wegen (> 10.000 motorvoertuigen per etmaal), met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon-en verblijfskwaliteit. Voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen van 0-18 jaar) wordt bij het bestemmen van nieuwbouw van voorzieningen (scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen) bij drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 motorvoertuigen per etmaal) een minimale afstand van 50 meter en bij autosnelwegen een minimale afstand van 300 meter aangehouden. Voor bestaande voorzieningen die renovatie, aanbouw of vervangende nieuwbouw nodig hebben, wordt onderzocht of een alternatieve locatie ruimtelijk en binnen de financiële kaders mogelijk is. Bij tijdelijke schoolgebouwen en noodlokalen wordt er ook naar gestreefd om aan het afstandscriterium te voldoen.

Er worden hogere lokale ambitiewaarden voor geluid gehanteerd dan de wettelijke grenswaarden namelijk 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen (dit is 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde). Ook worden stille plekken beschermd. In dit licht worden geen horecavoorzieningen toegestaan in stille hofjes en rustige woonstraten. Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Nieuwe wegen, woningen en kantoren leiden niet tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere lucht- of geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen zoals een geluidsluwe zijde en extra groen.

Mensen voelen zich prettig
Een evenwichtige balans tussen wonen, werken en recreëren is belangrijk voor een gezonde leefomgeving. Zo is er ruimte voor groen, water en is er ruimte om te spelen, te ontmoeten en te bewegen. Dit betekent ook dat er voldoende ruimte is om te recreëren in de buurt. Er zijn voldoende (maatschappelijke) voorzieningen en er is aandacht voor diversiteit in functies van de openbare ruimte. De aanwezigheid van groen is goed voor de gezondheid van mensen, en voor de biodiversiteit in de stad. Groene ruimtes nodigen uit tot bewegen, zorgen voor verkoeling, zijn belangrijk als recreatieve (ontmoetings-) ruimte en absorberen geluid. Straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels worden zo groen mogelijk ingericht volgens het 'groen tenzij' principe. Elke Utrechter heeft de mogelijkheid om vanuit zijn woning een prettig ommetje te maken, want dat nodigt mensen uit tot meer bewegen en draagt bij aan ontmoeten.

Kavel D4/E4
Het bouwplan brengt qua bebouwingsopzet geen veranderingen met zich mee ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan. Alleen voor wat betreft het aantal vierkante meters aan oppervlak van de functie wonen is er sprake van een afwijking. Het voorziene deel ‘kantoren’ is in overeenstemming met het bestemmingsplan, het voorziene deel ‘wonen’ niet. Bij de ontwikkeling van de kavels wordt op verschillende manieren gestreefd naar het creëren van een gezonde leefomgeving. Het gaat bijvoorbeeld om gezondheidsbeschermende maatregelen zoals dat iedere woning een geluidluwe gevel moet hebben. Daarnaast wordt ook ingezet op gezondheidsbevorderende maatregelen zoals de mogelijkheid voor bewoners om elkaar te

ontmoeten in de groene binnentuinen (waar extra maatregelen genomen gericht op het bevorderen van de biodiversiteit) en groen in de buurt.

Hiervoor is onder andere de Stadstuin bedoeld. Voor een groot deel omzoomd door appartementencomplexen biedt deze langgerekte Stadstuin een onontbeerlijke groene buitenruimte voor de bewoners van het centrum. Met deze tuin wordt ook een hoogteverschil van 7 meter overbrugd. Ruimtes die als gevolg hiervan onder het park ontstaan worden ingevuld met creatieve ondernemingen (fase 1) en een fietsenstaling (fase 2).
Het grootste deel van de stadstuin (fase 1) is klaar, fase 2 wordt gerealiseerd gelijktijdig met de bouw van de blokken D4 en E4.

Conclusie is dan ook dat de ontwikkeling van Kavel D4/E4 voldoet aan de ambitie Gezond stedelijk leven.

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

In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota bodembeheer 2012–2022 is met de Nota bodembeheer 2017-2027 geactualiseerd. Utrecht groeit en er wordt zowel in de stad als aan de randen veel gebouwd. Door deze bouwinitiatieven kan de vraag naar bouwgrond periodiek groot zijn. We willen voorkomen dat deze bouwgrond van elders (vaak over lange afstand) wordt aangevoerd. De aanpak in de Nota Bodembeheer 2017–2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.

Daarbij is de ambitie om maximaal voordeel te behalen voor mens en milieu, efficiënter te werken (goedkoper, kortere doorlooptijden) en werk met werk te maken. In de Nota bodembeheer staat hoe beschikbare vrijgekomen grond en baggerspecie op en in de landbodem van de gemeente Utrecht mag worden opgeslagen, hergebruikt of toegepast en welke regels en procedures hierbij gelden. De nota is bedoeld voor professionele partijen.
De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht speelt, naast de grote vraag naar bouwgrond, mee dat gebiedseigen grond niet altijd kan worden hergebruikt en dat er te weinig hergebruiksmogelijkheden zijn. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied. De nota is hierdoor ingedeeld in: gebiedsspecifiek beleid, ander gemeentelijk beleid en landelijk beleid. Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:

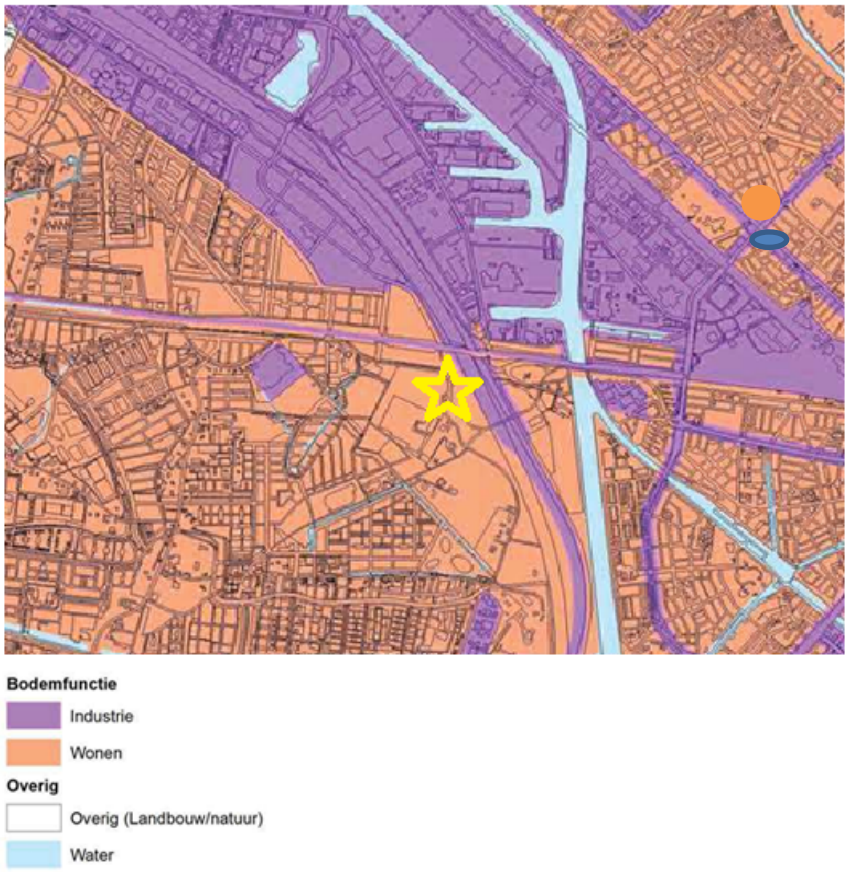
- een uitbreiding van het beheergebied en acceptatie van bodemkwaliteitskaarten uit omringende gemeenten;
- lokale maximale waarden op gebiedsniveau om zo gebruik te maken van de toegestane kwaliteit die past bij de bodemfunctie. Het betreft enkele wijken van Leidsche Rijn en de gemeentelijke hoofdwegen aan de oostzijde van de stad. Met deze lokale maximale

waarden sluiten we aan bij de (toekomstige) woonfunctie van de wijken of industriefunctie van de hoofdwegen;
- lokale maximale waarden voor de stofgroepen polychloorbifenylen (PCB's) en organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB's) binnen bepaalde gebieden. Bij beide stofgroepen is met de lokale maximale waarden aangesloten bij de gebiedseigen kwaliteit;
- lokale maximale waarden voor het Noorderpark. Aangesloten is bij de gebiedseigen kwaliteit;
- een strengere eis met betrekking tot het gewichtspercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- lokale maximale waarden voor de stofgroep PFAS, waarbij de gehele gemeente als één zone wordt beschouwd. Deze waarden gelden voor de bovenste meter.

Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:
- strengere onderzoekseisen bij bodemonderzoek en hergebruik van arseenhoudende veenlagen afkomstig van bodemlagen dieper dan 2 meter;
- een strengere eis met betrekking tot het volumepercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- regels voor het toepassen van grond met zichtbare asbestdeeltjes (dit is geen verplichting, maar een advies. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie en verplicht zichzelf wel);
- regels voor het toepassen van grond vanuit diepere bodemlagen;
- tijdelijke uitname van grond bij kabels- en leidingen cunetten (uitgravingen).
- verminderde onderzoeksinspanning voor gebieden met een verhoogde kans op bestrijdingsmiddelen.

Landelijk beleid geldt voor alle andere gebieden en stoffen die niet onder het gebiedspecifiek beleid of ander gemeentelijk beleid vallen.

Kavel D4/E4
Het gebied is door de gemeente Utrecht in overeenstemming met de Nota Bodembeheer 2017-2027 en de Aanvulling Nota Bodembeheer 2017-2027 beleid PFAS geschikt om woningen op te bouwen. Er is een nieuwe niet verontreinigde laag aangebracht. De locatie is op onderstaande kaart als klasse “wonen” aangemerkt. Er is daarom geen aanleiding een nader bodemonderzoek in te stellen.



Afbeelding 4: Uitsnede bodemfunctieklassenkaart, kavel D4/E4 is globaal aangegeven met een gele ster

2.3.2.9 Visie Water en Riolering/Klimaatadaptie

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

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

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

Als Utrecht 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.

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m2, een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur geen schade aanrichten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen, we gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water beschikbaar is.

Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040.

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

Bij nieuwbouwlocaties moet hemelwater binnen het plangebied worden verwerkt via infiltratie in de bodem of afvoer naar oppervlaktewater. Hierbij is het streven voor uitbreidingslocaties helemaal geen hemelwater meer naar de RWZI af te voeren. Alleen als in overleg met de zuiveringsbeheerder wordt vastgesteld dat het afstromende hemelwater door de functie van het gebied zo is verontreinigd dat het, het beste op de RWZI gezuiverd kan worden, is afvoer naar de RWZI mogelijk.

Kavel D4/E4
Het kavel D4/E4 is een nieuwe ontwikkeling. Het kavel bestaat nu uit een braakliggend terrein, waarop in de loop van de tijd een aantal tijdelijke functies hebben gezeten, waardoor het deels verhard is. De ontwikkeling heeft een effect op de waterhuishouding. Door de toename van verhard oppervlak worden er compensatiemaatregelen uitgevoerd. De noodzakelijke berging bedraagt hier 300 m^3 per toename hectare verhard oppervlak. Dit komt overeen met een berging van 30 mm. Hiermee wordt voldaan aan de Visie Water en Riolering/Klimaatadaptie. Zie ook de memo 'Waterberging Leidse Rijn Centrum' in bijlage 13.

2.3.2.10 Utrecht: energiek middelpunt van het land, Energieplan Utrecht en duiding van het college bij het Energieplan (2016) en de Utrechtse Energieagenda's 2016 - 2019

De gemeenteraad heeft op 14 januari 2016 het Energieplan besproken en het document Duiding van het College bij het Energieplan vastgesteld. Deze documenten geven samen richting aan het energiebeleid in Utrecht voor de komende jaren. Het Energieplan is door 165 Utrechters opgesteld en hierbij stond de volgende vraag centraal: realiseer een klimaatneutraal Utrecht. Aan de hand van de onderwerpen wonen, werken, vervoer en centrale energievoorziening in Utrecht zijn, om dit te bereiken, te nemen maatregelen geformuleerd. Bewustwording via het verbeteren van informatievoorziening is hierbij belangrijk en de gemeente heeft een grote en pro-actieve rol bij de overgang naar duurzame energie.

In het najaar van 2015 zijn de Utrechtse Energieagenda's verschenen, welke een vervolg zijn op het Energieplan en de duiding daarop van het college. Hierin worden de concrete gemeentelijke werkzaamheden gepresenteerd en de inzet van middelen welke leiden tot een klimaatneutraal Utrecht richting 2030. Om deze ambitie te bereiken zijn de volgende ambitieuze doelstellingen voor 2020 geformuleerd:

- 30% CO2-reductie ten opzichte van 2010;
- 20% van het totale energieverbruik wordt duurzaam opgewekt;
- 10% van de daken zijn voorzien van zonnepanelen.

Met het coalitieakkoord 'Utrecht: Ruimte voor iedereen' (2018) zijn voorgaande doelstellingen vervangen. Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn en om hiertoe te komen worden de volgende stappen genomen:

- de gemeentelijke energie-inkoop is in 2020 volledig verduurzaamd;
- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- in 2030 is het Utrechtse systeem van stadsverwarming verduurzaamd;
- in 2030 zijn minimaal 40.000 bestaande woningen van het gas af;
- het gemeentelijke vastgoed is in 2040 volledig verduurzaamd.

Kavel D4/E4
Alle gebouwen in het kavel D4/E4 verbruiken geen aardgas en zijn bijna energieneutraal. In de energiebehoefte wordt voorzien door middel van zonnepanelen (kantoren) en een warmte-koudeopslag. De zonnepanelen maken onderdeel uit van het kavel D4/E4. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten in het energieplan en de energieagenda's.

2.3.2.11 Visie op de warmtevoorziening (2017)

Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. De CO2-uitstoot in onze stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van huizen en gebouwen met aardgas (inclusief de stadsverwarming). Ook gebruiken gebouwen op dit moment relatief veel warmte door een lage isolatiegraad en installaties met een laag rendement. Om de doelstelling te behalen om als Utrecht zo snel mogelijk, in ieder geval in 2030 klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig. Een duurzame warmtevoorziening kan gerealiseerd worden door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen. Dit vraagt om ingrijpende aanpassingen in gebouwen, de energie-infrastructuur en om nog meer gebruik van duurzame warmtebronnen. Natuurlijke momenten, op zowel gebouw- als gebiedsniveau, moeten worden benut om de warmtetransitie te versnellen. Een klimaatneutrale warmtevoorziening moet aan de voorwaarden duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar voldoen. In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd en worden gemeenten verplicht om een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen.

De gemeente Utrecht heeft in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld. Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden. Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen gebruikt kunnen worden om buurten aardgasvrij te maken.
Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd.

Kavel D4/E4

Door de oriëntatie van de gebouwen, goede isolatiewaarden en een gunstige gevel/vloer verhouding is de energiebehoefte beperkt. De energiebehoefte van alle gebouwen in het kavel D4/E4 wordt duurzaam opgewekt door het gebruik van zonnepanelen (kantoren) en een warmte-koudeopslag. De ontwikkeling sluit daarmee goed aan op de Visie op de warmtevoorziening.

2.3.3 Gebiedspecifiek beleid

2.3.3.1 Ontwikkelvisie Leidsche Rijn (1997), Visie Leidsche Rijn Centrum (2004) en Masterplan Leidsche Rijn Centrum (2006) en Stedenbouwkundig plan Leidsche Rijn Centrum Kern (2010)

Op 29 juni 1995 heeft de gemeente het Masterplan Leidsche Rijn vastgesteld. Het masterplan beschrijft in grote lijn hoe de wijk tot stand moet komen en hoeveel woningen, bedrijven en andere functies er moeten komen. In 1997 heeft de gemeente het masterplan vertaald in de Ontwikkelvisie Leidsche Rijn.

In 2004 is de Visie Leidsche Rijn Centrum vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en in 2006 is het Masterplan Leidsche Rijn Centrum vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente wil van Leidsche Rijn Centrum een levendig centrum maken, waar het ook buiten prettig is om te zijn. Men wil dat in de plannen veel aandacht wordt besteed aan de buitenruimte met een goede balans tussen drukke (winkel)straten en gezellige pleinen en rustgevende parken en besloten hofjes. De programmatische en ruimtelijke visie voor Leidsche Rijn Centrum geeft een aantal randvoorwaarden mee voor het Masterplan Leidsche Rijn Centrum. Het masterplan legt in grote lijn het stedenbouwkundig concept vast. Na het masterplan volgt een verdere uitwerking in Stedenbouwkundige Plannen.

Het stedenbouwkundig plan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid is het ontwikkelingskader voor de bouwplannen in het deelgebied. Ze beschrijven de ambitie en de (beeld)kwaliteit van het gebied. Daarmee is het Stedenbouwkundig Plan zowel het toetsingskader voor de openbare ruimte als voor de bouwplannen bij de uitgifte van kavels.

Kavel D4/E4
De gemeente heeft Jo Coenen Architects & Urbanists gevraagd om als stedenbouwkundig supervisor van Leidsche Rijn Centrum op te treden. De supervisor begeleidt de architecten bij de uitwerking van de bouwblokken en controleert of dat gebeurt binnen de kaders van het vastgestelde Masterplan Leidsche Rijn Centrum en het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern. De supervisor heeft het bouwplan beoordeeld en akkoord bevonden, zie ook paragraaf 2.3.2.3

2.3.4 Overig gemeentelijk beleid

2.3.4.1 Geluidnota Utrecht 2014-2018 (2014)

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

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen staat hoe Utrecht om wil gaan met geluid en trillingen. Zowel voor de bestaande stad als bij de nieuwe ontwikkelingen én hoe invulling wordt gegeven aan het uitgangspunt strenger dan de wet. De nota is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht. De nota wordt toegepast bij het toestaan van bijvoorbeeld nieuwe woningen en de aanleg of wijziging van wegen. Ook wordt gekeken naar de (ontwikkeling van) de bestaande stad en de invloed van geluid en trillingen op de kwaliteit van leven. Waar nodig eisen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen daarom extra maatregelen.

Geluid:
Verkeer is een belangrijke veroorzaker van geluidshinder. Daarom neemt de gemeente Utrecht maatregelen om de hinder van verkeer te verminderen. We verlagen de snelheid waar mogelijk of leggen stiller asfalt aan. Op plekken waar al veel geluid is en we toch nieuwe woningen willen bouwen, stellen we extra voorwaarden aan het ontwerp van de gebouwen. Het is bijvoorbeeld verplicht een geluidluwe gevel en een rustige buitenruimte te hebben. Een goede indeling van de woning zorgt ervoor dat er binnenshuis altijd een rustige plek is. Deze voorwaarden staan niet alleen in de Beleidsnota maar ook in de regels van het omgevingsplan.
In Utrecht moeten bedrijven in stillere gebieden aan 5 dB lagere geluidnormen voldoen dan in drukkere gebieden. Enkele keren per jaar mag door bedrijven of sportclubs meer geluid worden gemaakt. Bijvoorbeeld als er een festiviteit is.

Voor stemgeluid bestaan geen wettelijke normen. Op het moment dat we ergens een terras, schoolplein of sportveld willen toestaan, controleren we eenmalig dat dit niet tot te veel overlast leidt. Voor onversterkte muziek, zoals van carillons, stellen we geen eisen. Godsdienstvrijheid is een reden om bepaalde geluiden, zoals klokgelui, uit te zonderen.
We koesteren plekken waar het stil of rustig is. Utrecht heeft veel locaties in de stad die veel stiller zijn dan langs de drukke wegen. We proberen bestaande rustige gebieden te behouden, uit te breiden en nieuwe rustige gebieden te creëren. We streven ernaar dat iedereen binnen 10 minuten loopafstand van huis een stil gebied zoals een park of hofje kan vinden. Zo zorgen we er ook voor dat er voor dieren (rustige) schuil- en rustplaatsen zijn.

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

De Geluidnota Utrecht 2014-2018 is op 11 februari 2014 vastgesteld. De looptijd is verlengd tot invoering van de Omgevingswet. Dit beleid gaat over het beperken en minimaliseren van geluidhinder bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht. De Geluidnota heeft betrekking op weg-, rail- en industrielawaai. Hiervoor is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. Daarbinnen is echter ook ruimte voor gemeentelijke beleidsvrijheden. In de Geluidnota wordt aangegeven hoe hier mee wordt omgegaan. De belangrijkste regels uit de Geluidnota zijn:

- nieuw te bestemmen woningen beschikken over een geluidsluwe gevel, een rustige buitenruimte en een akoestisch goede woningindeling;
- behoud van goed akoestisch woon- en leefklimaat in rustige woonwijken bij bestemmen van nieuwe woningen en bedrijven in elkaars nabijheid.

Ook onderwerpen, die meer algemeen onder het begrip "een goede ruimtelijke ordening" vallen, worden in de Geluidnota beschreven.

Kavel D4/E4
Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In grote delen van het kavel D4/E4 is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai of het industrielawaai (of een combinatie van meerdere bronnen) hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege het geluid van de Centrumboulevard en de spoorlijn wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. De maximale geluidsbelastingen worden in het besluit hogere waarden vastgelegd. Zie ook paragraaf 5.4.
Voor wat betreft het aspect trillingen geldt dat de afstand van de bouwlocatie tot de spoorlijn Utrecht-Woerden 130 meter bedraagt. Het beleid voor trillingen schrijft voor dat nader onderzoek wordt verricht naar dit aspect indien de bouwopgave zich bevindt binnen 100 meter van de spoorbaan. Daarmee is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

2.3.4.2 Nota externe veiligheid (2007)
In de ‘Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht’ staat hoe we als gemeente Utrecht omgaan met de risico's van het vervoeren van gevaarlijke stoffen en het werken met gevaarlijke stoffen binnen de gemeente. Dagelijks worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd, opslagen en verwerkt. Dit kan een gevaar vormen voor mensen die wonen of werken in de omgeving daarvan. Mogelijke gevaren voor de omgeving zijn een brand, een explosie of een wolk met giftige stoffen. Er kan schade aan gebouwen optreden, mensen kunnen gewond raken

of zelfs overlijden. Met ons beleid voor omgevingsveiligheid richten we ons op beheersing van die gevaren.

De Nota externe veiligheid, die in 2007 is vastgesteld, gaat in op het beleid van de gemeente Utrecht voor de beheersing van risico's als gevolg van het werken met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijf, productielocatie of kantoor) en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De genoemde risico's zijn veiligheidsrisico's voor mensen die zich in de buurt van de inrichting of het transport bevinden.

De beleidskeuzes hebben betrekking op nieuwe situaties, waarin een risicobron zich vestigt of uitbreidt of een risico-ontvanger, zoals een woning, planologisch mogelijk wordt gemaakt. De randvoorwaarden en regels zijn vertaald in afstandseisen tussen risicobronnen (bedrijven, transportroutes (weg, spoorweg, vaarweg) of buisleidingen) en omgevingsobjecten. De gemeente Utrecht kiest ervoor om geen zwaardere veiligheidseisen op te leggen dan die vermeld staan in de risiconormering van de rijksoverheid. In sommige gevallen biedt de rijksregelgeving ruimte tot afwijken van de normering. In de Nota spreekt de gemeente zich uit om terughoudend om te gaan met de mogelijkheid tot afwijken.

Kavel D4/E4
Voor de ontwikkeling is onderzoek gedaan naar risicobronnen in de omgeving van het kavel D4/E4. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de hoogbouwkavel, zie ook paragraaf 5.6.

2.4 Conclusie
De conclusie voor het kavel D4/E4 is dat de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het kavel D4/E4 en analyseert het kavel D4/E4 in ruimtelijk en functioneel opzicht.

3.2 Beschrijving van het kavel D4/E4

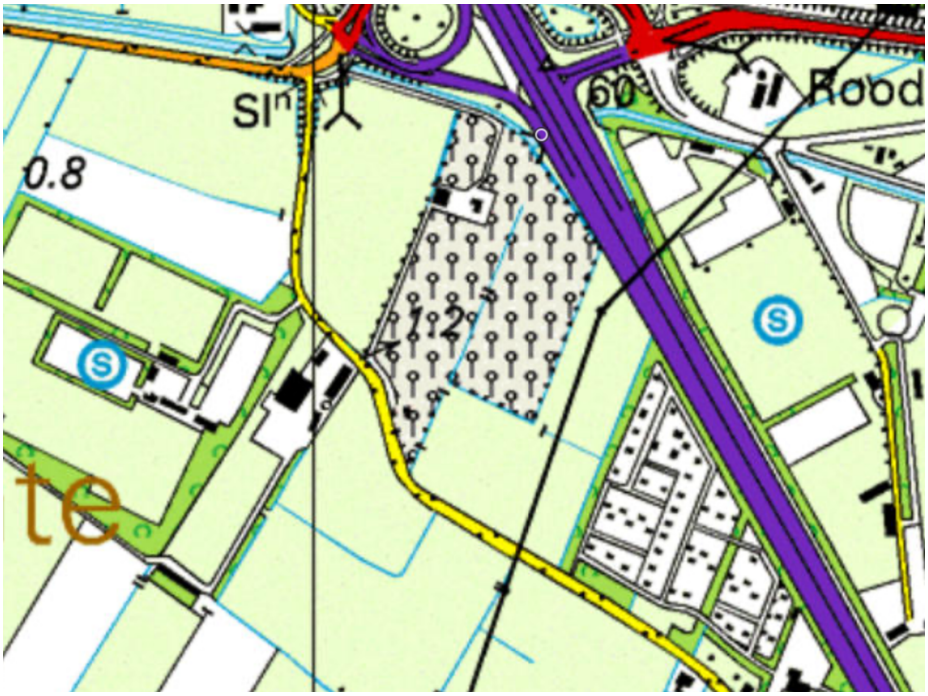
3.2.1 Historische ontwikkeling

De rode draad in de historische ontwikkeling van het kavel D4/E4 en de omgeving wordt gevormd door de rivier de Rijn. In de huidige situatie is er slechts een gekanaliseerde loop van een smalle rivier aanwezig, maar in de Romeinse tijd was de rivier zo breed als nu bij Keulen. Het gebied kent dan ook een zeer lange bewoningsgeschiedenis. Waar ooit de brede stroomgordel van de rivier heeft gelopen, zijn in de loop van de tijd grote pakketten zand en klei afgezet. De bedding tekent zich af als een verhoging: een stroomrug. In het Hollandse en Utrechtse veenweidelandschap komen dergelijke stroomruggen meer voor, maar ter plaatse van Leidsche Rijn is deze bijzonder breed. Aan weerszijden van de stroomrug liggen de komgronden. Door grootschalige bemaling is de bodem hier verder ingeklonken. Dit zijn de natte, laaggelegen delen in het gebied. Het kavel D4/E4 ligt grotendeels op een stroomrug.

In de Romeinse tijd vormde de Rijn de grens van het Romeinse rijk en in de Middeleeuwen de grens van de Utrechtse stadsvrijheid. Bijna alle versterkte huizen en kastelen stonden daarom aan de zuidzijde van de oude Rijnloop. De rivier is hier vaak van loop verwisseld en begon te verzanden. Om de belangrijke handelsstromen tussen oost en west te kunnen behouden, werd tussen Utrecht en Harmelen de huidige Leidse Rijn gegraven. De waterhuishouding werd toen gereguleerd, waardoor het gebied kon worden ontgonnen voor agrarisch gebruik. De Leidse Rijn in het zuiden en de Thematerweg in het noorden vormden hierbij de ontginningsbasis. Deze lijnen werden de basis voor bewoning in het gebied. Langs beide wegen en in Vleuten is dan ook de oudste bebouwing te vinden.

Het aanblik van het landschap veranderde door de aanleg van grote infrastructurele werken, zoals de spoorlijn, het Amsterdam-Rijnkanaal en de snelweg A2. De aanleg van de spoorlijn gaf een economische impuls aan de stad Utrecht. Dit stimuleerde de vraag naar tuinbouwproducten. Vanaf het begin van de twintigste eeuw heeft het gebied ten westen van Utrecht een belangrijke functie gekregen voor de tuinbouw. Zowel in kassen als op de volle grond werden tuinbouwproducten gekweekt. De tuinders vestigden zich op de zandgronden. De natte delen werden voor veeteelt in gebruik genomen. Langs het kanaal zijn industrieën ontstaan, met name ten noorden van het kavel D4/E4 (Lage Weide).

Het kavel D4/E4 is altijd onbebouwd poldergebied geweest. Uit een afdruk op topotijdreis blijkt dat het enige jaren in de periode van rond 2006 als boomgaard en als sportterrein (rugby) in gebruik is geweest. Sindsdien Is de locatie bouwrijp gemaakt.



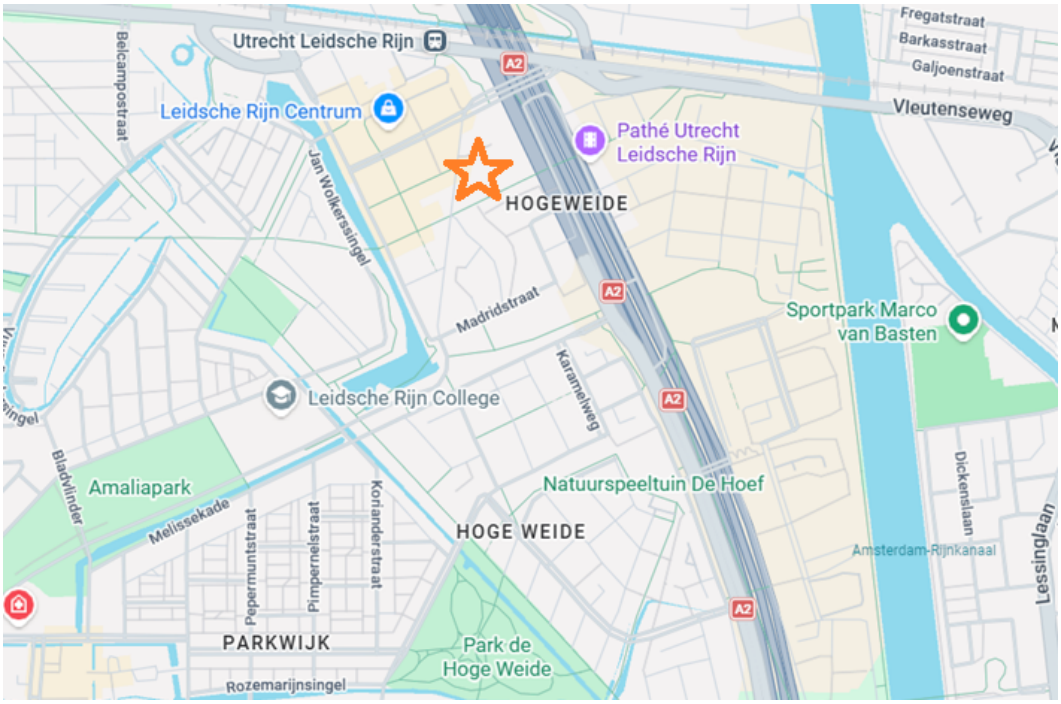
Afbeelding 5: Kaart uit 2006 (bron: www.topotijdreis.nl)

3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

In het gebied van kavel D4/E4 zijn geen beschermde monumenten, beeldbepalende elementen of andere cultuurhistorische waarden aanwezig.

3.2.3 Structuurbepalende elementen

De directe omgeving van het kavel D4/E4 kent een aantal structuurbepalende elementen in het landschap.



Afbeelding 6: Structuurbepalende elementen, kavel D4/E4 is met een oranje ster globaal aangegeven

3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het kavel D4/E4

Het kavel D4/E4 is braakliggend. Op de locatie is tijdelijk een skateplek gesitueerd.



Afbeelding 7: Bestaande situatie in het kavel D4/E4

4 PROJECTBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundige onderlegger

Het Masterplan Leidsche Rijn Centrum (LRC) uit 2006 en het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Kern uit 2010 hebben ten grondslag gelegen aan het bestemmingsplan LRC Kern en Zuid (2012) waarbij de uitgangspunten van bouwvolumes concreet zijn vertaald in bouwhoogtes opgenomen in de Verbeelding van het bestemmingsplan.

Al deze stukken zijn bestuurlijk vastgesteld en binnen deze kaders stuurt de gemeente op realisatie van deze bouwplannen.

De ruimtelijke drager van het Masterplan is het stedenbouwkundig concept, waarin de ambities voor Leidsche Rijn Centrum ruimtelijk zijn uitgewerkt. Het concept bestaat uit een stedenbouwkundige structuur (verkaveling) en richtlijnen voor de randen van het centrum, hoogte verschillen, de openbare ruimte en groen, bebouwing, publieke gebouwen en hoogbouw.

Een belangrijke ambitie is dat Leidsche Rijn Centrum een uitgesproken stedelijk karakter krijgt en daarmee een contrast vormt met de wijken eromheen. Dit stedelijk karakter komt tot uiting in een relatief hoge en dichte bebouwing met duidelijke hoogteaccenten.

In het gehele kavel D4/E4 is ruimte voor het realiseren van hoogteaccenten bovenop de gemiddelde bouwhoogte om zodoende een gevarieerd stadsbeeld te bereiken.

In de uitwerking van deelplan D4/E4 is aan deze gemiddelde hoogte uitvoering gegeven en is een stedenbouwkundig hoogteaccent opgenomen.

4.2 Toetsing aan geldende bestemmingsplan

Het bouwplan voor kavel D4/E4, voldoet aan de stedenbouwkundige principes en grotendeels aan de regels van het geldende bestemmingsplan LRC Kern en Zuid. Op twee punten voldoet het plan niet, namelijk:

- de bouwhoogte wordt op kavel E4 ten behoeve van de realisatie van een toren op een deel van het kavel overschreden met 1,28 m;
- de maximaal toegestane oppervlakte m² bruto vloeroppervlak wonen wordt met 41.013 m² overschreden.

4.3 Aan andere ter plaatse geldende bestemmingsplannen wordt voldaan

Overschrijding maximale bouwhoogte
In zowel bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid als in Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht zit een algemene afwijkingsregel, burgemeester en wethouders

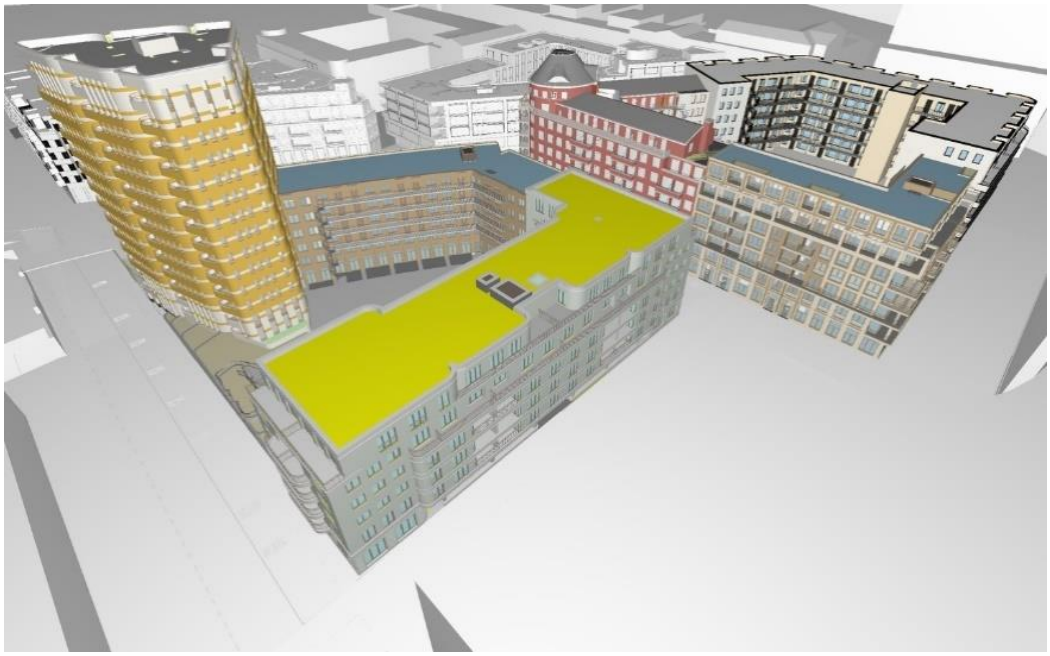
kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de hoogtematen met maximaal 10%.

In paragraaf 4.1.6 van het vigerende bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid’ is het stedenbouwkundige plan nader omschreven. Hierbij is aangegeven dat de opbouw van Leidsche Rijn Centrum voortborduurt op de traditie van de West-Europese stad en bestaat uit de openbare ruimte die als het ware uitgesneden is uit gebouwen met veelal gelijkmatige bouwhoogte: het centrum bestaat uit een netwerk van openbare stedelijke ruimten c.q. pleinen, met afwisselende sferen en belevingen. De pleinen en straten krijgen hun specifieke betekenis door afmeting, inrichting en beoogd gebruik. Dit wordt bereikt door de gevels van de bebouwing eromheen. Accenten in bouwhoogte en de programmatische invulling dragen hieraan bij. De gemiddelde bouwhoogte in het centrum is vier tot acht lagen. De niveauverschillen spelen een belangrijke rol in de stedenbouwkundige hoofdopzet van Leidsche Rijn Centrum.

In het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid is opgenomen dat de maximale hoogte over het gehele bouwvlak 42 meter mag zijn. Voor de bouwvlakken D4 en E4 is er in het bouwplan niet voor gekozen om voor het gehele bouwvlak de maximale hoogte van 42 meter op te nemen maar om te werken met een hoogteaccent.

Het Masterplan voor Leidsche Rijn Centrum gaat uit van een dambordpatroon met gesloten bouwblokken. Het centrum wordt omzoomd door randen, zoals een singel en parken, waardoor de herkenbaarheid en de identiteit worden vergroot. Door de relatief hoge en dichte bebouwing is er sprake van een uitgesproken stedelijk karakter, contrasterend met de omliggende wijken. Het bestemmingsplan, welke is getoetst aan de stedenbouwkundige kaders, laat op de gehele locatie een bouwhoogte toe van 42 meter.

De bouwhoogte is niet op de gehele locatie 42 meter. Voor de toren wordt deze overschreden met 1,28 meter. Het bouwplan voldoet dus aan de maximale hoogte in het bestemmingsplan, met uitzondering van de hoogte van de toren. Hieronder is een afbeelding van inrichting opgenomen. De toren (E4) vormt een accent in bouwhoogte.



Afbeelding 8: Impressie bouwplan

De gemeente Utrecht heeft Jo Coenen Architects & Urbanists gevraagd om als stedenbouwkundig supervisor van Leidsche Rijn Centrum op te treden. De supervisor begeleidt de architecten bij de uitwerking van de bouwblokken en controleert of dat gebeurt binnen de kaders van het vastgestelde Masterplan Leidsche Rijn Centrum en het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern.

De supervisor heeft het bouwplan, inclusief de afwijking van de maximaal toegestane bouwhoogte beoordeeld en akkoord bevonden, zie ook paragraaf 2.3.2.3. De supervisor heeft toegelicht dat de keuze voor de locatie van het hoogteaccent is gebaseerd op de ligging. De locatie van de hoogbouw bevindt zich in een belangrijk deel van de openbare ruimte (de Stadstuin/ Plantsoen van Boedapest), bij een stedenbouwkundig en verkeerskundig betekenisvolle plek (zie de fietsverkeerskaart in het stedenbouwkundig plan waar hoofdfietsroutes elkaar kruisen). Daarbij betreft het een plek met relatief veel afstand tot de tegenovergelegen bebouwing. Hierdoor is de locatie geschikt om een onderscheidend stedelijk accent/ toren stedenbouwkundig toe te laten. Ten aanzien van de afwijking is nader toegelicht waarom dit geen onevenredige afbreuk oplevert van het bebouwingsbeeld. Tevens moet de aanvraag voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Het Bureau Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht heeft het bouwplan ook voorzien van een positief advies. Het advies van de supervisor ligt hieraan ten grondslag.

4.4 Overschrijding maximale hoeveelheid bruto vloeroppervlak

In het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid is in de regels van de bestemming ‘Centrum’ een maximaal toegestane hoeveelheid vierkante meters opgenomen voor de diverse functies. Voor de functie wonen geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 222.000 m². Bij

eerdere bouwplannen is de totale hoeveelheid m² bruto vloeroppervlak reeds benut. Het bouwplan voorziet onder meer in de realisatie van 41.013 m² bruto vloeroppervlak aan ‘wonen’, waardoor 377 woningen worden gerealiseerd. Het bouwplan voor kavel D4/E4 wijkt daarom volledig af van de maximaal toegestane bruto vloeroppervlak van 222.000 m².

In het bestemmingsplan is een opsomming opgenomen van het maximaal aantal vierkante meters per functie. Het overschrijden van het aantal vierkante meters ten behoeve van het bouwplan D4/E4 is niet strijdig met het uitgangspunt van een stedelijk karakter van Leidsche Rijn Centrum. De doelstelling van het Masterplan alsmede van het geldende bestemmingsplan is juist om de concentratie aan stedelijke bebouwing mogelijk te maken en te kiezen voor een afwisseling van bouwwerken met een gemiddelde hoogte en hoogteaccenten.

Bij de beoordeling is het bouwplan op zichzelf bekeken vanuit een oogpunt van stedenbouwkundige kwaliteit. Juist de functie wonen is heel erg belangrijk in het plan Leidsche Rijn Kern en Zuid. Het wonen in en nabij het centrum, te midden van overige functies en nabij knooppunten van openbaar vervoer (trein en HOV) waardoor reistijd wordt beperkt, is erg belangrijk en wordt ook gestimuleerd. Een overschrijding van het maximaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak voor de functie wonen zorgt er niet voor dat de stedenbouwkundige opzet wordt verstoord danwel anderszins aan de functionele opzet afbreuk wordt gedaan. Daarnaast draagt de ontwikkeling van 377 woningen bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, zie ook paragraaf 2.1.3.

4.5 Verkeer en openbare ruimte

Deze paragraaf gaat in op de effecten van de ontwikkeling van het kavel D4/E4 op de bereikbaarheid. Specifiek wordt ingegaan op de gevolgen van de afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van de extra vierkante meters b.v.o. voor het ‘wonen’ voor de verkeersafwikkeling. De afwijking van het bestemmingplan ten aanzien van de maximum bouwhoogte heeft geen gevolgen op de verkeersafwikkeling. Daarbij komen de diverse vervoerswijzen aan de orde: voetgangers, fietsverkeer openbaar vervoer en autoverkeer.

Kavel D4/E4
Het verkeersbeleid van de gemeente staat in het Mobiliteitsplan 2040, Jouw straat en onze stad gezond, aantrekkelijk en bereikbaar voor iedereen. Het mobiliteitsplan wijst Leidsche Rijn Centrum en daarmee het plan aan als deel van de B-zone. De B-zone is ruimer ingericht dan de A-zone, maar ook hier is de ruimte schaars. Binnen de B-zone maken we onderscheid in de vooroorlogse wijken die oorspronkelijk niet ontworpen zijn voor veel autoverkeer en de naoorlogse wijken die ruimer zijn met meer plek voor de auto.

Echter, in 2040 zal door verdere ruimtelijke ontwikkeling ook in die wijken minder ruimte beschikbaar zijn. Dit geldt ook voor de delen van Leidsche Rijn die rondom Leidsche Rijn Centrum liggen, als er extra verstedelijking rond de OV-knooppunten gaat plaatsvinden. De balans tussen verkeersstromen en de ruimte wordt hersteld, met meer ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijfsfuncties. Er is geen ruimte voor autoverkeer zonder herkomst of bestemming in omliggende wijken. De inrichting van de openbare ruimte moet zo helder zijn, dat het verkeer

zichzelf zo veel mogelijk regelt en verkeerslichten beperkt nodig zijn. Door de B-zone lopen de hoofdnetwerken van auto, trein en bus. Deze hoofdnetwerken en vooral de kruisingen bepalen voor een belangrijk deel de bereikbaarheid én leefbaarheid van de wijken in deze zone. De afwijking van het bestemmingsplan zorgt nauwelijks voor extra belasting van deze hoofdnetwerken.

Voetgangers
De straten rondom de ontwikkeling zijn voorzien van trottoirs, die als looproutes fungeren naar bestemmingen in de omgeving, zoals het winkelcentrum en het Station Utrecht Leidsche Rijn. Binnen de blokken is sprake van openbaar toegankelijke ruimte die voor voetgangers bedoeld is.

Fietsverkeer
De fiets heeft een belangrijkere rol in het binnenstedelijke gebied rondom het kavel D4/E4. Op de Vaduzdijk ligt een belangrijke fietsverbinding tussen Leidsche Rijn, Leidsche Rijn Centrum en de stad, deze loopt direct langs de plot van D4/E4.

Openbaar vervoer
Het kavel D4/E4 ligt op loopafstand van het Station Utrecht Leidsche Rijn, die bestaat uit het treinstation en een busstation. Deze stations zorgen ervoor dat de Kavel D4/E4 goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. Vanaf het Station Utrecht Leidsche Rijn rijden treinen naar Utrecht CS en het westen van het land. Op het busstation halteren verschillende buslijnen, in totaal 6 met verbindingen binnen Utrecht en regiogemeentes zoals Nieuwegein, Houten, Zeist en Maarssen.

Auto
Voor autoverkeer is de kavel aangesloten op de Parijsboulevard. Er is onderzocht of de verkeersbewegingen van de 377 woningen die door het bouwplan aan het gebied worden toegevoegd via het bestaande wegennet kunnen worden afgewikkeld.

De verkeersgeneratie van het bouwplan betreft in een worst-case benadering
1358 motorvoertuigen per etmaal. De gemeente Utrecht heeft het verkeers- en parkeermodel opgesteld voor het hanteren parkeernormen in relatie tot verkeersgeneratie. CROW heeft in één publicatie voor allerlei functies zowel aangegeven wat de parkeernorm is als wat de verkeersgeneratie is. In Utrecht gelden lagere parkeernormen dan gemiddeld in Nederland het geval is, logischerwijs is het ook aannemelijk dat de gemiddelde verkeersgeneratie per woning lager is. Om deze reden heeft de gemeente Utrecht een vertaalslag gemaakt in voor Utrecht gebied specifieke verkeersgeneratiekencijfers. De wijze van berekenen is beschreven in de “Beleidsregels autoverkeersbewegingen bij toepassing maatwerk”. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de kwalificatie schil centrum voor de verkeersgeneratie uit de CROW publicatie. Bij de berekening is uitgegaan van de volgende verdeling binnen de functie ‘wonen’:

Basisfuncties woon	Omvang	
Appartement boven 130 m2 bvo	18	woningen
Appartement 80 tot 130 m2 bvo	91	woningen
Sociale huur of middenhuur 80 tot 130 m2 bvo		woningen
Appartement 55 tot 80 m2 bvo	265	woningen
Sociale huur of middenhuur 55 tot 80 m2 bvo		woningen
Appartement tot 55 m2 bvo	3	woningen

Ook is rekening gehouden met de voorziene 3049 m2 aan de functie ‘kantoor’ (zonder balie-functie).

Het parkeren voor D4/E4 is (voor zover hier relevant) als volgt voorzien:
- 260 parkeerplaatsen worden voorzien in de eigen parkeergarage (= 72% van de parkeereis);
- 76 parkeerplaatsen (= 21% van de parkeereis) worden voorzien in openbare parkeervoorzieningen op loopafstand.

De parkeergarage onder D4/E4 ontsluit op de Parijsboulevard en van daaruit rijdt het autoverkeer richting de Vleutensebaan. Een beperkt deel van het verkeer ontsluit via de ondergrondse route via de Brusselpleinparkeergarage naar de Londonstraat. In de modelberekening is hier rekening mee gehouden.

resultaat mvt/etm (10-tallen)	van West	naar West	som
via Londonstraat	100	20	120

resultaat mvt/etm (10-tallen)	van Oost	naar Oost	som
via Parijsboulevard	580	660	1240
Totaal mvt/etm (10-tallen)	680	680	1360

Om te kunnen bepalen wat deze toevoeging betekent, is de verkeersgeneratie toegevoegd aan het verkeersmodel VRU3.4 waarmee naar het effect op de verkeersafwikkeling is gekeken.

Capaciteit
Om te beoordelen of het plan tot extra doorstroomproblemen leidt is een analyse uitgevoerd. Kruispunten zijn de belangrijkste locaties als het gaat om het beoordelen van de doorstroming, waarbij gekeken wordt naar de intensiteit/capaciteitsverhouding (I/C) op de kruispunten. Hierbij wordt gekeken naar de spitsen, te weten de ochtend- en de avondspits, omdat dit de drukste momenten van de dag zijn.

Bij de beoordeling van de doorstroming wordt een I/C-verhouding van 90% aangehouden. Bij de I/C-verhouding hoger dan 90% kan er congestie optreden, namelijk wachtrijen voor de

kruispunten en bij verkeerslichten (waarbij niet elk voertuig in de wachtrij door kan rijden bij de eerste keer groen, anders gezegd, het voertuig moet een cyclus overslaan).
Een I/C-verhouding van 80% is een indicatie dat het kruispunt tegen de maximale capaciteit aan zit, maar dit hoeft nog niet tot substantiële knelpunten leiden.

In de beoordeling wordt de huidige autonome-situatie conform het vigerende model VRU3.4 vergeleken met de situatie waarbij het bouwplan ten behoeve van D4/E4 aan de autonome-situatie is toegevoegd. Dit betekent dat het enige verschil tussen de autonome-situatie en de projectsituatie de verkeersgeneratie van D4/E4 en de aansluiting daarvan op het netwerk is. Het voorgaande leidt tot de volgende uitkomsten:

omschrijving	**locatie**	**2030 autonoom**		**2030 D4/E4**		**verschil planD4/E4**	
		och	avo	och	avo	och	avo
Lageweideviaduct/A2	afrit 7 West	85	83	85	83	0	0
Lageweideviaduct/A2	afrit 7 Oost	102	86	102	87	0	1
Soestwetering/Terwijdesingel		100	85	100	85	0	0
Jazzsingel/Terwijdesingel		108	100	109	102	1	2
Stockholmstraat/Terwijdesingel		63	70	64	72	1	2
Londenstraat/Grauwaartsingel		97	85	98	85	1	0
Parijsboulevard/Grauwaartsingel		84	75	83	75	-1	0
Parijsboulevard/Aansluiting D4E4		-	-	15	14	nvt	nvt
Parijsboulevard/Vleutensebaan		85	95	85	95	0	0
Hooggelegen/A2	afrit 8 West	85	99	85	99	0	0
Hooggelegen/A2	afrit 8 Oost	85	102	84	102	-1	0

Ochtendspits
De kruispunten met verkeerslichten geregeld op het viaduct van de A2 met de op- en afritten met de A2 bij Lage Weide en Hooggelegen hebben tijdens de ochtendspits een I/C onder de 90%. Uitzondering is de afrit 7 Oost, deze heeft een hoge I/C-verhouding die boven de 100% ligt. Deze kruising is dus overbelast tijdens de ochtendspits. Deze situatie doet zich al voor in de autonome situatie, dus zonder de ontwikkeling van D4/E4. De I/C-verhouding neemt niet toe met het autoverkeer van/naar de ontwikkeling.

In de directe(re) omgeving zijn de kruisingen Soestwetering/Terwijdesingel, Jazzsingel/Terwijdesingel en de Londenstraat/Grauwaartsingel al overbelast. De toevoeging van het plan brengt hier geen grote verandering in aan, namelijk maar een toename van 1%. Verder geldt dat alle andere waarden 85% of lager zijn en dat daar ook de verandering niet groter is dan 1%. Dit betekent dat de verandering ook hier beperkt is en onderdeel is van het al optredende verkeersbeeld van de ochtendspits.

Avondspits
Tijdens de avondspits laten de kruispunten op het viaduct bij de A2 Lage Weide een I/C-verhouding zien tussen de 80% en 90%, zowel in de autonome situatie als met de ontwikkeling van het kavel D4/E4. Op de aansluiting A2 Hooggelegen neemt de I/C-verhouding niet toe als gevolg van de ontwikkeling van het kavel D4/E4. Op de afrit 8 West en Oost is de I/C-verhouding in de autonome situatie al rond de 100%.

In de directe(re) omgeving is de kruising Jazzsingel/Terwijdesingel in de autonome situatie al overbelast. De toevoeging van de ontwikkeling van kavel D4/E4 brengt heeft een toename van slechts 2% tot gevolg. Verder geldt dat alle andere waarden op één na 85% of lager zijn en dat daar ook daar de verandering ten opzichte van de autonome situatie niet groter is dan 2%. Ook ten aanzien van de kruising Parijsboulevard/Vleutensebaan geldt dat de ontwikkeling van kavel D4/E4 niet leidt tot een hogere IC-verhouding ten opzichte van de autonome situatie. Dit betekent dat de verandering ook hier beperkt is en onderdeel is van het al optredende verkeersbeeld van de avondspits.

Tot slot geldt voor de Parijsboulevard dat er geen hoge I/C-verhouding voor de ochtend- en de avondspits geldt ten opzichte van de autonome situatie.

Inmiddels is voor de gemeente Utrecht het nieuwe verkeersmodel VRU3.5 vastgesteld. Dit model laat voor de toeleidende wegen rond Leidsche Rijn Centrum zoals de Gele brug en de weg door Leidsche Rijn Centrum Noord en de Grauwaartsingel in het prognosejaar een lagere hoeveelheid verkeer zien dan in VRU 3.4. Dit betekent dat voor de berekeningen uitgegaan kan worden van de eerder gemaakte berekeningen op grond van VRU 3.4

Conclusie
Uit de analyse van de doorstroming op kruispunten blijkt dat de toename van het autoverkeer als gevolg van de ontwikkeling niet tot extra doorstromingsknelpunten. Ook zonder de ontwikkeling is een aantal kruispunten vol, wat de I/C-verhouding betreft. Derhalve gaat deze ontwikkeling op in het optredende verkeersbeeld van de autonome situatie. Dit betekent dat de verkeersbewegingen via het bestaande wegennet kunnen worden afgewikkeld.

4.6 Parkeren

Door de nieuwbouw in het kavel D4/E4 ontstaat een behoefte aan parkeergelegenheid. De gemeente heeft beleid vastgesteld om ervoor te zorgen dat planontwikkelingen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en om de partij die ontwikkelt duidelijkheid te geven over wat dan voldoende is. Het beleid is vastgelegd in de Parkeervisie 2021. De Parkeervisie 2021, de bijlagen en beleidsregels bij de nota noemen we in deze paragraaf de parkeernota.

De parkeernota geeft aan hoe de parkeerbehoefte berekend moet worden en bevat de mogelijkheden om de uitkomst van de behoefte te nuanceren. Die nuancering leidt tot wat we noemen de parkeereis. Het getal dat de parkeereis weergeeft, is dus het aantal parkeerplaatsen

dat nodig is om te voldoen aan de eis uit de parkeernota dat de ontwikkeling zorgt voor voldoende parkeerplaatsen.

Deze paragraaf laat zien hoe de parkeerbehoefte is berekend en aan welke parkeereis de planontwikkeling moet voldoen, hoe het project de parkeereis uitvoert, de conclusie over het parkeren en hoe het stallen van fietsen wordt geregeld. Dit is vastgelegd in een mobiliteitsplan dat door Goudappel is opgesteld ten behoeve van het voorliggende plan. Het mobiliteitsplan d.d. 19 februari 2026 is als bijlage 11 bij deze onderbouwing gevoegd.

Berekening van de parkeerbehoefte van auto's, de parkeereis
Om de parkeerbehoefte te berekenen moet het programma voor het kavel D4/E4 vertaald worden in de termen en categorieën van de parkeernota. De berekening in deze paragraaf gebruikt het programma dat hieronder is weergegeven.

gebouw	functie	functie gemeentelijk beleid	omvang	eenheid
D4	wonen	woning <55 m² bvo	2	woningen
		woning 55 - 80 m² bvo	57	
		woning 80 - 130 m² bvo	123	
		woning >130 m² bvo	10	
	kantoren	kantoor	3.049	m² bvo
	totaal D4	192 woningen en 3.049 m² bvo kantoor		
E4	wonen	woning <55 m² bvo	1	woningen
		woning 55 - 80 m² bvo	84	
		woning 80 - 130 m² bvo	86	
		woning >130 m² bvo	14	
	totaal E4	185 woningen		

Afbeelding 9: Programma t.b.v. parkeerbehoefte

Dit leidt tot de onderstaande parkeerbalans

functie		doelgroep	parkeernorm	parkeereis
D4	2x woning (<55 m² bvo)	gebruikers	0,23	0,46
		bezoekers	0,20	0,40
	57x woning (55 - 80 m² bvo)	gebruikers	0,69	39,33
		bezoekers	0,20	11,40
	123x woning (80 - 130 m² bvo)	gebruikers	0,72	88,56
		bezoekers	0,20	24,60
	10x woning (>130 m² bvo)	gebruikers	0,81	8,10
		bezoekers	0,20	2,00
	3.049 m² bvo kantoor	gebruikers	0,475	14,48
		bezoekers	0,025	0,76
E4	1x woning (<55 m² bvo)	gebruikers	0,23	0,23
		bezoekers	0,20	0,20
	84x woning (55 - 80 m² bvo)	gebruikers	0,69	57,96
		bezoekers	0,20	16,80
	86x woning (80 - 130 m² bvo)	gebruikers	0,72	61,92
		bezoekers	0,20	17,20
	14x woning (>130 m² bvo)	gebruikers	0,81	11,34
		bezoekers	0,20	2,80
totaal gebruikers (bewoners)				267,90
totaal gebruikers (personeel)				14,48
totaal bezoekers				76,16
totaal				**358,55**

Afbeelding 10: Parkeerbalans

functie		doelgroep	parkeernorm	parkeereis
D4	2x woning (<55 m² bvo)	gebruikers	0,23	0,46
		bezoekers	0,20	0,40
	57x woning (55 - 80 m² bvo)	gebruikers	0,69	39,33
		bezoekers	0,20	11,40
	123x woning (80 - 130 m² bvo)	gebruikers	0,72	88,56
		bezoekers	0,20	24,60
	10x woning (>130 m² bvo)	gebruikers	0,81	8,10
		bezoekers	0,20	2,00
	3.049 m² bvo kantoor	gebruikers	0,475	14,48
		bezoekers	0,025	0,76
E4	1x woning (<55 m² bvo)	gebruikers	0,23	0,23
		bezoekers	0,20	0,20
	84x woning (55 - 80 m² bvo)	gebruikers	0,69	57,96
		bezoekers	0,20	16,80
	86x woning (80 - 130 m² bvo)	gebruikers	0,72	61,92
		bezoekers	0,20	17,20
	14x woning (>130 m² bvo)	gebruikers	0,81	11,34
		bezoekers	0,20	2,80
totaal gebruikers (bewoners)				267,78
15% reductie op bewonersdeel door realisatie van 60 extra fietsparkeerplaatsen				*-40,19*
totaal gebruikers (bewoners)				227,72
totaal gebruikers (personeel)				14,48
totaal bezoekers				76,16
totaal				**318,36**

Afbeelding 31: Parkeerbalans optimalisatie

Uit hierboven weergegeven tabel wordt zichtbaar dat de parkeerbehoefte van het gebruikersdeel is afgenomen met maximaal 40 parkeerplaatsen als gevolg van de inzet van 60 extra fietsparkeerplaatsen. Voorwaarde voor toepassing van deze reductie is dat de 57 extra fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd bovenop het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen.

De ontwikkeling voldoet aan de fietsparkeernorm doordat individuele bergingen worden gerealiseerd voor iedere woning. Daarnaast worden 740 gemeenschappelijke fietsparkeerplaatsen voor de woningen gerealiseerd, hier passen de 60 extra fietsparkeerplaatsen ruimschoots in.

De parkeerbehoefte van het bezoekersdeel kan op alle momenten worden opgevangen binnen de restcapaciteit in de Brusselpleingarage. Dit blijkt uit de hieronder weergegeven tabel waarin de parkeerbehoefte van bezoekers is afgezet tegen de restcapaciteit in de Brusselpleingarage.

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bezoekers woningen D4/E4	7,54	15,08	60,32	0,00	45,24	75,40	52,78
bezoekers kantoor D4	0,76	0,76	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00
totaal bezoekers plan (afgerond)	8	16	60	0	45	75	53
restcapaciteit Brusselpleingarage	486	427	640	846	325	670	398
overschot restcapaciteit	**478**	**411**	**580**	**846**	**280**	**595**	**345**

Afbeelding 42: Parkeerbehoefte bezoekers

Fietsparkeren
Bewoners kunnen hun fietsen stallen in de individuele bergingen welke voldoen aan het bouwbesluit (5m3). Daarnaast wordt een gemeenschappelijke stalling voor 740 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor de fietsparkeerplaats per woning voor bezoekers geldt een parkeernorm van 0,5 en vanaf de 21e woning per bouwblok 0,25 per woning. Op basis van die norm is de behoefte:

Blok D4
- 20x * 0,5 = 10 plekken
- 172 * 0,25 = 43 plekken
- Totaal D4 = 43+10 = 53 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van woningen.

Blok E4
- 20x * 0,5 = 10 plekken
- 165 * 0,25 = 42 plekken
- Totaal D4 = 42+10 = 52 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van woningen.

Totaal D4/E4: 53+52 = 105 plekken

Voor de kantoorfunctie geldt een norm van 6 parkeerplaatsen per balie voor bezoekers (met een minimum van 10). Uitgaand van 2 balies zijn dit 12 plekken.

De ontwikkeling voldoet aan de fietsparkeereis uit de beleidsregel fietsparkeernormen omdat er individuele bergingen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt een grote gemeenschappelijke fietsenstalling gerealiseerd. Hier passen de fietsparkeerplekken voor bezoekers van de woningen en de 60 extra fietsparkeerplaatsen (reductie autoparkeren) ruimschoots in.

Het voorgaande leidt tot de volgende conclusies:
1. Conform de parkeernormen van de gemeente Utrecht zijn 358 parkeerplaatsen nodig:
   - 282 parkeerplaatsen nodig voor gebruikers (bewoners en medewerkers kantoor);
   - 76 parkeerplaatsen nodig voor bezoekers.
2. Het gebruikersdeel (bewoners) kan als gevolg van de reductiemogelijkheden binnen het beleid (maximaal 20% minder autoparkeerplaatsen wanneer extra fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. In dit project wordt een reductie van 15% toegepast) worden verlaagd. Voorwaarde is dat er 60 extra fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd;

3. De parkeerbehoefte van de gebruikers kan volledig worden gefaciliteerd in de eigen parkeergarage. De parkeerbehoefte van de bezoekers kan worden opgevangen binnen de restcapaciteit in de Brusselpleingarage;
4. Met de verlaging van de parkeereis (door realisatie extra fietsparkeerplaatsen) en het faciliteren van een deel van de parkeereis in openbare parkeervoorzieningen op loopafstand wordt voldaan aan het maximumpercentage van 75% van de parkeereis dat op eigen terrein mag worden voorzien.

Conclusie parkeren
Voor het kavel D4/E4 is een parkeerbalans opgesteld zowel voor wat betreft het autoparkeren als het fietsparkeren. Op basis van deze balans kan worden geconcludeerd dat aan het gemeentelijke parkeerbeleid wordt voldaan.

5 ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het kavel D4/E4 en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

5.2 Milieueffectrapportage

Kader
Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken welke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. wordt aangegeven welke activiteiten altijd m.e.r.-plichtig zijn. Bij de activiteiten die in onderdeel D van die bijlage genoemd worden moet beoordeeld worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit deze m.e.r.-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Kavel D4/E4
De in het bouwplan opgenomen activiteiten vallen onder categorie D11.2 (aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) zoals deze is opgenomen in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit is in het Besluit m.e.r. een drempelwaarde opgenomen van 2.000 woningen. Het bouwplan blijft onder deze drempelwaarden en overschrijdt deze niet. Op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit m.e.r. dient echter ook in 'overige gevallen' bekeken te worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (de vormvrije m.e.r.-beoordeling). Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) een besluit te nemen om voor het project wel of geen m.e.r.-procedure te volgen voor het project alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is een Aanmeldnotitie MER opgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er derhalve geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De gemeente heeft dan ook op 21 mei 2026 besloten om voor dit bouwplan geen m.e.r.-procedure toe te passen (bijlage 3). De Aanmeldnotitie MER is opgenomen in bijlage 2 .

Conclusie
Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen door de beoogde ontwikkeling. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader
In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn van groot belang voor Utrecht, maar we willen wel voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van een bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan.

Kavel D4/E4
Aan de hand van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering zijn de verschillende bestemde bedrijfscategorieën rond het kavel D4/E4 bekeken. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. Binnen de VNG-systematiek worden afstanden aangehouden van milieubelastende activiteiten tot een rustige woonwijk en tot gemengd gebied. De richtafstand tot gemengd gebied bedraagt voor categorie 3.1 bedrijven minimaal 30 meter. Voor categorie 1 bedrijven bedraagt die afstand 0 meter en voor categorie 2 bedrijven 10 meter. Er bevinden zich geen type categorie 2 en 3.1 bedrijven of hoger binnen de genoemde afstanden, zodat geen nader onderzoek Bedrijven en milieuzonering nodig is.

In het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid’ is een verantwoording gegeven van het aspect Bedrijven en milieuzonering. Hierin is aangegeven dat er geen problemen zijn met bedrijven en milieuzonering. Het kavel D4/E4 ligt buiten de zonering van het industrieterrein Lage Weide.

Op circa 80-100 meter afstand ten oosten van het kavel D4/E4 liggen gronden met de bestemming 'Gemengd'. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Oost’. Binnen de bestemming ‘Gemengd’ is op de verkeerstunnel een openbaar vervoerstation toegelaten en een evenemententerrein met bijbehorende podia, parkeervoorzieningen, terrassen, openbaar vervoerbanen en verkeersvoorzieningen.

Voor het evenemententerrein zijn in het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Oost’ geluidregels opgenomen die ervoor zorgen dat de geluidsbelasting aan de gevels van de dichtstbij gelegen woningen acceptabel zal zijn. Gelet op deze geluidsregels in combinatie met de afstand tot kavel D4/E4, de afschermende werking van het Berlijnplein en het bouwdeel Legends op de locatie E5 zal er geen sprake zijn van een onaanvaardbaar hogere geluidsbelasting ter plaatse van kavel D4/E4.

Conclusie
Het samengaan van bedrijfsfuncties en gevoelige bestemmingen in en rond het kavel D4/E4 levert geen belemmeringen op. Er wordt voldoende afstand gehouden tussen milieubelastende activiteiten en de voorziene woningen. Dit betekent dat er in zoverre sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.4 Geluidhinder

Kader
Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven/industrie. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object – hiervoor kent de wet 'geluidsgevoelige bestemmingen' zoals woningen en scholen.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:
- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt);
- reconstructie van wegen;
- gezoneerde industrieterreinen.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt wanneer er gebruik wordt gemaakt van zogeheten 'dove gevels' waarin geen te openen delen aanwezig zijn. De grenswaarden zijn voor binnenstedelijke wegverkeer 48-58 dB in de uitleggebieden, voor Rijkswegen 48-53 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde moet akoestisch onderzoek uitsluitsel geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden, die zijn vastgelegd in de gemeentelijke geluidnota, kan door burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. De voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn:
- iedere woning moet beschikken over een geluidsluwe gevel, (bij woningen kleiner dan 30 m2 geldt dat voor 50% van het totaal aantal woningen) waarbij onder geluidluw wordt verstaan dat het geluidsniveau op deze gevel niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen;

- de woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
- wanneer de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel.

De leefbaarheid wordt bewerkstelligd door o.a. voorwaarden te verbinden aan het verlenen van hogere waarden. De voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie.

Kavel D4/E4
Er heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden d.d. 25 april 2025 naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. De resultaten van dat onderzoek zijn opgenomen in bijlage 7.

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke zones voor reilverkeerslawaai en wegverkeerslawaai. Het gebied ligt niet in een geluidszone van een industrieterrein.

Railverkeerslawaai

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale waarde op de gevel van de geplande woningen maximaal 62 dB bedraagt. Dat is 7 dB meer dan de voorkeursgrenswaarde. Deze geluidsbelasting voldoet wel aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Wegverkeerslawaai

Wegverkeer Rijksweg A2
Voor de Rijksweg A2 geldt dat de maximale ontheffingswaarde. De maximale geluidsbelasting op de gevel vanwege de A2 bedraagt 53 dB. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB(A). Deze geluidsbelasting voldoet wel aan de maximale ontheffingswaarde.

Wegverkeer gemeentelijke wegen

- Centrumboulevard
  Het geluid van de Centrumboulevard komt uit op een hoogst berekende waarde van 51 dB. Deze waarde is boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar voldoet wel aan de maximale ontheffingswaarde.

- Vleutensebaan
  Het geluid vanwege de Vleutensebaan voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

- Parijsboulevard
  Het geluid vanwege de Parijsboulevard blijft onder de voorkeursgrenswaarde.

De geluidemissie van de Vleutensebaan en Stadsbaan op de gevels van de geprojecteerde woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). De Centrumboulevard zorgt voor een overschrijding van maximaal 3 dB(A) ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de geprojecteerde woningen.

- Wegverkeer (30 km/u)
  De binnenplanse wegen met een maximum snelheid van 30 km/u zijn niet gezoneerd door de Wet Geluidhinder maar worden getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente houdt hierbij dezelfde criteria aan als de Wet geluidhinder. De wegen Parijsboulevard, Romestraat,San Marinostraat en Berlijnplein zijn wegen met een 30 km/u- regime en vallen momenteel formeel buiten het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en gezonde verstedelijking is dit bouwplan overeenkomstig het Utrechts geluidbeleid ook onderzocht voor de 30 km/u wegen. Uit de berekeningen volgt dat de Parijsboulevard zorgt voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met maximaal 6 dB(A). De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden.

Cumulatie
Er dient een afweging van het gecumuleerde geluidsniveau plaats te vinden als de voorkeursgrenswaarde vanwege meerdere geluidsbronnen wordt overschreden. Dit geldt alleen voor geluidsbronnen die onder de Wet geluidhinder vallen. Het hoogst berekende cumulatieve geluidsniveau bedraagt 62 dB en is daarmee lager dan de Utrechtse maximale ontheffingswaarde bij binnenstedelijk wegverkeer in uitleggebieden. Uit de hiervoor genoemde geluidsbelastingen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor weg- en railverkeer op diverse gevels wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden.

Conclusie
Ten behoeve van het kavel D4/E4 dienen hogere waarden te worden vastgesteld voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai. Het vaststellen van deze hogere waarden dient gelijktijdig met het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning te gebeuren. Het verlenen van hogere waarden zal geschieden onder de voorwaarden van een geluidluwe gevel, en dat de woning een akoestisch gunstige woningindeling heeft. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is hieraan getoetst. Daarnaast is ook getoetst of wordt voldaan aan een voldoende isolatiewaarde van de buitengevel, zodat sprake is van een voldoende akoestisch binnenklimaat.

Het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen op grond van de geluidnota Utrecht. Iedere woning beschikt over een geluidluwe ruimte en een rustige buitenruimte. Hiertoe zijn in het bouwplan voor sommige woningen bouwkundige aanpassingen opgenomen om dit te bereiken.

5.5 Geur

Kader
Geur kan aanleiding geven tot hinder en gezondheidsklachten. In hoeverre een geurwaarneming als hinderlijk wordt ervaren hangt af van diverse factoren, zoals concentratie, duur en frequentie van de geur, aard en karakter ervan en persoonskenmerken van de waarnemer, bijvoorbeeld de sociaaleconomische context.

Hinder wordt beschouwd als een direct effect op iemands gezondheid. Geurhinder gaat soms gepaard met andere vormen van hinder. Langdurige of herhaalde blootstelling aan geurstoffen kan ook aanleiding geven tot (subjectieve) gezondheidsklachten, zoals hoofdpijn, duizeligheid, slaapstoornissen en depressieve klachten. Deze worden waarschijnlijk indirect veroorzaakt door een complex van stressverwerkende mechanismen. Dit verschilt per individu en kan leiden tot de paradoxale situatie dat personen die melden weinig hinder te ondervinden, wel veel gezondheidsklachten hebben. Het ontstaan van gezondheidsklachten is dus niet altijd gerelateerd aan het ontstaan van hinder (bron: GGD-richtlijn Geurhinder, oktober 2002). Er is sprake van ernstige hinder als mensen aangeven ernstig gehinderd te worden. Dit moet worden gerealiseerd door hinder te voorkomen bij nieuwe ontwikkelingen. In bestaande situaties wordt de hinder beperkt door toepassing van de Beste Beschikbare Technieken (BBT).

Om nieuwe knelpunten op geurgebied te voorkomen moeten geurgevoelige functies worden beschermd. Gevoelige functies kunnen worden verdeeld in twee categorieën, wonen en werken.

- Onder wonen vallen uiteraard woningen, maar ook winkels, ziekenhuizen, scholen, sportterreinen en accommodaties voor verblijfsrecreatie. Deze functies krijgen een normale bescherming.
- Bij werken gaat het voornamelijk om geurgevoelige bedrijven en kantoren. Hier kan worden volstaan met een lager beschermingsniveau.

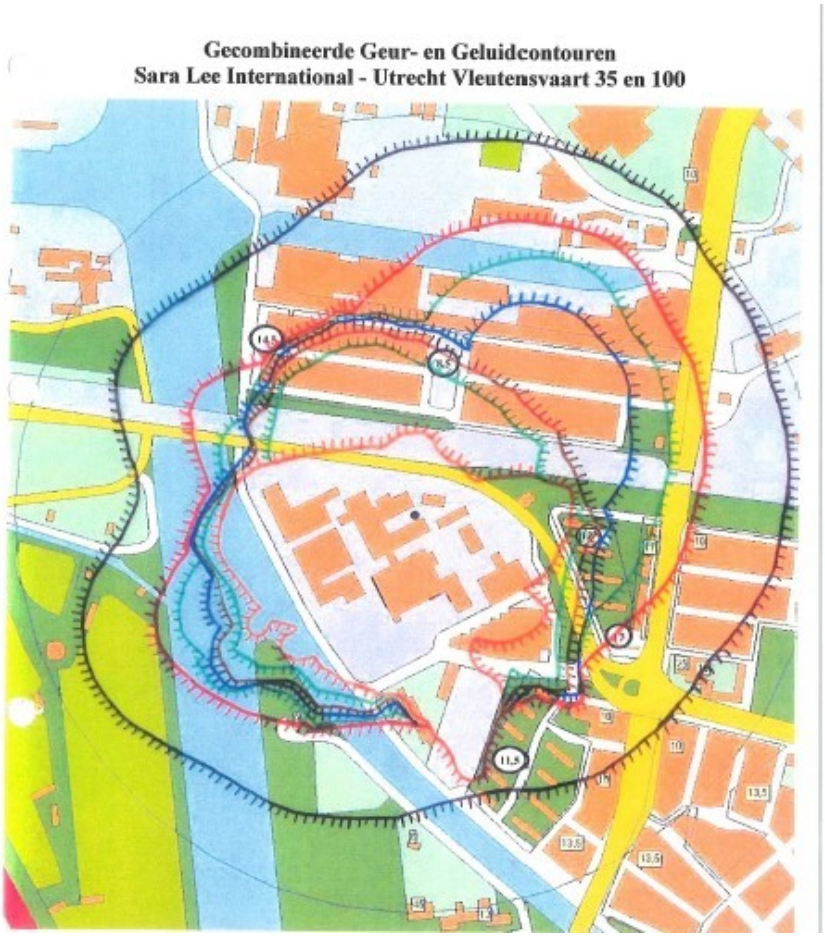
Kavel D4/E4
In deze paragraaf wordt de geurbelasting van bedrijven op het kavel D4/E4 beschreven.
De indicatieve geurcontour is de contour die beschreven staat in 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze geldt voor een groep bedrijven en is daarom algemeen en niet concreet. De vergunde contour is gebaseerd op uitstootgegevens en de milieuvergunning, en geeft de maximaal vergunde emissie en immisie weer. De vergunde contouren geven de potentiële hinder aan. Die geurbelasting wordt uitgedrukt in geureenheden (odeurunits) per kubieke meter: de Europese geureenheid ouE/m^3. Omdat voor de beleving van belang is hoe vaak geurhinder optreedt, wordt daarbij een percentielwaarde gegeven die aangeeft in hoeveel procent van de tijd een bepaalde geurbelastingswaarde niet wordt overschreden.

Lage Weide
In het geuronderzoek van Lage Weide (de rapportage van LPB Sight; Berekening cumulatieve geurbelasting BP Lage Weide van 16 juli 2018) is gewerkt met de landelijk gebruikelijke percentiel waarde van 98. Bij de beoordeling of geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt, wordt getoetst aan de geurcontour,

waarbuiten de cumulatieve geurbelasting vanwege de in Lage Weide gevestigde bedrijven niet meer mag bedragen dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel. De geurcontour is aan de zuidzijde vastgesteld op de grens van het bedrijventerrein Lage Weide. Dat betekent dat de geurcontour niet over het projectgebied loopt.

In verband met deze beoordeling is in de planregels in het bestemmingsplan Lage Weide opgenomen dat nieuwe geurrelevante inrichtingen niet zijn toegestaan. Bij de beoordeling of geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt, wordt getoetst aan de Beleidsregel geur bestemmingsplan Lage Weide 2018. Door het opnemen van de regels wordt gewaarborgd dat de geurcontouren niet over het kavel D4/E4 in Leidsche Rijn Centrum komen te liggen.

Douwe Egberts
Het bedrijf Douwe Egberts, een koffiebranderij, is ook in de directe omgeving van kavel D4/E4 gevestigd. De richtafstand in 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt gehaald. Afbeelding 13 geeft aan dat de huidige ontwikkeling niet binnen de geurcontouren valt en dat er dus geen nieuwe gehinderden bijkomen.



Afbeelding 13: Geurcontouren Douwe Egberts

Conclusie
De geurcontouren van Lage Weide en Douwe Egberts liggen niet over het projectgebied. Geur vormt geen belemmering bij de ontwikkeling van kavel D4/E4.

5.6 Externe veiligheid

Kader
Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen, worden in ruimtelijke plannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd.

De normen en richtlijnen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In deze besluiten wordt voorgeschreven dat kwetsbare bestemmingen voldoende afstand moeten houden tot risicobedrijven en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ook kunnen er op grond van deze besluiten beperkingen aan de bebouwingsdichtheid wenselijk zijn.

Het lokale wegverkeer van gevaarlijke stoffen mag volgens de gemeentelijk vastgestelde routeringsverordening uitsluitend plaatsvinden over enkele aangewezen wegen. Andere wegen mogen voor de bevoorrading van een aantal bedrijven slechts gebruikt worden als daar een ontheffing voor verleend is.

Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans op overlijden van een onbeschermd persoon die zich 24 uur nabij de ongevalslocatie bevindt. Het PR ter hoogte van kwetsbare objecten moet lager zijn dan 10^{-6}/jaar (normwaarde). Het GR geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte komt te overlijden als gevolg van een calamiteit. Voor het GR is een zogeheten oriëntatiewaarde vastgesteld. De oriëntatiewaarde voor het GR mag niet worden overschreden.

Kavel D4/E4
Door bureau AVIV is onderzoek gedaan naar risicobronnen in de omgeving van het kavel D4/E4, zie bijlage 6. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen
Bij de uitvoering van nieuwe ruimtelijke plannen dienen het onderzoeksgebied en de omliggende projectomgeving getoetst te worden aan het aspect externe veiligheid. Externe veiligheid heeft betrekking op risico’s die kunnen ontstaan voor mens en milieu bij het vervoer, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen. De regelgeving is gebaseerd op of vindt zijn grondslag in de Wet basisnet (Wbn) en de Wet vervoer Gevaarlijke Stoffen (Wvgs).

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het

Basisnet heeft betrekking op de rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

In de Regeling Basisnet is een tabel met afstanden voor plaatsgebonden risico die gelden voor transportroutes van het Basisnet terug te vinden. Deze afstanden gelden per trajectdeel en er is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied.

Een plasbrandaandachtsgebied is een gebied waarbinnen kwetsbare objecten te maken kunnen krijgen met de effecten van een plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit een tankwagen. Dit gebied beslaat een zone van 30 meter per zijde van het wegvak.

Kavel D4E4 ligt op ongeveer 120 meter van de snelweg. Het plasaandachtsgebied vormt daarom geen belemmering voor het project.

Over de A2 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd en de A2 maakt onderdeel uit van het basisnet. Het invloedsgebied van de A2 wordt bepaald door het transport van brandbare gassen en ligt tot 355 meter van de A2. Het kavel D4/E4 ligt hierbinnen. Het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 is hiermee vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant voor het kavel D4/E4. Het PR van de A2 ter hoogte van het kavel D4/E4 is niet hoger dan PR 10-6/jaar. Dit betekent dat wordt voldaan aan de normwaarde en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 geen beperkingen oplegt aan het bouwplan.

Het GR is ongeveer 3 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde en neemt niet toe. De verdere verantwoording van het GR conform artikel 8 van het Bevt kan achterwege blijven.

Het bestuur van de VRU is in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen. Conclusie van de VRU d.d. 11 juli 2022 is dat voor dit deel de A2 ondertunneld is en dat het aspect externe veiligheid hierdoor niet van belang is.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen en vaarwegen
Zowel het Amsterdam-Rijnkanaal als de spoorlijn Breukelen - Utrecht Centraal liggen meer dan 200 m van het kavel D4/E4. Daarmee ligt het projectgebied buiten de zone waarbinnen conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transport verantwoording afgelegd dient te worden over de hoogte van het groepsrisico. Wel ligt het kavel D4/E4 binnen het invloedsgebied van het transport van toxische stoffen over deze routes. Het volstaat daarom conform artikel 7 van het Bevt in te gaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De Veiligheidsregio heeft hierover een deeladvies omgevingsveiligheid uitgebracht. De Veiligheidsregio verwacht niet dat het (groeps)risico door deze buitenplanse afwijking noemenswaardig wijzigt.

In de omgeving van het kavel D4/E4 bevinden zich geen andere risicobronnen als buisleidingen of inrichtingen met gevaarlijke stoffen die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor het kavel D4/E4.

Conclusie
De conclusie is dat er vanwege de externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid’. Het groepsrisico ligt in de omgeving van het kavel D4/E4 zowel in de huidige situatie als na realisatie van de plannen niet boven de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

5.7 Ontplofbare Oorlogsresten

Kader
In het kavel D4/E4 worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Daarbij moet ook gekeken worden naar de aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten (OO).

Plansituatie
Ten tijde van de planvorming voor de spoorwegverdubbeling is het gebied onderzocht, onder andere wat betreft Ontplofbare Oorlogsresten. Voor zover bekend bij de gemeente zijn er geen Ontplofbare Oorlogsresten aanwezig op de locatie.

Conclusie
Ontplofbare Oorlogsresten vormen geen belemmering bij de ontwikkeling van de hoogbouwkavel.

5.8 Luchtkwaliteit

Kader
Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn, samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

In artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening moet houden met de effecten op de luchtkwaliteit. De Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor een aantal stoffen. Deze zijn in het algemeen strenger dan de in de wet Milieubeheer gehanteerde grenswaarden.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn voor fijnstof strenger dan de grenswaarden van de EU. De WHO stelt zelfs dat er géén veilige concentratie is aan te geven voor fijnstof; op grond van haalbaarheid heeft zij daarom een gezondheids-kundige advieswaarde vastgesteld voor PM_{10} en $PM_{2,5}$.

Stof	Grenswaarde EU	WHO-advieswaarde 2005	Toetsingsperiode
NO_2 (stikstofdioxide)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	Jaargemiddelde
PM_{10} (fijnstof)	40 µg/m^3	20 µg/m^3	Jaargemiddelde
$PM_{2,5}$(fijnstof)	25 µg/m^3	10 µg/m^3	Jaargemiddelde

WHO-advieswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor PM_{10}(20 µg/m³) en voor $PM_{2,5}$ (10 µg/m³). Deze motie is uitgewerkt in het Raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht - luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het Raadsbesluit. Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Kavel D4/E4
Overeenkomstig artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een activiteit dat niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan het plan zonder uitgebreide toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. Een activiteit met een bijdrage aan de luchtkwaliteit van minder dan 3% van de grenswaarde voor de stoffen NO2 (stikstofdioxide) en PM10 (fijn stof), is overeenkomstig het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) gedefinieerd als NIBM.

Een concretisering van NIBM is de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In bijlage 3A van deze regeling worden onder meer woningbouwlocaties kleiner dan 1.500 woningen aangeduid als NIBM (bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen). De bepaling van de NIBM-grens is vastgelegd in het DHV-rapport ‘Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten’, Ministerie van VROM (december 2006). Uit dit rapport blijkt dat de verkeersaantrekkende werking die bij de norm van 1.500 woningen is gehanteerd, 2,6 vervoersbewegingen per etmaal per woning bedraagt. Hieruit volgt dat een plan met een verkeersaantrekkende werking van ten hoogste 3.900 motorvoertuigbewegingen per etmaal niet in betekenende mate bijdraagt aan de

luchtkwaliteit. Omdat het aantal woningen beneden de grens blijft van 3000 woningen is geen aanvullend onderzoek vereist.

In 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen per amendement in Wet Milieubeheer opgenomen. Het besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van ‘gevoelige bestemmingen’ in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Hierbij spelen de volgende onderwerpen een rol:

- Onderzoekszones: Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom zijn in het besluit onderzoekszones ingesteld. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteit onderzoek benodigd. Voor rijkswegen is deze onderzoekszones 300 meter breed en bij provinciale wegen 50 meter breed.
- Gevoelige bestemmingen: De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als gevoelige bestemming gezien.

Verder dient beoordeeld te worden of voldaan wordt aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Vervolgens of na het realiseren van de activiteit nog steeds geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Als de activiteit NIBM bijdraagt, is aannemelijk dat ook na de planrealisatie aan de grenswaarden wordt voldaan. Alle waarden zijn in µ/m3.

Fijnstof	Waarde in kavel D4/E4 2021	Grenswaarde	WHO advieswaarde 2005	Waarde 2030
PM 10	17,25	40	20	14,76
PM 2,5	10,73	25	10	7,6
NO 2	27,73	40	40	20

Bron: grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (GCN en GDN), RIVM

Gelet op de hierboven opgenomen waarden is geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de stoffen PM10, PM2,5 en NO2. Ook voldoen de gemeten waarden voor PM 10 en NO2aan de WHO advieswaarden voor 2005. Voor PM 2,5 geldt een lichte overschrijding van de WHO advieswaarde. Voor het jaar 2030 wordt voldaan aan de WHO advieswaarde uit 2005.

Ten behoeve van het aspect luchtkwaliteit is een memo luchtkwaliteit opgesteld. De memo is als bijlage 9 bij deze onderbouwing gevoegd.

Conclusie
De conclusie is dat kavel D4/E4 aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid 1, onder a en onder c, van de Wet milieubeheer zal voldoen. In de toekomstige situatie in 2030 wordt ook aan de WHO advieswaarden voor fijnstof voldaan.

5.9 Bodem

Kader
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid’ is getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels na 1987 is ontstaan, is een 'nieuw' geval. Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan dienen te worden gemaakt.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt ten minste functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen, middels een melding of een vergunning.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Bij de overdracht van de grond door de gemeente aan de aanvrager om omgevingsvergunning zal een uitkeuring van de grond plaatsvinden en is daarmee aangetoond dat wordt voldaan aan het vereiste dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de geplande functie.

Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet gekeken worden of nabij gelegen grondwaterverontreinigingen hierdoor kunnen verplaatsen, waarbij een saneringsvergunning aangevraagd of melding (eventueel op grond van gebiedsgerichte aanpak Utrecht) gedaan moet worden.

Kavel D4/E4
Ten behoeve van het bouwplan is het rapport ‘Aanvullend bodemonderzoek bouwwegen’ van 6 juli 2021, zie bijlage 12, opgesteld. Dit onderzoek richt zich op het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de bouwwegen tussen de bouwkavels D4/E4. Uit toetsing van de grond(meng)monsters en de resultaten verkregen bij het bodemonderzoek op de omliggende kavels kan het volgende worden gesteld over de verwachte kwaliteit van (de af te voeren grond in) het werkgebied:

1. Er is hoogstens lichte verontreiniging aangetoond in de bodem. Sanerende handelingen zijn niet noodzakelijk en de aangetoonde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.
2. De geroerde (opgebrachte) zandige (boven)grond op kavel D4 en de bouwwegen komen voor hergebruik in aanmerking in de kwaliteitsklasse ‘Industrie’. Een monster (B102, 0-50) bleek op basis van het gehalte aan minerale olie indicatief niet herbruikbaar en deze grond moet óf separaat naar een grondverwerker worden afgevoerd óf op depot geplaats worden voordat de grond wordt.
3. De geroerde kleiige bovengrond op de kavels D4/E4 en de bouwwegen komt voor hergebruik in aanmerking in de kwaliteitsklasse ‘Wonen’ of ‘Vrij toepasbaar’.
4. De (geroerde) kleigrond direct onder puinfunderingslaag ter plaatse van kavel E4 komt voorhergebruik in aanmerking in de kwaliteitsklasse ‘Industrie’
5. De (zintuigelijk schone) ongeroerde zandige en kleiige ondergrond ter plaatse van de kavels D4/E4 en de bouwwegen komt voor hergebruik in aanmerking in de kwaliteitsklasse ‘Vrij toepasbaar’.

Op grond van dit onderzoek blijkt dat op een klein deel van de locatie grond moet worden afgevoerd of in depot moet worden gezet voor een keuring. Het betreft hier de locatie waar het voormalig ketenpark van LRC heeft gestaan en waar destijds ook een brandje is geweest. Na overleg kiest LRC ervoor deze grond af te voeren op het moment dat het bouwterrein wordt Ingericht.

Verder bevindt kavel D4/E4 zich binnen de boringsvrije zone van de grondwaterwinning Leidsche Rijn en binnen de “schone zone” van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer van de gemeente Utrecht. Dit betekent dat voor de toepassing van Warmte Koude Opslag beperkingen gelden zoals een dieptebeperking (eerste watervoerende pakket) en dat rekening gehouden moet worden met beïnvloeding van een nabijgelegen, omvangrijke grondwaterverontreiniging (Reactorweg 11).

Conclusie
De bodemkwaliteit is geen belemmering voor de voorziene functies, waaronder wonen. Er geldt een dieptebeperking voor boringen en bodemenergie vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied.

5.10 Natuurbescherming

Kader
Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning moet duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan.

Beschermde dier- en plantensoorten
Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning moet er worden onderzocht:
- of er beschermde soorten voorkomen in het kavel D4/E4;

- of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- of er vrijstellingen gelden;
- of er een ontheffing nodig is.

Beschermde gebieden
Natura 2000-gebieden
In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot ‘significante effecten’ op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming vergunning.

Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante gevolgen te verwachten zijn van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toepassing. Als dit niet het geval is wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd. Intern salderen is onderdeel van zo'n voortoets. Het project kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.

Als in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

Op 1 juli 2021 trad de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking. Op grond hiervan werd de bouw- en aanlegfase vrijgesteld voor bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten, de zogenaamde bouwvrijstelling. Dit betekende dat in het vergunningentraject alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol zou spelen.

Op 2 november 2022 oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de bouwvrijstelling in strijd is met artikel 6 van de Habitatrichtlijn. Dat is het geval, kort gezegd, omdat uit de Habitatrichtlijn volgt dat een project alleen is toegestaan als (i) met zekerheid kan worden gesteld dat individuele beschermde Natura 2000-gebieden daardoor geen schade oplopen en (ii) als het maatregelenpakket dat de wetgever als onderbouwing voor de bouwvrijstelling gebruikt, ook daadwerkelijk is uitgevoerd en de verwachte voordelen daarvan vaststaan. De bouwvrijstelling voldoet daar niet aan en moet daarom buiten toepassing worden gelaten. Daarmee herleeft de situatie zoals die gold vóór 1 juli 2021. Dit betekent dat ieder project een individuele beoordeling vereist van stikstofeffecten in zowel de bouw- of aanlegfase, als in de gebruiksfase.

Utrechtse soortenlijst
Naast de beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming, geldt binnen de gemeente de Utrechtse soortenlijst. Hierin staan kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn opgenomen. De algemene bescherming van deze soorten op grond van de voormalige Flora en faunawet is met het in werking treden van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017

vervallen. De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de omgevingsvisie. Deze soortenlijst is meegenomen in de quick scan.

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour
In de Interim Omgevingsverordening (artikelen 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Kavel D4/E4
Om te bepalen of het bouwplan leidt tot een overtreding van de natuurwetgeving is een Quickscan uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten, zie bijlage 4. Ook is de database van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd. De Utrechtse soortenlijst is ook meegenomen in het onderzoek.

Beschermde plantensoorten
Uit de Quickscan blijkt dat uit literatuuronderzoek volgt dat in de omgeving van het kavel D4/E4 de volgende beschermde soorten voor (kunnen) komen: dreps, kartuizer anjer, kluwenklokje, muurbloem, naaldenkervel, schubvaren, stijve wolfsmelk, wilde ridderspoor en wolfskers. Uit het veldonderzoek blijkt echter dat het kavel D4/E4 ongeschikt is voor deze beschermde flora (met uitzondering van muurbloem en schubvaren), omdat het noordelijk deel van de kavels regelmatig worden gemaaid en het zuidelijk deel van de kavel volledig is verhard. Effecten op beschermde flora zijn daarmee uit te sluiten.

Beschermde vogelsoorten
Uit de Quickscan blijkt dat uit het literatuuronderzoek volgt dat in de omgeving van het kavel D4/E4 de volgende broedvogels met jaarrond beschermde nesten voorkomen: Boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendief en zwarte wouw.

Uit het veldonderzoek blijkt echter dat het kavel D4/E4 door de afwezigheid van bebouwing, grote bomen en water ongeschikt is als nestlocatie voor bovenstaande soorten. Effecten op jaarrond beschermde broedvogels zijn daarmee uit te sluiten.

Uit de Quickscan blijkt dat uit het literatuuronderzoek volgt dat in de omgeving van het kavel D4/E4 de volgende categorie 5-broedvogels voor (kunnen) komen: Blauwe reiger, boerenzwaluw, bonte vliegenvanger, boomklever, boomkruiper, bosuil, brilduiker, draaihals, ekster, gekraagde roodstaart, glanskop, grauwe vliegenvanger, groene specht, grote bonte specht, huiszwaluw, ijsvogel, kleine bonte specht, koolmees, oeverzwaluw, pimpelmees, raaf, spreeuw, tapuit, torenvalk, zeearend, zwarte kraai, zwarte mees en zwarte roodstaart.
Uit het veldonderzoek blijkt echter dat kavel D4/E4 door de afwezigheid van bebouwing, steile oevers en bomen en struweel ongeschikt is voor het grootste deel van de soorten. Effecten op broedgevallen van broedvogels zijn daarmee uit te sluiten.

Uit de Quickscan blijkt dat uit het literatuuronderzoek volgt dat in de omgeving diverse algemene broedvogels voor kunnen komen, waaronder de wilde eend en meerkoet. Uit het veldonderzoek blijkt dat de wilde eend en meerkoet nu gebruik maken van het gebied. Effecten

zijn niet uit te sluiten. Zonder voorzorgsmaatregelen kunnen nesten van deze soorten worden verstoord en/of vernield.

Door middel van onderstaande voorzorgsmaatregelen kan overtreding van de Wet natuurbescherming (als gevolg van vernieling van vogelnesten) worden voorkomen en kunnen de werkzaamheden doorgang vinden:

- Werkzaamheden buiten het globale broedseizoen (15 februari t/m 15 augustus) uitvoeren. Het is mede afhankelijk van weersomstandigheden of ook buiten deze periode wordt gebroed door vogels. Derhalve dient men voorafgaande aan het werk contact op te nemen met een ecoloog om te bepalen of er kans is op broedgevallen.
- Indien de werkzaamheden in het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden:
    - voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen de bomen, struiken en andere beplanting rooien.
    - voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcontrole uitvoeren. Broedgevallen worden tijdens deze controle gemarkeerd en tijdens de werkzaamheden ontzien.

Het kan noodzakelijk zijn om gedurende de werkzaamheden periodiek controles uit te voeren op broedgevallen van vogels in plaats van een éénmalige controle. Dit is vooral van toepassing als langdurig werkzaamheden in het reguliere broedseizoen worden uitgevoerd

Vleermuizen
Uit de Quickscan blijkt dat uit het literatuuronderzoek volgt dat in de omgeving van het kavel D4/E4 de volgende vleermuizen voor (kunnen) komen: baardvleermuis, Brandts vleermuis, franjestaart, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis en watervleermuis. Uit het veldonderzoek blijkt echter dat het kavel D4/E4 door de afwezigheid van bebouwing of bomen met holtes ongeschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Door de afwezigheid van rechtlijnige elementen in het kavel D4/E4 kan de aanwezigheid van vliegroutes worden uitgesloten.

Het kavel D4/E4 is geschikt als niet-essentieel foerageergebied. Er zijn echter afdoende alternatieve foerageergebieden aanwezig in de omgeving van het kavel D4/E4 in de vorm van tuinen, parken en het kanaal. Hierdoor is het geen essentieel foerageergebied. Wel kunnen foeragerende vleermuizen worden verstoord in de zin van de Wet natuurbescherming. Om verstoring te voorkomen moeten de werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (1 april – 1 november) bij daglicht uitgevoerd worden.

Grondgebonden zoogdieren
Uit de Quickscan blijkt dat het literatuuronderzoek volgt dat in de omgeving van het kavel D4/E4 de volgende beschermde grondgebonden zoogdieren voor (kunnen) komen: bever, boommarter, eekhoorn en steenmarter. Daarnaast komen konijn en haas ook voor in de omgeving. Uit het veldonderzoek blijkt dat het gebied in beperkte mate geschikt is voor de eekhoorn, boommarter en steenmarter. Er zijn geen geschikte verblijfplaatsen aanwezig. Deze

dieren kunnen hooguit incidenteel door het gebied bewegen. Het gebied is niet geschikt voor de bever door de geïsoleerde ligging en het ontbreken van stromend water.
Het plangebied is geschikt voor konijn en haas. Door de werkzaamheden verdwijnt leefgebied van deze soorten.

Amfibieën
Uit de Quickscan blijkt dat uit het literatuuronderzoek volgt dat in de omgeving van het kavel D4/E4 de volgende beschermde amfibieën voor (kunnen) komen: Alpenwatersalamander, heikikker en vroedmeesterpad. Uit het veldonderzoek blijkt echter dat het kavel D4/E4 door de afwezigheid van water in het kavel D4/E4 of de directe omgeving ongeschikt is voor amfibieën. De aanwezigheid van beschermde soorten is daarmee uit te sluiten.

Reptielen
Uit de Quickscan blijkt dat uit het literatuuronderzoek volgt dat in de omgeving van het kavel D4/E4 de volgende beschermde reptielen voor (kunnen) komen: muurhagedis en ringslang. Uit het veldonderzoek blijkt dat het kavel D4/E4 geschikt is voor de muurhagedis en ringslang. Door de werkzaamheden kan leefgebied van de muurhagedis en ringslang worden vernietigd en individuen worden gedood. Dit is in strijd met de Wet natuurbescherming. Er dient vervolgonderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van de muurhagedis en ringslang in het gebied.

Vissen
Door de afwezigheid van water binnen het kavel D4/E4 kan het voorkomen van (beschermde) vissen worden uitgesloten.

Vlinders, libellen en ongewervelden
Uit de Quickscan blijkt dat uit het veldonderzoek volgt dat in de omgeving van het Kavel D4/E4 de volgende beschermde ongewervelden voor kunnen komen: vlekte witsnuitlibel, grote vos, grote weerschijnvlinder, platte schijfhoren, rivierrombout en teunisbloempijlstaart. Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied niet geschikt is voor grote vos, grote weerschijnvlinder en teunisbloempijlstaart. Effecten op beschermde ongewervelden kunnen worden uitgesloten.

Diervriendelijk bouwen
In het midden van het kavel D4/E4 komen binnentuinen, deze kunnen als ecologische verbinding fungeren. De binnentuinen kunnen bijdragen aan meer biodiversiteit. Maatregelen op het gebied van diervriendelijk bouwen zijn bijvoorbeeld: neststenen en nestkasten voor vogels en vleermuizen, stenen en hotels voor bijen en andere insecten. Bij de omschrijving van het thema “groen stedenbouw” is hier uitgebreid op ingegaan.

Beschermde gebieden
Om de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden in beeld te brengen is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1. Voor de gebruiksfase is een nieuwe berekening gedaan aan de hand van de laatste Aerius versie, zie daarvoor eveneens bijlage 1. Het onderzoek is uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van mogelijke significante gevolgen en daarmee een eventuele vergunning- of

meldingsplicht ingevolge de Wet natuurbescherming. De meest nabije Natura 2000-gebieden zijn:

- Oostelijke Vechtplassen (circa 5 km noordoostelijk);
- Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (circa 17 km noordwestelijk);
- Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein (circa 19 km zuidwestelijk);
- Uiterwaarden Lek (circa 14 km zuidelijk).

Bouw- en aanlegfase
In de bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing is een Aerius-berekening opgenomen voor de bouw- en aanlegfase. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gebruiksfase
Ten behoeve van het project is een Aerius berekening voor de gebruiksfase opgesteld. Hieruit blijkt dat de depositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden kleiner is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Natuurnetwerk Nederland en Groen Contour
Het kavel D4/E4 ligt buiten het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Directe effecten op het NNN zijn uit te sluiten en het toetsingskader van het NNN is niet van toepassing. Het kavel D4/E4 maakt ook geen deel uit van de Groene Contour.

Nader onderzoek beschermde soorten
In bijlage 5 is eveneens een Nader onderzoek opgenomen naar de beschermde soorten in het projectgebied. Conclusie van dit onderzoek is dat binnen het projectgebied voortplantingsgebied, foerageergebied en rustgebied van hazen zijn aangetroffen. Deze functies bevinden zich in de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden. Daarom zijn er vervolgstappen en een omgevingsvergunning vereist voor een flora- en fauna-activiteit. Er zal een activiteitenplan worden opgesteld waarin wordt beschreven welke maatregelen worden genomen om de schadelijke effecten op beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen. In de te verlenen omgevingsvergunning zullen naar verwachting voorschriften worden opgenomen zoals het opstellen van een ecologisch werkprotocol, het uitvoeren van voldoende mitigerende maatregelen, het onder ecologische begeleiding uitvoeren van werkzaamheden en het bijhouden van een logboek.

Conclusie
Voor de beschermde gebieden zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen. Er worden geen effecten verwacht op het NNN en de Groene Contour.

5.11 Bomen

Op het kavel D4/E4 staan geen bomen. De openbare ruimte wordt ingericht boven de parkeergarages en de Expeditie tunnel. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gekeken of en zo ja hoe het mogelijk is bomen aan te planten.

5.12 Water

Kader
In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR en het waterschap AGV(Waternet) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europese richtlijn: Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, WB21, NBW, Waterwet, etc;
- Provinciaal beleid: Nota Planbeoordeling, Waterhuishoudingsplan, Beleidsplan Milieu en Water, Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021, Provinciale verordening en de provinciale milieuverordening;
- Gemeentelijk beleid: Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019;
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterwet, Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021', Beleidsregels Keur 2019.

Kavel D4/E4
Deze ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op het deel dat afwijkt van het bestemmingsplan. De afwijking heeft geen betrekking op het aantal vierkante meters verharding, omdat de verharding op grond van het bestemmingsplan reeds is toegestaan. Bovendien is een groot deel van het kavel D4/E4 reeds verhard. Bij toename van verhard, afvoerend oppervlak in het plangebied door ruimtelijke ontwikkelingen, dient overeenkomstig het beleid van de gemeente en het waterschap extra berging te worden gerealiseerd als compensatie voor de toegenomen belasting van het oppervlaktewater.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid’ is in overleg tussen de gemeente en het waterschap een berekening gemaakt van de benodigde waterberging. In de berekening is gekeken naar de hoeveelheid vierkante meters verhard oppervlak dat moet worden gecompenseerd, namelijk 2,6 ha wateroppervlak. De bouwblokken D4 en E4 zijn in deze berekening als geheel verhard meegenomen.

De benodigde waterberging voor de gehele ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Kern (dus ook de bouwblokken D4 en E4) is al gerealiseerd in de openbare ruimte (Grauwaartsingel) tot een totaal van 2,8 ha. Het gescheiden rioolstelsel is al gerealiseerd. Het hwa-riool loost op de Grauwaartsingel, het oppervlaktewater ten westen van het plan. Het HWA riool is een verbeterd gescheiden stelsel waarbij de “first flush” wordt afgepompt. Hemelwater infiltreert in eerste instantie in de infiltratiekratten langs de Grauwaartsingel. Bij piek buien zal deze infiltratievoorziening gaan overstorten op het oppervlaktewater van de Grauwaartsingel ten westen van het plan.

Gewijzigde eisen
De eisen ten aanzien van het inzamelen en afvoeren van hemelwater worden bepaald door het waterschap en de gemeente. Het beleid van het waterschap vastgelegd in de

Waterschapsverordening Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden 2024 is inhoudelijk niet gewijzigd. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling bedraagt de noodzakelijke berging 10-15% ten opzichte van het verhard oppervlak. In 2013 bedroeg de eis, net als nu, ook 15% met een maximale peilstijging van 0,30 m.

Het beleid van de gemeente is wel gewijzigd. De eis bedroeg 30 mm berging ten opzichte van het nieuwe verhard oppervlak. Deze eis is in 2022 aangescherpt naar minimaal 45 mm berging ten opzichte van het nieuwe verhard oppervlak. Voor het bouwplan betekent dit dat er 15 mm extra berging moet worden gerealiseerd. In 2013 is er immers al 30 mm gerealiseerd.

Noodzakelijke berging
Het kavel D4/E4 bedraagt ongeveer 9.000 m^2 en ongeveer 12.100 m^2 als de Stadstuin (openbaar gebied) voor blok E4 wordt bijgeteld. De nieuwe situatie bestaat uit toekomstig openbaar gebied, dakoppervlak, binnentuinen. De toename van dit te verharden oppervlak moet worden gecompenseerd.

De binnentuinen worden aangelegd op het parkeerdek. Hierop kan ongeveer 100-150 mm/m^2 worden geborgen. Daarnaast wordt er in de omliggende straten in het openbaar gebied van verlaagd groen gerealiseerd wat ook bijdraagt aan de waterberging.

De verdeling van het verhard oppervlak met betrekking tot de waterberging ziet er als volgt uit:

	Verhard oppervlak [m^2]	Onverhard (25%) [m^2]	Berging [m^3]	[mm]
Dakoppervlak	7.000		0	0
Binnentuin	2.300		103	45
Openbaar gebied	2.800	700	30*	11
Totaal	*12.100*		*133*	*11*
Totaal verhard oppervlak	12.100		182	15
Noodzakelijke berging			49	4

Tabel: verhard oppervlak (deze zijn nog globaal)
**verlaging groen in de boulevard aanname 0,3 m^3/m^1.*

Conclusie
Gelet op de gewijzigde bergingseis van de gemeente moet er nog ca 49 m^3 berging worden gerealiseerd. Omdat in de bestaande waterberging in de Grauwaartsingel een overcapaciteit aanwezig is van 600 $m^{3,}$ (2000 m^2 met een peilstijging van 0,3 m), kan de Grauwaartsingel worden benut voor de ontwikkeling van kavel D4/E4. Deze overcapaciteit in de bestaande waterberging is ruim voldoende om de nieuwe eis van 45 mm voor nieuwbouw voor dit plan te compenseren. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

5.13 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. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, 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 dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht
De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen het bestemmingsplan ‘Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht’ op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. Op basis van dat bestemmingsplan geldt voor kavel D4/E4 de gebiedsaanduiding ‘overige zone – archeologische verwachtingswaarde 5’. Dat betekent dat het grondwerk geen grotere oppervlakte mag verstoren dan 500 m² en niet dieper mag gaan dan 30 cm beneden maaiveld. Gesteld kan echter worden dat het perceel vanwege de aanleg van de A2-tunnel, de Stadsbaantunnel en de expeditietunnel al volledig is geroerd zodat een vergunning niet is vereist.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart
De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de plankaart in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van zeer hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting, gebieden van middelhoge archeologische verwachting, gebieden van lage archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte

een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist. Op de archeologische waardenkaart zijn deze archeologische rijksmonumenten weergegeven als WA1a. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de gemeente bij meervoudige vergunningsaanvragen wel als bevoegd gezag aangewezen en heeft het Rijk advies- en instemmingsrecht.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm.
Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m^2en dieper dan 30 cm.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m^2 en dieper dan 50 cm.

Gebieden zonder archeologische waarde (WA7) zijn gebieden waar geen archeologische waarden (meer) worden verwacht. Hier geldt geen vergunningsplicht.

Kavel D4/E4
Het bouwplan brengt ten opzichte van de situatie die is toegestaan in het bestemmingsplan ten aanzien van archeologie geen veranderingen met zich. Er is alleen sprake van een afwijking van het toegestane aantal vierkante meters oppervlak aan wonen.

Volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht (behorend bij de verordening op de archeologische monumentenzorg) ligt het kavel D4/E4 in een gebied met een lage archeologische verwachting (WA 5). In dit geval betekent dit dat er op grond van het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid' gelezen in combinatie met de verordening op de archeologische monumentenzorg een vergunningsplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm. De voorgenomen ontwikkeling van het kavel D4/E4 overschrijdt de vrijstellingsgrenzen (oppervlakte en diepte) en is daarmee vergunningsplichtig.

Er is op de locatie onderzoek uitgevoerd met proefsleuven. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen archeologische sporen aanwezig zijn. Dat betekent dat geen verder onderzoek noodzakelijk is en dat er dus geen belemmeringen zijn om vergunning te verlenen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen moet hiervan, overeenkomstig artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding worden gedaan bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de archeologen van de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.

5.14 Gezond stedelijk leven

Kader
In de nota Volksgezondheid; Gezondheid voor Iedereen (2019-2023) is gezonde leefomgeving één van de 7 speerpunten. De gezonde leefomgeving wordt getoetst op onderstaande punten:

- De druk op gezondheid zo laag mogelijk houden; ook wel gezondheidsbescherming genoemd. Adviezen zijn gericht op het bouwen van woningen op een redelijke afstand van de snelweg, een schonere lucht, een betere water- en bodemkwaliteit en op minder geluidhinder. Het gaat hier om meer dan alleen het naleven van de milieunormen.
- De leefomgeving nodigt uit tot gezond gedrag; ook wel gezondheidsbevordering genoemd. Belangrijk is dat mensen elkaar ontmoeten en voldoende bewegen. Dat kan onder meer door dagelijkse beweging in de buurt beter te faciliteren met goede wandel- en fietsroutes, fietsparkeervoorzieningen en speelmogelijkheden. Door voorzieningen dichtbij en door ontmoetingsplekken wordt ontmoeting gefaciliteerd. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt. De inrichting van de leefomgeving wordt door mensen als prettig ervaren; Het gaat er dan om of de omgeving levendig, afwisselend en veilig is ingericht. Is er bijvoorbeeld voldoende bereikbaar, aantrekkelijk en bruikbaar groen? Is de omgeving sociaal veilig?
- De in het Volksgezondheidsbeleid beschreven milieudruk is onder andere gericht op het garanderen van goede luchtkwaliteit, geringe geluidshinder en een gezonde omgeving met voldoende stilteplekken. Per buurt zijn er accentverschillen in de aandachtspunten. Het gaat daarbij onder andere om het vergroenen van strategische

locaties, het beheer en het gebruik van de openbare ruimte in combinatie met verkeersveiligheid, het verbeteren van de verkeersdynamiek en aandacht voor gezondheid en het pedagogisch klimaat.

Kavel D4/E4
Bij het kavel D4/E4 wordt op verschillende wijzen gestreefd naar het creëren van een gezonde leefomgeving.

Samengevat gaat het om de volgende maatregelen:

- *Gezondheidsbeschermende maatregelen*
  Bescherming tegen geluidsoverlast vanaf het spoor en het wegverkeer, doordat elke woning een geluidluwe zijde heeft. Op verschillende plekken in het plan zijn er aanvullende maatregelen nodig om een geluidsluwe gevel mogelijk te maken. Om goede luchtkwaliteit binnen het plan te garanderen worden maatregelen genomen die ervoor zorgen dat de lucht binnen altijd beter is dan de lucht buiten. Hierdoor is het binnenmilieu goed en worden de effecten van uitstoot van auto's van de snelweg beperkt.
- *Gezondheidsbevorderende maatregelen*
  In het plan zijn verschillende plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen ontspannen, zowel buiten als binnen. Om de sociale cohesie en ontmoeting te bevorderen zijn er op verschillende plekken in het plan en de gebouwen gemeenschappelijke ruimtes te vinden.
- *De omgeving wordt als prettig ervaren*
  In het plan wordt maximaal aandacht besteed aan groene stedenbouw zoals ook bij de planbeschrijving is aangegeven en onderbouwd.

Kavel D4
Gezonde verstedelijking:
De binnentuinen dragen bij aan een aangenaam leefklimaat door de aanwezigheid van tuinen op verschillende niveaus en gevelgroen. Het nodigt mensen uit om naar buiten te gaan en te genieten van de rust en het groen. De routes door het groen stimuleren ook beweging.
Het groen in de tuin helpt bij het verminderen van droogte en hittestress. Op warme zomerdagen is het een fijne plek om te verblijven, dankzij de verkoelende werking van het groen.

De gebruikte plantensoorten zijn voornamelijk inheems en passen goed bij de lokale flora. In het lagere gedeelte van de binnentuin is gekozen voor soorten die gedijen in schaduwrijke gebieden, terwijl het verticale groen de lage tuin verbindt met de hoger gelegen tuin, waar meer zonlicht is en daardoor ook meer bloeiende plantensoorten zijn. Zo wordt een natuurlijk ecosysteem nagebootst en kunnen bezoekers ook genieten van de verschillende sferen.
Beide tuinen bieden ruimte voor gemeenschappelijk gebruik, ontmoeting en sociale interactie. Hierdoor draagt de binnentuin ook bij aan het welzijn van de gebruikers.

Waterberging en hittestress:

Om ervoor te zorgen dat de planten niet sterven tijdens extreme droogte, wordt er gebruik gemaakt van een beregeningsinstallatie. Er is echter gekozen voor soorten die bestand zijn tegen langere periodes zonder beregening, omdat ze inheems en robuust zijn. Daarnaast fungeert het intensieve groeipakket van het daktuinsubstraat als een waterbuffer, waardoor regenwater langer wordt vastgehouden en langzaam wordt afgevoerd.
Door het grote aantal beplante oppervlakken en de gesloten gevels is er beduidend minder hittestress in vergelijking met een dakoppervlak dat voornamelijk verhard is.

Flora:
Dankzij de verschillende hoogten en vochtcondities, evenals variatie in beplanting, functioneert de tuin als een biodiverse kern en ondersteunt het de lokale fauna. Dit zorgt voor een gezonde omgeving vol leven. De (deels) inheemse flora prikkelt zowel de zintuigen als de lokale fauna. De tuin biedt voedselrijke gebieden voor insecten en vogels, wat weer bijdraagt aan het ecosysteem. Inheemse soorten, zoals die op de Utrechtse soortenlijst staan, trekken meer insecten aan dan niet-inheemse soorten. Bomen, struiken en klimplanten tillen de tuin naar een hoger niveau door schaduw te bieden, voedsel te verschaffen en vogels een schuilplek te geven. Het watersysteem samen met het royale grondpakket vormt een gezonde basis voor het groen.

Fauna:
Bijzondere aandacht is besteed aan inheemse beplanting die aansluit bij lokale soorten planten en van toegevoegde waarde is voor de lokale diersoorten. Daarom zijn er in de binnentuin bijenhotels, leemhotels en verschillende nestgelegenheden voor vogels geplaatst, gebaseerd op ecologisch advies.

Kavel E4
Gezonde verstedelijking:
De binnentuin fungeert als verbinding tussen de gebouwen en heeft één zijde die visueel in contact staat met de omgeving. In de tuin is veel aandacht besteed aan diversiteit in beplantingen, zodat men het seizoen kan ervaren. De beplanting draagt bij aan een aangenaam leefklimaat en helpt bij het verminderen van hitte op warme zomerdagen.

Er zijn verschillende ontmoetingsplekken gecreëerd in de tuin, waardoor mensen sociaal contact kunnen leggen en daadwerkelijk gebruik kunnen maken van de tuin. De routing door de tuin is zo ontworpen dat het uitnodigt om te bewegen. Alle tuinen die verbonden zijn met de gemeenschappelijke ruimte hebben direct toegang tot elkaar, wat het idee versterkt dat de tuin een verlengstuk is van privéruimtes. Deze tuin sluit naadloos aan op de omgeving en vergroot het woongebied voor verschillende diersoorten. Doordat de tuin open verbinding heeft met de omgeving, zal deze snel gevonden worden door lokale soorten.

Waterberging en hittestress:
In de tuinen wordt gebruik gemaakt van een irrigatiesysteem om planten te beregenen tijdens extreme droogte. Er is echter veelal gekozen voor robuuste plantensoorten die langere periodes zonder irrigatie kunnen overleven. Daarnaast fungeert het daktuinsubstraat als waterbuffer, waardoor planten dieper kunnen wortelen en regenwater langer wordt vastgehouden voordat het wordt afgevoerd. Dankzij het grote oppervlak aan beplanting en de aanwezigheid van grote bomen komt hittevermindering in deze tuin veel minder voor dan op een verhard dakoppervlak.

Flora en fauna:
De aanwezigheid van verschillende vegetatielagen - gras, kruiden, struiken, bomen - maakt de tuin aantrekkelijk voor insecten en vogels. Dit zorgt voor een gezonde leefomgeving en een levendig gebied. De toegepaste plantensoorten stimuleren zowel de zintuigen als de lokale fauna. De tuin is door de open vorm makkelijker toegankelijk voor insecten en vogels, wat nog meer impact heeft op de omgeving. Bomen, struiken en klimplanten tillen de tuin naar een hoger niveau, bieden koelte en voedsel, en bieden vogels beschutting. Samen met het uitgebreide grondpakket zorgt het watersysteem voor een gezonde basis voor het groen.

Conclusie
Het creëren van een gezonde leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt voor het kavel D4/E4. De ontwikkeling sluit aan bij het Utrechtse Volksgezondheidsbeleid.

5.15 Toegankelijkheid

Kader
Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. We willen dat alle inwoners en bezoekers, met en zonder beperking, alle (openbare) gebouwen, woningen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken.

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. Het uitgangspunt van het VN-verdrag handicap is ‘niets over ons zonder ons’. Samenwerking met de belangenorganisaties voor inwoners met een beperking in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling is daarmee noodzakelijk. De ambities van de gemeente voor het VN-verdrag handicap staan in de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. In de agenda ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ zijn drie kansen omschreven die de gemeente wil pakken. Dit zijn: sneller en concreet resultaat, niet alleen fysiek maar ook sociaal toegankelijk en samenwerken met de stad. Met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' laten we zien wat we al doen en wat we nieuw op pakken. Dit zijn acties die nodig zijn voor het benutten van de drie kansen.

Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Met ingang van 1 juli 2021 en 1 januari 2022 treedt een aantal wijzigingen van het Bouwbesluit 2012 in werking. Er zijn dan nieuwe toegankelijkheidseisen voor bijvoorbeeld drempels bij hoofdingangen van nieuwe publiek toegankelijke gebouwen en alles toegangen bij nieuwbouwwoningen.

Kavel D4/E4

Gebouwen

Iedereen, met of zonder beperking, kan de gebouwen binnen komen, in de gebouwen doen waarvoor ze zijn bestemd en gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Zo kan in een hotel iedereen de kamers bereiken, bij het bed komen, in de badkamer, bij de wc, en kan iedereen in de foyer, ontbijtzaal of het restaurant eten en drinken. In een kantoor kan iedereen bij de receptie, in de vergaderkamers, in de werkruimtes, in de wc en de kantine. Kortom, de gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een beperking. Voor het bouwen of grootschalig verbouwen van gemeentelijke openbare gebouwen geldt de Utrecht Standaard Toegankelijk.

Bij gebouwen die niet van de gemeente zijn, zoals in dit geval, wil de gemeente graag dat Utrecht Standaard Toegankelijk wordt gebruikt. De Utrecht Standaard Toegankelijk beschrijft een manier van werken om ervoor te zorgen dat in de gebouwen in Utrecht iedereen kan doen wat hij of zij volgens de bestemming komt doen (in een bioscoop kom je een film kijken en een kopje koffie drinken, een kaartje kopen en ga je naar de wc, etc.).

Woningen

Utrecht wil graag rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen. Men wil dat iedereen, ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel, alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Iedereen kan vanaf de openbare weg bij de voordeur komen, een brief in de bus doen, aanbellen, binnengaan, in de woonkamer komen en bij het toilet, gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. Het beleid van de gemeente is dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen. De ambitie van Utrecht gaat hiermee verder dan het Bouwbesluit.

Openbare ruimte

De openbare ruimte moet zo zijn ingericht dat iedereen, met of zonder beperking zich goed kan verplaatsen. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte staan de uitgangspunten. Het Handboek Openbare Ruimte en de richtlijn Voetpaden voor iedereen kunnen helpen bij de uitwerking. Aandacht is nodig bij hoogte verschillen en het overbruggen daarvan.

Bij de uitwerking van het plan voor de plandelen D4/E4 is volledig voldaan aan Utrecht Standaard Toegankelijk.

Conclusie

Het plan moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012, daarnaast wordt gestreefd naar een maximaal haalbare toegankelijkheid op alle gebieden.

5.16 Duurzaamheid

Kavel D4/E4 bestaat voornamelijk uit woningen, maar in bouwdeel D4 is ook een kantoordeel opgenomen.

Kantoor D4

BREEAM

Voor het kantoordeel is recent een BREEAM-ontwerpcertificaat afgegeven met de classificatie Very Good/***. BREEAM beoordeelt duurzaamheid in de breedste zin van het woord en heeft impact van de locatiekeuze tot en met oplevering. Daarnaast hebben alle partijen hun verantwoordelijkheid bij het behalen van dit breed erkende certificeringssysteem. Graag lichten we een aantal punten toe op het gebied van duurzaamheid:

- De energieprestatie (BENG2) is ongeveer één derde beter dan vereist vanuit het Bouwbesluit door onder andere het gebruik van goede isolerende ramen, efficiëntie installaties (warmtepomp), energiezuinige verlichting en het gebruik van zonnepanelen.
- De toe te passen zonnepanelen hebben een hoge milieubelasting en er is een afweging gemaakt dat er voldoende punten worden behaald aan de zijde van de energieprestatie (BREEAM) zonder dat de Milieu Prestatie van Gebouwen (MPG) minder goed zou worden.
- De duurzame installaties zullen goed worden ingeregeld en er zal een instructie komen voor de huurder en beheerder zodat zij de installaties juist gebruiken.
- De bouwplaats voldoet aan strenge eisen ten aanzien van duurzaamheid, afvalscheiding en het beperken van overlast voor omwonenden.
- Het binnenklimaat is prettig: er is voldoende licht en lucht en een goed thermisch comfort.
- Het project ligt op een locatie met goede voorzieningen en is goed bereikbaar met OV of fiets.
- Er worden duurzame en verantwoorde materialen gebruikt.
- Er zal aandacht worden besteed aan de planten en dieren in de directe omgeving. Er is een ecoloog betrokken bij het project die adviezen heeft afgegeven en zijn geïntegreerd in daktuinen. Hierdoor ontstaat een ecologische daktuin waarvan ook de bewoners kunnen genieten.

Woningen E4 en D4

Energie

De woongebouwen hebben ook een zeer goede energieprestatie en de BENG2 heeft een score die 20% onder het Bouwbesluit ligt. Het installatieconcept is zo eenvoudig en robuust mogelijk gehouden. Dit maakt het voor bewoners eenvoudiger en vergt ook minder onderhoud. Een voorbeeld daarvan is dat we geen douche-WTW toepassen. Deze installatie doet het goed in de BENG, maar vraagt ook onderhoud. De opwekking voor verwarming, koeling en tapwater gebeurt door de hybride-WKO installatie. De afleverset in de warmte meterkast zorgt voor de distributie in elke woning. De toegepaste vloerverwarming is energiezuinig, maar zorgt ook voor gezonde en comfortabele woningen. Door actieve koeling in de zomerperiode, wordt voldaan aan de TO juli-eisen.

De ventilatie in de woning gebeurt door zeer energiezuinige individuele wtw-units die ook zorgen voor een comfortabel binnenklimaat. Dit leidt uiteindelijk tot lage energielasten voor de bewoners. De voorlopige energielabels zijn al berekend en resulteren in energielabel A++.

Materialen
Naast de energieprestatie is ook de milieuprestatie een belangrijk aspect. De bouw zorgt voor 40% van alle CO2-uitstoot in Nederland, daarvan wordt 29% veroorzaakt door het energiegebruik maar 11% door de materialen die worden toegepast.

Basis voor een lage MPG is het duurzaamheidsprincipe Trias Ecologica met
1. Beperk de vraag: voorkom onnodig gebruik;
2. Gebruik duurzame / eindeloze bronnen en;
3. Gebruik eindige bronnen verstandig.

Stap 1 is daarmee de belangrijkste en betekent met name minimaliseren hoeveelheden materialen. Compact bouwen heeft dus ook zijn voordelen voor de MPG, dit geldt ook voor een laag raampercentage aangezien de milieubelasting van ramen en kozijnen per m2 hoger is dan een dichte gevel.

Voor de twee woongebouwen zijn MPG-berekeningen gemaakt waarbij de milieubelasting wordt bepaald vanaf winning grondstoffen tot het sloop van het gebouw. Wettelijk geldt een eis van 0,8. Hugo de Jonge heeft in zijn kamerbrief van oktober 2023 aangekondigd dat de eisen per ingang van 1-1-2025 zal worden verscherpt tot 0,5. In dezelfde brief is benoemd dat er mogelijk nog uitzonderingen komen voor grote woongebouwen. De MPG van D4 en E4 bedragen 0,51 en 0,55 en de woongebouwen zijn daardoor al goed voorbereidt op toekomstige regelgeving.

5.17 Conclusie

Gelet op voorgaande paragrafen is de conclusie dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het kavel D4/E4. Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding
Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op kavel D4/E4 in het gebied Leidsche Rijn. Het kavel is bouwrijp gemaakt door de gemeente en via een stelsel van randvoorwaarden na een selectieprocedure (Europese aanbesteding) toegewezen en de uitgifteovereenkomst is reeds getekend. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de afwijking van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De kavel wordt door de gemeente Utrecht verkocht. Alle kosten van het bouwrijpmaken zijn in de grondprijs verwerkt.

Financiële uitvoerbaarheid
De te ontwikkelen grond is eigendom van de gemeente. De ontwikkeling van kavel D4/E4 is onderdeel van de grondexploitatie Leidsche Rijn, deelplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid. In deze grondexploitatie worden de grondkosten en grondopbrengsten geraamd, en zijn dus ook de verwachte kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling opgenomen. De kosten en opbrengsten van de ontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt met het bouwplan passen binnen de grondexploitatie van Leidsche Rijn. Het bouwplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Economische uitvoerbaarheid
Door de ontwikkeling van deze locatie met woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan binnenstedelijke woningen. De omvang van deze behoefte is groot. De afzetbaarheid van de wooneenheden vormt geen belemmering voor de realisatie en voortgang van het project. Het bouwplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Kostenverhaal
Gemeenten zijn op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om de kosten van de grondexploitatie te verhalen. Nu de gemeente de uitgeefbare gronden in eigendom heeft, vindt verhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door uitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond en is het verhalen van de kosten van de grondexploitatie daarmee verzekerd.

Planschade
Er is een inschatting gemaakt van het risico op planschade. Eventuele planschade is gedekt door de grondexploitatie Leidsche Rijn.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening
De aanvraag is aan de Provincie Utrecht, het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), ProRail, Rijkswaterstaat, VRU, Vitens, RUD en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verstuurd voor een reactie als bedoeld in art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Participatie
In het kader van het opstellen van het Masterplan Leidsche Rijn (2006) en het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern (2010) en het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (2013) heeft inspraak plaatsgevonden in lijn met de wettelijk verplichte procedures.

Daarnaast hebben in de loop der jaren diverse informatieavonden over de planontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum plaatsgevonden en zijn de laatste ontwikkelingen terug te vinden op de gemeentelijke site danwel via wijkberichten en social media.

Het bouwplan D4/E4 is een uitwerking van deze kaders, hierover heeft geen participatie plaats gevonden.

7 EINDBEOORDELING

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een afwijking van het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid’, overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). De vergunning doorloopt de uitgebreide procedure zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wabo. Hiertoe krijgen belanghebbenden gedurende een periode van 6 weken de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Nadat de vergunning is verleend kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Rechtbank sector bestuursrecht en hoger beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In deze onderbouwing is gemotiveerd dat het afwijken van het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid’ ten behoeve van de realisatie van 377 woningen, circa 3.049 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte en 260 parkeerplaatsen voor auto’s en 740 fietsparkeerplaatsen niet strijdig is met het beleid van Rijk, Provincie (en regio) en Gemeente. Verder is gemotiveerd dat het toepassen van de afwijkingsprocedure niet in strijd is met de in aanmerking komende (milieu)aspecten. Het bouwplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Specifieke verklaring van geen bedenkingen (ontwerp)

De raad van de gemeente Utrecht,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders voor een specifieke verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van de bestemming voor het bouwen van 377 woningen, circa 3.049 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte, 260 autoparkeerplaatsen en 740 fietsparkeerplaatsen op **kavel D4/E4**[1] **in Leidsche Rijn**, waardoor het mogelijk wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (afwijkingsbesluit zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te starten;

Gelet op artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet, de Wet op de ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

Hierbij is het volgende overwogen:

- De aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024. Artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet bepaalt dat het oude recht (de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) van toepassing is op de voorbereiding van de aanvraag;
- Op 12 januari 2006 heeft de gemeenteraad het Masterplan Leidsche Rijn Centrum vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor Leidsche Rijn Centrum ruimtelijk uitgewerkt. De stedenbouwkundige structuur voorziet in een rechthoekig patroon van straten, pleinen en parken. Het stedelijke karakter staat hierin voorop, met dichte en hoge bebouwing en zorgvuldig ontworpen openbare ruimte met veel afwisseling. De blokken D4 en E4 zijn onderdeel van dit Masterplan.
- In 2008 heeft LRC de tender gewonnen voor de realisatie van het Kernwinkelgebied. Bouwblokken D4 en E4 zijn onderdeel van deze tender. De uitgangspunten voor het woon-/werk-/ winkelgebied van Leidsche Rijn Centrum zijn eind 2008 vastgelegd in een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht met LRC, gevolgd door drie allonges in 2011, 2013 en 2015. Dit heeft geresulteerd in de oplevering van dit centrumgebied in mei 2018. Vanwege de toenmalige economische crisis is afgesproken de bouwblokken D4 en E4 nog niet te bouwen.
- Masterplan Leidsche Rijn Centrum is uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Kern (vastgesteld door de het college van B&W op 26 januari 2010). Hierin is het uitgangspunt een gelijkmatige bouwhoogte die met het oplopende maaiveld geleidelijk mee oplopen. Binnen deze massa is het gewenst om op strategische en betekenisvolle punten voor oriëntatie, zoals herkenningspunten aan eindes van zichtassen of scharnierpunten, hoogteaccenten te maken. Deze hoogteaccenten zijn niet overal precies vastgelegd, maar in het bestemmingsplan is bewust ruimte opgenomen om dit mogelijk te kunnen maken.
- De kaders uit het Masterplan en het Stedenbouwkundig Plan zijn planologisch vertaald in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (onherroepelijk 20 maart 2013).
- In 2020 is de ontwikkeling van de bouwblokken D4 en E4 opnieuw gestart. Daarbij zijn aanvullende afspraken gemaakt over programma, architectonische uitwerking, parkeren, bouwlogistiek, etc.
- Voldoet aan de goede ruimtelijke ordening

Besluit
Een specifieke verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, gelezen in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet, af te geven voor:

- het afwijken van de bestemming voor het bouwen van 377 woningen, circa 3.049 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte, 260 autoparkeerplaatsen en 740 fietsparkeerplaatsen op kavel D4/E4 in Utrecht, waardoor het mogelijk wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (afwijkingsbesluit zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te starten.

Deze specifieke verklaring van geen bedenkingen treedt in werking op de dag na publicatie en maakt bij gebruik ervan integraal onderdeel uit van de afdekkende omgevingsvergunning.

[1] Het gaat om de volgende adressen:
- Blok D4: Bratislavapromenade 2-80 (even) en Parijsboulevard 190-352 (even) en Wenenpromenade 71 t/m 229 (oneven);
- Blok E4: Ljubljanapromenade 1-144 (even), Plantsoen van Boedapest 11-157 (oneven), Wenenpromenade 142-222 (even).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op,

De griffier,
Miguel Israel

De burgemeester,
Sharon A.M. Dijksma

Gemeente Utrecht

Aanmeldnotitie MER

Kavel D4/E4
Leidsche Rijn Centrum Utrecht

EMPHASIS
Ruimtelijke Ordening & Juridisch Advies

11 mei 2026

Opdrachtgever	:	Gemeente Utrecht
Opsteller	:	Emphasis ruimtelijke ordening en juridisch advies Postbus 272 5140 AG Waalwijk
Datum	:	11 mei 2026

pgesteld door:
Emphasis advies
Postbus 272
5140 AG Waalwijk
Tel [redacted]
info@emphasis-advies.nl

Opsteller: Mr. [redacted]

INHOUD

1. AANLEIDING 4

2. TOETSINGSKADER 6

3. SYSTEMATIEK 8

4. BEOORDELING 8

4.1 KENMERKEN VAN DE PROJECTEN 8
4.1.1 Beschrijving van voorgenomen ontwikkeling 8
4.1.2 Cumulatie met andere projecten 9
4.1.3 Productie afvalstoffen 9
4.1.4 Verontreiniging en hinder 9
4.1.5 Risico voor ongevallen 9
4.2 PLAATS VAN DE ONTWIKKELING 10
4.2.1 Ligging plangebied 10
4.2.2 Functies en kwaliteiten van de omgeving 10
4.2.3 Huidige gebruik van het gebied 10
4.2.4 Ligging ten opzichte van beschermde gebieden 11
4.3 KENMERKEN VAN HET POTENTIËLE EFFECT 12
4.3.1 Verkeer 12
4.3.2 Natuur: gebiedsbescherming en soortenbescherming 15
4.3.3 Water 16
4.3.4 Duurzaamheid: 17
4.3.5 Geluid 19
4.3.7 Bodem 21
4.3.8 Externe veiligheid 22
4.3.9 Luchtkwaliteit 24
4.3.10 Bedrijven en milieuzonering 25
4.3.11 Windhinder 26
4.4 Aanlegfase en bijzondere aandachtspunten 27

5. VERZOEK 27

Bijlagen

1. Aanvullend bodemonderzoek bouwwegen d.d. 6 juli 2021
2. Berekening stikstofdepositie
3. Quickscan flora en fauna
4. Onderzoek externe veiligheid
5. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder
6. Bezonningsstudie
7. Memo luchtkwaliteitWindhinderonderzoek
8. Mobiliteitsplan

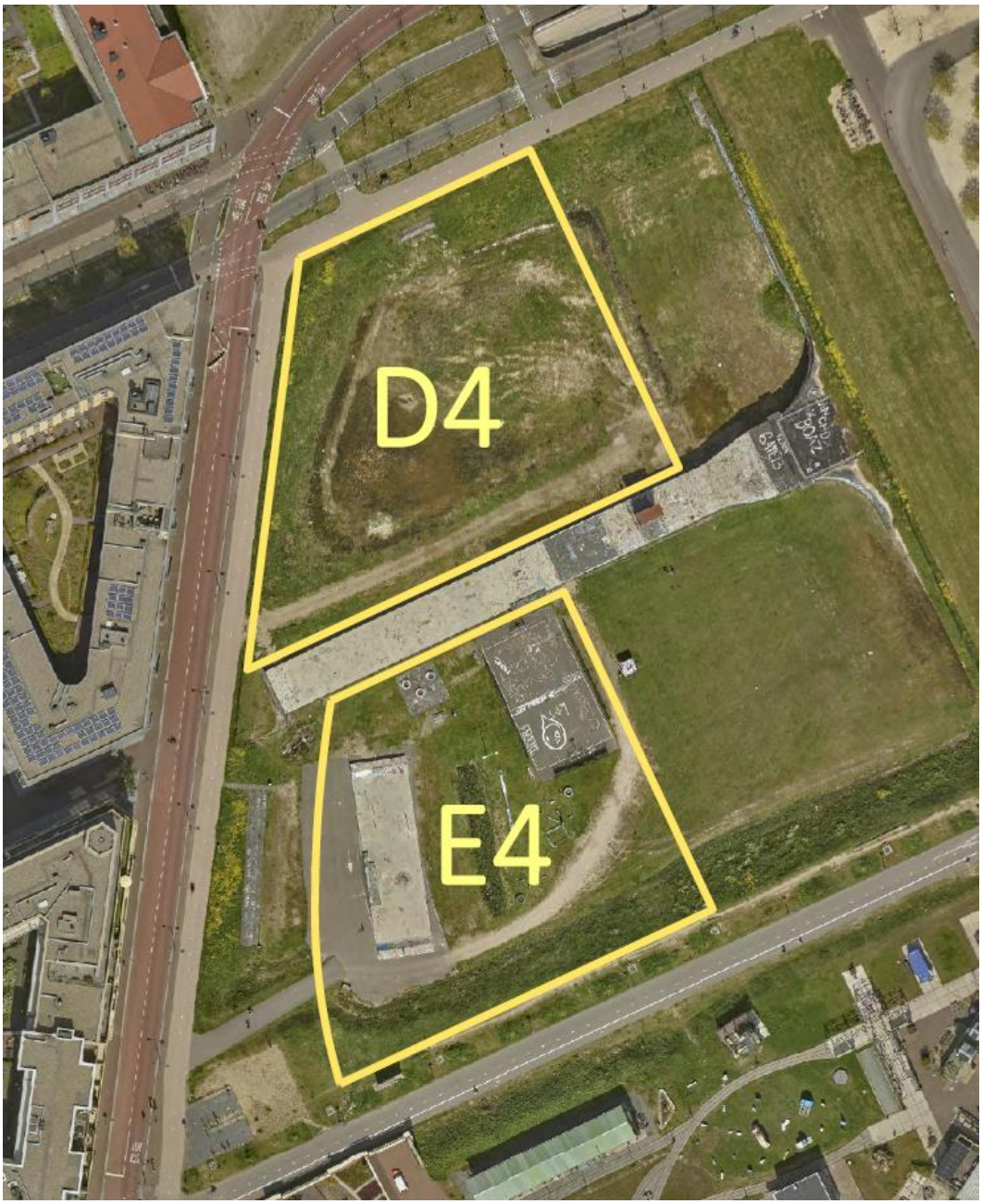
1. Aanleiding

Voor de kavels D4 en E4, onderdeel van Leidsche Rijn Centrum, bestaat het plan om 377 woningen, circa 3.049 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte, 260 parkeerplaatsen voor auto's en 740 fietsparkeerplaatsen mogelijk te maken.

- Kavel D4 is gelegen tussen de Parijsboulevard in het noorden, de Wenenpromenade in het zuiden, de Bratislavapromenade in het oosten en de Centrumboulevard in het westen;
- Kavel E4 is gelegen tussen de Wenenboulevard in het noorden, de Vaduzdijk in het zuiden, de Centrumboulevard in het westen en de Ljubljanapromenade in het oosten.

Voor het projectgebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
Actualisering diverse gebieden 2021	27 januari 2022	27 januari 2022
Chw Algemene regels over bouwen en gebruik	30 november 2017	18 december 2018
Leidsche Rijn Utrecht 1999	28 oktober 1999	27 februari 2002
Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid	7 juni 2012	20 maart 2013
Leidsche Rijn Utrecht 1999, Uitwerkingsplan A2 – Spoorlijn Hogeweide	10 mei 2005	5 april 2006
Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht	2 februari 2023	11 juli 2023



Afbeelding 1 Het plangebied bestaat uit de kavels D4 en E4

Voor het plan is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend met als doel dit planologisch-juridisch mogelijk te maken.
Het bouwplan voor kavel D4/E4 voldoet aan de stedenbouwkundige principes en grotendeels aan de regels van het geldende bestemmingsplan LRC Kern en Zuid, dat is vastgesteld op 7 juni 2012 en onherroepelijk is geworden op 20 maart 2013. Op twee punten voldoet het plan niet, namelijk:

1. de bouwhoogte wordt op kavel E4 ten behoeve van de realisatie van een toren op een deel van het kavel overschreden met 1,28 m;
2. de maximaal toegestane oppervlakte m² BVO wonen wordt met 41.013 m² overschreden.

Aan de andere ter plaatse geldende bestemmingsplannen wordt voldaan.

Een omgevingsvergunning kan voor dit project worden verleend op grond van artikel 2.1, onder c, in samenhang met artikel 2.12, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarvoor is vereist dat een ruimtelijke onderbouwing wordt overgelegd waaruit blijkt dat de afwijkingen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan bevat meer dan 250 woningen zodat er een separate verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is.

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt. De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 31 februari 2022. Dat betekent dat in dit geval het oude recht, zoals dat gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft. In dat kader spreken we in deze aanmeldnotitie nog van bestemmingsplannen zoals deze golden onder de Wet Ruimtelijke Ordening. [1] Ook is in de Ruimtelijke Onderbouwing aangesloten bij het beleid zoals dat gold onder het oude recht. Deze uitleg past bij de eerbiedigende werking voor lopende procedures die de wetgever aan het overgangsrecht ten grondslag heeft gelegd.

Kavel D4/E4 ligt in de wijk Leidsche Rijn en is onderdeel van het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid’. Het kavel D4/E4 is begrensd door de Parijsboulevard in het noorden, de Centrumboulevard in het westen, de Bratislavapromenade en Ljubljanapromenade in het oosten en de Vaduzdijk in het zuiden.

De twee invullingen vormen bij elkaar een samenhangend geheel van op elkaar afgestemde bouwmassa’s.

In het bestemmingsplan zijn de vastgelegde bestemmingen onderbouwd aan de hand van uitgevoerde onderzoeken. De zo vastgelegde planologische mogelijkheden zijn daarmee een gegeven. In de onderzoeken die ten behoeve van het bouwplan zijn uitgevoerd, is het uitgangspunt dat sprake is van een toevoeging van 41.013 m2 voor de functie wonen. Vanuit een oogpunt van cumulatie is de ontwikkeling dus in de onderbouwing en in de milieu-onderzoeken als een nieuwe ontwikkeling dus bovenop de overige ontwikkelingen die bij recht in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt.

2. Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Door het college van de gemeente Utrecht dient een afzonderlijk besluit genomen te worden of een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In voorliggende aanmeldnotitie wordt gemotiveerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieugevolgen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

[1] Vergelijk Rb. Midden-Nederland 20 maart 2025, ECLI:NL:RBMME:2025:1285; Rb. Overijssel 14 november 2025, ECLI:NL:RBOVE:2025:6571.

Voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van 377 appartementen, een ondergrondse parkeervoorziening en 3.049 m2 kantoorruimte in een samenhangende ontwikkeling. Deze ontwikkeling kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject, welke is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2. De tabel uit dit besluit is hieronder weergegeven.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	**Gevallen**	**Plannen**	**Besluiten**
D 11 .2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Tabel 1. relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De beoogde functie valt niet binnen de richtwaarden van het Besluit m.e.r. Omdat er geen 2.000 of meer woningen worden gerealiseerd of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

In de aanpassing van het Besluit m.e.r. d.d. 7 juli 2017, is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan – ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft – mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerdergenoemde omstandigheden. Dit is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

3. Systematiek

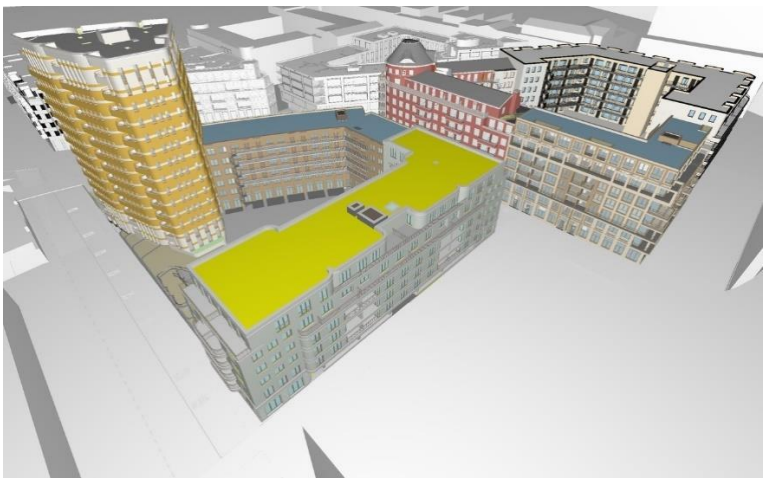
Deze aanmeldnotitie is opgesteld om, vooruitlopend op de onderzoeklast die bij de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag om een omgevingsvergunning hoort, een besluit te nemen over de noodzaak voor het opstellen en procedureel doorlopen van een milieueffectrapportage. Op basis van de relatieve omvang en de ligging van de projectlocatie kunnen uitspraken worden gedaan over het project in relatie tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. Op basis van ervaringen met soortgelijke projecten en een korte omgevingstoets zijn de kenmerken van het potentiële effect beschreven. In de ruimtelijke onderbouwing heeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening een volledige toetsing aan de individuele milieuaspecten plaatsgevonden.

4. Beoordeling

4.1 Kenmerken van de projecten

4.1.1 Beschrijving van voorgenomen ontwikkeling

Het project betreft de realisatie van 377 appartementen, een ondergrondse parkeervoorziening en 3.049 m2 kantoorruimte in een samenhangend project.



Afbeelding2 Impressie van de ontwikkeling

Het plan bestaat uit twee invullingen met een samenhangend geheel van op elkaar afgestemde bouwmassa's. Het plan is onderdeel van het stedelijk gebied van Leidsche Rijn, waar veel vergelijkbare appartementenblokken recentelijk zijn en worden gerealiseerd.
Elk plandeel bestaat uit drie afzonderlijke ontwerpen die elk zijn ontworpen door verschillende architecten. Zo is een afwisselend maar ook samenhangend beeld ontstaan.

Beide plandelen liggen aan de binnenzijde aan een binnenhof, waarvoor een landschappelijk inrichtingsplan is opgesteld.
De verdeling van de functies over de bouwlagen is als volgt.

- Wonen: op alle bouwlagen
- Kantoren in de plint van de gebouwen
- Auto- en fietsparkeren in twee ondergrondse lagen in beide gebouwen

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat de maximale hoogte over het gehele bouwvlak 42 meter mag zijn. Voor de bouwvlakken D4 en E4 is er in het bouwplan niet voor gekozen om voor het gehele bouwvlak de maximale hoogte van 42 meter op te nemen maar om te werken met een hoogteaccent. Het deel van de “toren” overschrijdt de maximale bouwhoogte met 1,28 meter.

In het geldende bestemmingsplan is in de regels van de bestemming ‘Centrum’ een maximaal toegestane hoeveelheid vierkante meters opgenomen voor de diverse functies. Voor de functie wonen geldt een maximum bvo van 222.000 m². Bij eerdere bouwplannen is de totale hoeveelheid m² bvo reeds benut. Het bouwplan voorziet onder meer in de realisatie van 41.013 m² BVO aan ‘wonen’, waardoor 377 woningen worden gerealiseerd. Het bouwplan voor kavel D4/E4 wijkt daarom volledig af van de maximaal toegestane bvo van 222.000 m².

4.1.2 Cumulatie met andere projecten
Het plan maakt onderdeel uit van de nieuwbouwwijk Leidsche Rijn en behoort tot de kern ervan zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid. Het projectgebied is een van de laatste invullingen van dit deel van Leidsche Rijn. In de directe nabijheid is nog het plandeel D5 gelegen. Op dit moment is nog niet aan te geven wanneer de realisatie van dit deel zal starten. De overige plandelen in de omgeving van het projectgebied zijn op het moment waarop dit wordt gerealiseerd reeds afgerond en in gebruik genomen.
Ook buiten het plangebied Leidsche Rijn zijn geen ontwikkelingen gaande of voorzien die leiden tot cumulatieve effecten.

4.1.3 Productie afvalstoffen
In de bouwfase van het project is sprake van bouwafval en in de gebruiksfase van productie en verwijdering van huishoudelijk afval. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd waardoor r geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een m.e.r.- procedure. Bovendien is het nadrukkelijke uitgangspunt om op een circulaire manier te bouwen wat betekent dat zo min mogelijk natuurlijke hulpbronnen worden uitgeput, de leefomgeving zo min mogelijk vervuild wordt en ecosystemen zo min mogelijk worden aangetast.

4.1.4 Verontreiniging en hinder
Voor de aanleg van woningen en voorzieningen zal tijdelijk sprake zijn van verkeers- of geluidhinder. Deze werkzaamheden zijn echter tijdelijk van aard. Bij de verlening van de omgevingsvergunning zal aandacht worden besteed aan de veiligheid en het voorkomen van hinder.

4.1.5 Risico voor ongevallen
De beoogde realisatie van het project zorgt niet voor een onaanvaardbare toename van risico’s voor de omgeving. Er worden geen gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.

Bij meer ruimtelijk georiënteerde projecten, bijvoorbeeld woningbouw (valt onder activiteit 11.2: stedelijk ontwikkelingsproject), spelen productieprocessen en dergelijke geen rol. Hier zijn andere kenmerken, zoals de verkeersaantrekkende werking, van belang. Deze kenmerken zijn ook noodzakelijk om uitspraken te kunnen doen over (mogelijke) belangrijke nadelige milieueffecten. Hierop wordt onder 4.3 nader ingegaan.

4.2 Plaats van de ontwikkeling

4.2.1 Ligging plangebied
Het project maakt onderdeel uit van het gebied Leidsche Rijn. Het ligt op circa 170 meter vanaf de spoorlijn Utrecht-Gouda en op circa 70 meter van de A2 die ter plaatse in een tunnel loopt. Op een afstand van circa 200 meter komt de A2 weer boven de grond.

4.2.2 Functies en kwaliteiten van de omgeving
Het projectgebied is gelegen in een stedelijk gebied waar een groot aantal vergelijkbare appartementenblokken is of nog wordt gerealiseerd.

Het plan bestaat uit een invulling voor twee gebieden, namelijk de deelgebieden D4 en E4.
Het deelgebied D4 is gelegen tussen de Parijsboulevard in het noorden de Wenenpromenade in het zuiden, de Bratislavapromenade in het oosten en de Centrumboulevard in het zuiden.
Het deelgebied E4 is gelegen tussen de Wenenboulevard in het noorden, de Vaduzdijk in het zuiden, de Centrumboulevard in het westen en de Ljubljanapromenade in het oosten.

Beide plandelen worden gerealiseerd tussen de Parijsboulevard aan de noordzijde, de Bratislavapromenade en de Ljubljanapromenade aan de oostzijde de Vaduzdijk aan de zuidzijde en de Centrumboulevard aan de westzijde.

Op afbeelding 1 is het plangebied aangegeven

Er is sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde in het gebied. Daarnaast is de bodem reeds verstoord door de (ondergrondse) werkzaamheden. Het plangebied bevindt zich verder ook niet in een gebied dat cultuurhistorisch waardevol is. Er is geen sprake van een waterkering of een beschermingszone daarvan binnen het plangebied. Er zijn geen beperkingen vanuit geluid en geur. Van andere beschermingsgebieden is geen sprake.

4.2.3 Huidige gebruik van het gebied
Het kavel D4/E4 is braakliggend. Op de locatie is nu tijdelijk de Teen Spot en skateplek gesitueerd.



Afbeelding 3 Huidige situatie

4.2.4 Ligging ten opzichte van beschermde gebieden

Het projectgebied ligt op een afstand van ruim 5 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen. (zie onderstaand afbeelding 4)



Afbeelding 4 Ligging t.o.v. Natura 2000 gebieden

4.3 Kenmerken van het potentiële effect

4.3.1 Verkeer

Specifiek wordt ingegaan op de gevolgen van de afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van de extra vierkante meters b.v.o. voor het 'wonen' voor de verkeersafwikkeling. De afwijking van het bestemming ten aanzien van de maximum bouwhoogte heeft geen gevolgen op de verkeersafwikkeling. Daarbij komen de diverse vervoerswijzen aan de orde: voetgangers, fietsverkeer openbaar vervoer en autoverkeer.

Voetgangers
De straten rondom de ontwikkeling zijn voorzien van trottoirs, die als looproutes fungeren naar bestemmingen in de omgeving, zoals het winkelcentrum en het Station Leidsche Rijn. Binnen de blokken is sprake van openbaar toegankelijke ruimte die voor voetgangers bedoeld is.

Fietsverkeer
De fiets heeft een belangrijkere rol in het binnenstedelijke gebied rondom het kavel D4/E4.Een belangrijke hoofdfunctieverbinding loopt direct langs de plot van D4/E4.

Openbaar vervoer
Het kavel D4/E4 ligt op loopafstand van het Station Leidsche Rijn, die bestaat uit het treinstation en een busstation. Deze stations zorgen ervoor dat de Kavel D4/E4 goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. Vanaf het Station Leidsche Rijn rijden treinen naar Utrecht CS en het westen van het land. Op het busstation halteren verschillende buslijnen, in totaal 6 met verbindingen binnen Utrecht en regiogemeentes zoals Nieuwegein, Houten, Zeist en Maarssen.

Auto
Voor autoverkeer is de kavel aangesloten op de omliggende wegen. Via het oostelijke deel wordt het verkeer aangevoerd en via het westelijke deel afgewikkeld. De aansluiting vindt plaats op het niveau van Leidsche Rijn Centrum Centrumboulevard. Er is onderzocht of de verkeersbewegingen van de 377 woningen die door het bouwplan aan het gebied worden toegevoegd via het bestaande wegennet kunnen worden afgewikkeld.

De verkeersgeneratie van het bouwplan betreft in een worst-case benadering 1358 motorvoertuigen per etmaal. De gemeente Utrecht heeft het verkeers- en parkeermodel opgesteld voor het hanteren parkeernormen in relatie tot verkeersgeneratie. CROW heeft in één publicatie voor allerlei functies zowel aangegeven wat de parkeernorm is als wat de verkeersgeneratie is. In Utrecht gelden lagere parkeernormen dan gemiddeld in Nederland het geval is, logischerwijs is het ook aannemelijk dat de gemiddelde verkeersgeneratie per woning lager is. Om deze reden heeft de gemeente Utrecht een vertaalslag gemaakt in voor Utrecht gebied specifieke verkeersgeneratiekencijfers. De wijze van berekenen is beschreven in de "Beleidsregels autoverkeersbewegingen bij toepassing maatwerk". Bij het bepalen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de kwalificatie schil centrum voor de verkeersgeneratie uit de CROW publicatie. Bij de berekening is uitgegaan van de volgende verdeling binnen de functie 'wonen':

Basisfuncties woon	Omvang	
Appartement boven 130 m2 bvo	18	woningen
Appartement 80 tot 130 m2 bvo	91	woningen
Sociale huur of middenhuur 80 tot 130 m2 bvo		woningen
Appartement 55 tot 80 m2 bvo	265	woningen
Sociale huur of middenhuur 55 tot 80 m2 bvo		woningen
Appartement tot 55 m2 bvo	3	woningen

Ook is rekening gehouden met de voorziene 3049 m2 aan de functie ‘kantoor’ (zonder balie-functie).

Het parkeren voor D4/E4 is (voor zover hier relevant) als volgt voorzien:

- 260 parkeerplaatsen worden voorzien in de eigen parkeergarage (= 72% van de parkeereis);
- 76 parkeerplaatsen (= 21% van de parkeereis) worden voorzien in openbare parkeervoorzieningen op loopafstand.

De parkeergarage onder D4/E4 ontsluit op de Parijsboulevard en van daaruit rijdt het autoverkeer richting de Vleutensebaan. Een beperkt deel van het verkeer ontsluit via de ondergrondse route via de parkeergarage bij de Londonstraat. In de modelberekening is hier rekening mee gehouden.

resultaat mvt/etm (10-tallen)	van West	naar West	som
via Londonstraat	100	20	120

resultaat mvt/etm (10-tallen)	van Oost	naar Oost	som
via Parijsboulevard	580	660	1240
Totaal mvt/etm (10-tallen)	680	680	1360

Om te kunnen bepalen wat deze toevoeging betekent, is de verkeersgeneratie toegevoegd aan het verkeersmodel VRU3.4 waarmee naar het effect op de verkeersafwikkeling is gekeken.

Om te beoordelen of het plan tot extra doorstroomproblemen leidt, is een analyse uitgevoerd. Kruispunten zijn de belangrijkste locaties als het gaat om het beoordelen van de doorstroming, waarbij gekeken wordt naar de intensiteit/capaciteitsverhouding (I/C) op de kruispunten. Hierbij wordt gekeken naar de spitsen, te weten de ochtend- en de avondspits, omdat dit de drukste momenten van de dag zijn.

Bij de beoordeling van de doorstroming wordt een I/C-verhouding van 90% aangehouden. Bij de I/C-verhouding hoger dan 90% kan er congestie optreden, namelijk wachtrijen voor de kruispunten en bij verkeerslichten (waarbij niet elk voertuig in de wachtrij door kan rijden bij de eerste keer groen, anders gezegd, het voertuig moet een cyclus overslaan).
Een I/C-verhouding van 80% is een indicatie dat het kruispunt tegen de maximale capaciteit aan zit, maar dit hoeft nog niet tot substantiële knelpunten leiden.

In de beoordeling wordt de huidige autonome-situatie conform het vigerende model VRU3.4 vergeleken met de situatie waarbij het bouwplan ten behoeve van D4/E4 aan de autonome-situatie is toegevoegd. Dit betekent dat het enige verschil tussen de autonome-situatie en de projectsituatie de verkeersgeneratie van D4/E4 en de aansluiting daarvan op het netwerk is.

Het voorgaande leidt tot de volgende uitkomsten:

omschrijving	**locatie**	**2030 autonoom**		**2030 D4/E4**		**verschil planD4/E4**	
		och	avo	och	avo	och	avo
Lageweideviaduct/A2	afrit 7 West	85	83	85	83	0	0
Lageweideviaduct/A2	afrit 7 Oost	102	86	102	87	0	1
Soestwetering/Terwijdesingel		100	85	100	85	0	0
Jazzsingel/Terwijdesingel		108	100	109	102	1	2
Stockholmstraat/Terwijdesingel		63	70	64	72	1	2
Londenstraat/Grauwaartsingel		97	85	98	85	1	0
Parijsboulevard/Grauwaartsingel		84	75	83	75	-1	0
Parijsboulevard/Aansluiting D4E4		-	-	15	14	nvt	nvt
Parijsboulevard/Vleutensebaan		85	95	85	95	0	0
Hooggelegen/A2	afrit 8 West	85	99	85	99	0	0
Hooggelegen/A2	afrit 8 Oost	85	102	84	102	-1	0

Ochtendspits
De kruispunten met verkeerslichten geregeld op het viaduct van de A2 met de op- en afritten met de A2 bij Lage Weide en Hooggelegen hebben tijdens de ochtendspits een I/C onder de 90%. Uitzondering is de afrit 7 Oost, deze heeft een hoge I/C-verhouding die boven de 100% ligt. Deze kruising is dus overbelast tijdens de ochtendspits. Deze situatie doet zich al voor in de autonome situatie, dus zonder de ontwikkeling van D4/E4. De I/C-verhouding neemt niet toe met het autoverkeer van/naar de ontwikkeling.

In de directe(re) omgeving zijn de kruisingen Soestwetering/Terwijdesingel, Jazzsingel/Terwijdesingel en de Londenstraat/Grauwaartsingel al overbelast. De toevoeging van het plan brengt hier geen grote verandering in aan, namelijk maar een toename van 1%. Verder geldt dat alle andere waarden 85% of lager zijn en dat daar ook de verandering niet groter is dan 1%. Dit betekent dat de verandering ook hier beperkt is en onderdeel is van het al optredende verkeersbeeld van de ochtendspits.

Avondspits
Tijdens de avondspits laten de kruispunten op het viaduct bij de A2 Lage Weide een I/C-verhouding zien tussen de 80% en 90%, zowel in de autonome situatie als met de ontwikkeling van het kavel D4/E4. Op de aansluiting A2 Hooggelegen neemt de I/C-verhouding niet toe als gevolg van de ontwikkeling van het kavel D4/E4. Op de afrit 8 West en Oost is de I/C-verhouding in de autonome situatie al rond de 100%.
In de directe(re) omgeving is de kruising Jazzsingel/Terwijdesingel in de autonome situatie al overbelast.De toevoeging van de ontwikkeling van kavel D4/E4 brengt heeft een toename van slechts 2% tot gevolg. Verder geldt dat alle andere waarden op één na 85% of lager zijn en dat daar ook daar de verandering ten opzichte van de autonome situatie niet groter is dan 2%.
Ook ten aanzien van de kruising Parijsboulevard/Vleutensebaan geldt dat de ontwikkeling van kavel D4/E4 niet leidt tot een hogere IC-verhouding ten opzichte van de autonome situatie. Dit betekent dat de verandering ook hier beperkt is en onderdeel is van het al optredende verkeersbeeld van de avondspits.

Tot slot geldt voor de Parijsboulevard dat er geen hoge I/C-verhouding voor de ochtend- en de avondspits geldt ten opzichte van de autonome situatie.

Inmiddels is voor de gemeente Utrecht het nieuwe verkeersmodel VRU3.5 vastgesteld. Dit model laat voor de toeleidende wegen rond Leidsche Rijn centrum zoals de Gele brug en de weg door Leidsche Rijn centrum Noord een lagere hoeveelheid verkeer zien dan in VRU 3.4,. Dit betekent dat voor de berekeningen uitgegaan kan worden van de eerder gemaakte berekeningen op grond van VRU 3.4

Conclusie
Uit de analyse van de doorstroming op kruispunten blijkt dat de toename van het autoverkeer als gevolg van de ontwikkeling niet tot extra doorstromingsknelpunten. Ook zonder de ontwikkeling is een aantal kruispunten vol, wat de I/C-verhouding betreft. Derhalve gaat deze ontwikkeling op in het optredende verkeersbeeld van de autonome situatie. Dit betekent dat de verkeersbewegingen via het bestaande wegennet kunnen worden afgewikkeld.

Aanzienlijke milieueffecten kunnen dan ook uitgesloten worden.

4.3.2 Natuur: gebiedsbescherming en soortenbescherming
Op basis van de uitgevoerde ecologische quickscan wordt geconcludeerd dat het project geen nadelige effecten heeft op beschermde natuurgebieden en soorten. Er is eveneens getoetst aan de Utrechtse soortenlijst. In de Quickscan in bijlage 3 is de Utrechtse soortenlijst meegenomen. Er staan vijf soorten broedvogels op de Utrechtse soortenlijst die niet ook onder broedvogels in de zin van de Wet natuurbescherming vallen, namelijk: blauwborst, kleine karekiet, merel, roerdomp en tjiftjaf. Uit de Quickscan Natuurwetgeving blijkt dat het de kavels ongeschikt zijn voor deze soorten door het ontbreken van hogere vegetatie en de ligging binnen bebouwd gebied. De blauwborst, merel en tjiftjaf broeden in bomen en struiken, welke ontbreken binnen de kavels. De kleine karekiet en roerdomp broeden in dichte rietvegetatie en er is geen riet aanwezig in het plangebied. Uit het veldonderzoek blijkt dat er geen verbinding is tussen het bouwplan en de wateren in de omgeving. Hierdoor zijn de kavelsniet bereikbaar voor deze soorten. Effecten op soorten van de Utrechtse soortenlijst worden dan ook niet of nauwelijks verwacht

Tevens is een aerius-rapportage (bijlage 2) uitgevoerd voor de aanleg- en realisatiefase en de gebruiksfase. Hieruit blijkt dat er geen grotere stikstofbijdrage op de relevante Natura 2000-gebieden is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daardoor is er geen sprake van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de relevante Natura 2000-gebieden.

Aanzienlijke milieueffecten kunnen dan ook uitgesloten worden.

4.3.3 Water

Deze aanmeldnotitie heeft uitsluitend betrekking op het deel dat afwijkt van het bestemmingsplan. De afwijking heeft geen betrekking op het aantal vierkante meters verharding, omdat de verharding op grond van het bestemmingsplan reeds is toegestaan. Bovendien is een groot deel van het kavel D4/E4 reeds verhard. Bij toename van verhard, afvoerend oppervlak in het plangebied door ruimtelijke ontwikkelingen, dient overeenkomstig het beleid van de gemeente en het extra berging te worden gerealiseerd als compensatie voor de toegenomen belasting van het oppervlaktewater. Bij het opstellen van het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid’ is in overleg tussen de gemeente en het waterschap een berekening gemaakt van de benodigde waterberging. In de berekening is gekeken naar de hoeveelheid vierkante meters verhard oppervlak dat moet worden gecompenseerd, namelijk 2,6 ha wateroppervlak. De bouwblokken D4 en E4 zijn in deze berekening als geheel verhard meegenomen. De benodigde waterberging voor de gehele ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Zuid (dus ook de bouwblokken D4 en E4) is al gerealiseerd in de openbare ruimte (Grauwaartsingel) tot een totaal van 2,8 ha. Het gescheiden rioolstelsel is al gerealiseerd. Het hwa-riool loost op de Grauwaartsingel, het oppervlaktewater ten westen van het plan. Het HWA riool is een verbeterd gescheiden stelsel waarbij de first flush wordt afgepompt. Hemelwater infiltreert in eerste instantie in de infiltratiekratten langs de Grauwaartsingel.
Bij piek buien zal deze infiltratievoorziening gaan overstorten op het oppervlaktewater van de Grauwaartsingel ten westen van het plan.

Gewijzigde eisen
De eisen ten aanzien van het inzamelen en afvoeren van hemelwater worden bepaald door het waterschap en de gemeente. Het beleid van het waterschap vastgelegd in de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden 2024 is inhoudelijk niet gewijzigd. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling bedraagt de noodzakelijke berging 10-15% ten opzichte van het verhard oppervlak. In 2013 bedroeg de eis, net als nu, ook 15% met een maximale peilstijging van 0,30 m.

Het beleid van de gemeente is wel gewijzigd. De eis bedroeg 30 mm berging ten opzichte van het nieuwe verhard oppervlak. Deze eis is in 2022 aangescherpt naar minimaal 45 mm berging ten opzichte van het nieuwe verhard oppervlak. Voor het bouwplan betekent dit dat er 15 mm extra berging moet worden gerealiseerd. In 2013 is er immers al 30 mm gerealiseerd.

Noodzakelijke berging
Het kavel D4/E4 bedraagt ongeveer 9.000 m^2 en ongeveer 12.100 m^2 als de Stadstuin (openbaar gebied) voor blok E4 wordt bijgeteld. De nieuwe situatie bestaat uit toekomstig

openbaar gebied, dakoppervlak, binnentuinen. De toename van dit te verharden oppervlak moet worden gecompenseerd

De binnentuinen worden aangelegd op het parkeerdek. Hierop kan ongeveer 100-150 mm/m^2 worden geborgen. Daarnaast wordt er in de omliggende straten in het openbaar gebied van verlaagd groen gerealiseerd wat ook bijdraagt aan de waterberging.

De verdeling van het verhard oppervlak met betrekking tot de waterberging ziet er als volgt uit:

	Verhard oppervlak	Onverhard (25%)	Berging	
	[m^2]	[m^2]	[m^3]	[mm]
Dakoppervlak	7.000		0	0
Binnentuin	2.300		103	45
Openbaar gebied	2.800	700	30*	11
Totaal	*12.100*		*133*	*11*
Totaal verhard oppervlak	12.100		182	15
Noodzakelijke berging			49	4

Tabel 1: verhard oppervlak (deze zijn nog globaal)
**verlaging groen in de boulevard aanname 0,3 m^3/m^1.*

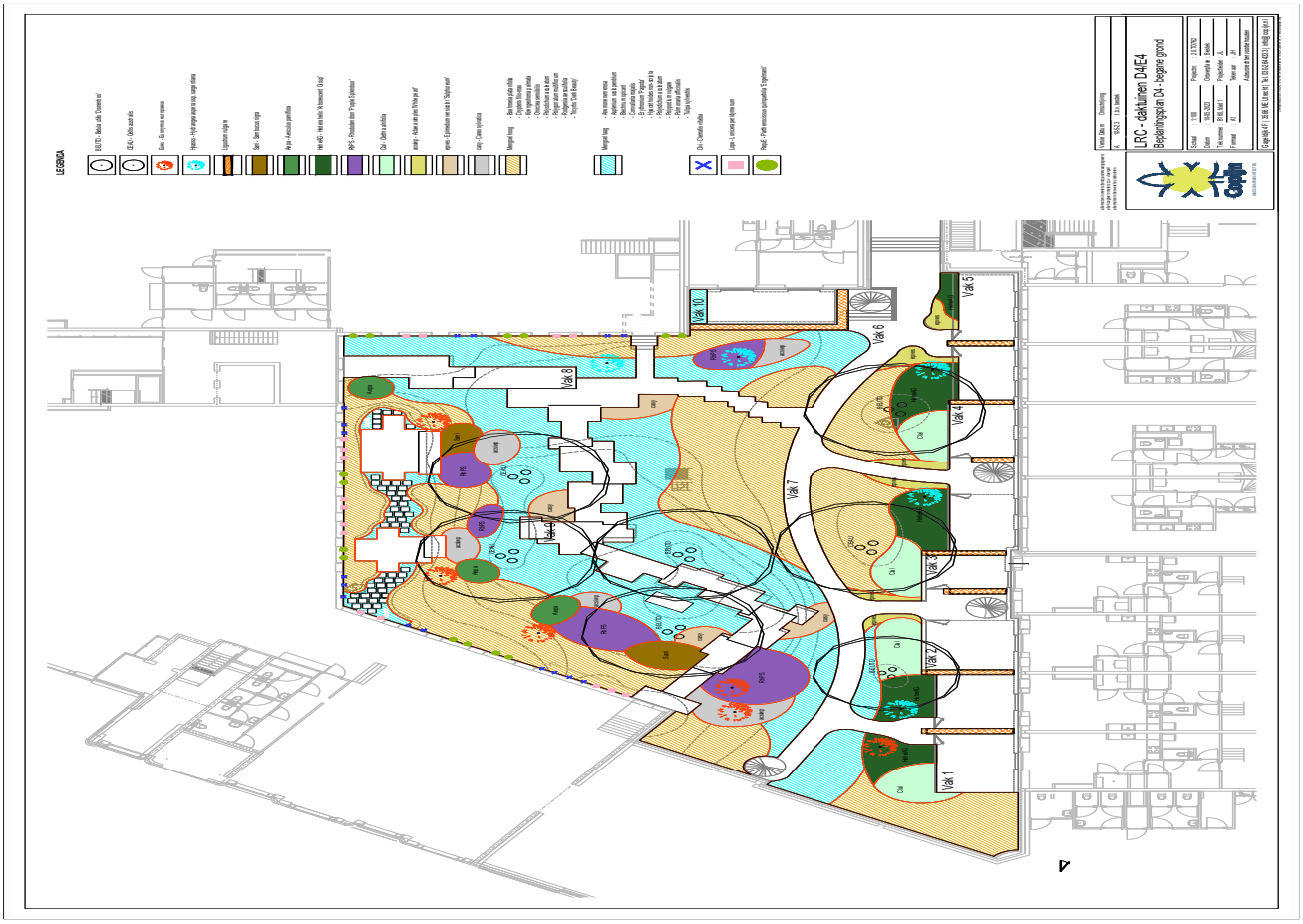
Conclusie
Gelet op de gewijzigde bergingseis van de gemeente moet er nog ca 49 m^3 berging worden gerealiseerd. Omdat in de bestaande waterberging in de Grauwaartsingel een overcapaciteit aanwezig is van 600 $m^{3,}$ (2000 m^2 met een peilstijging van 0,3 m), kan de Grauwaartsingel worden benut voor de ontwikkeling van kavel D4/E4. Deze overcapaciteit in de bestaande waterberging is ruim voldoende om de nieuwe eis van 45 mm voor nieuwbouw voor dit plan te compenseren. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Aanzienlijke milieu-effecten kunnen daarom uitgesloten worden.

4.3.4 Duurzaamheid:
Blokken E4 en D4 bestaan voornamelijk uit woningen, maar in bouwdeel D4 is ook een kantoordeel opgenomen.

<u>Kantoor D4</u>
BREEAM
Voor het kantoordeel is recent een BREEAM-ontwerpcertificaat afgegeven met de classificatie Very Good/***. BREEAM beoordeelt duurzaamheid in de breedste zin van het woord en heeft impact van de locatiekeuze tot en met oplevering. Daarnaast hebben alle partijen hun verantwoordelijkheid bij het behalen van dit breed erkende certificeringssysteem. Graag lichten we een aantal punten toe op het gebied van duurzaamheid:

- De energieprestatie (BENG2) is ongeveer één derde beter dan vereist vanuit het Bouwbesluit door onder andere het gebruik van goede isolerende ramen, efficiëntie installaties (warmtepomp), energiezuinige verlichting en het gebruik van zonnepanelen.
- De productie van toe te passen zonnepanelen heeft een hoge milieubelasting maar per saldo heeft de toepassing van zonnepanelen belangrijke voordelen en worden er voldoende punten behaald aan de zijde van de energieprestatie (BREEAM) zonder dat de Milieu Prestatie van Gebouwen (MPG) minder goed zou worden.
- De duurzame installaties zullen goed worden ingeregeld en er zal een instructie komen voor de huurder en beheerder zodat zij de installaties juist gebruiken.
- De bouwplaats voldoet aan strenge eisen ten aanzien van duurzaamheid, afvalscheiding en het beperken van overlast voor omwonenden.
- Het binnenklimaat is prettig: er is voldoende licht en lucht en een goed thermisch comfort.
- Het project ligt op een locatie met goede voorzieningen en is goed bereikbaar met OV of fiets.
- Er worden duurzame en verantwoorde materialen gebruikt.
- Er zal aandacht worden besteed aan de planten en dieren in de directe omgeving. Er is een ecoloog betrokken bij het project die adviezen heeft afgegeven en zijn geïntegreerd in daktuinen. Hierdoor ontstaat een ecologische daktuin waarvan ook de bewoners kunnen genieten.



Afbeelding 5 beplantingsplan begane grond

<u>Woningen E4 en D4</u>

Energie

De woongebouwen hebben ook een zeer goede energieprestatie en de BENG2 heeft een score die 20% onder het Bouwbesluit ligt. Het installatieconcept hebben wij zo eenvoudig en robuust mogelijk gehouden. Dit maakt het voor bewoners eenvoudiger en vergt ook minder onderhoud. Een voorbeeld daarvan is dat we geen douche-WTW toepassen. Deze installatie doet het goed in de BENG, maar vraagt ook onderhoud. De opwekking voor verwarming, koeling en tapwater gebeurt door de hybride-WKO installatie. De afleverset in de warmte meterkast zorgt voor de distributie in elke woning. De toegepaste vloerverwarming is energiezuinig, maar zorgt ook voor gezonde en comfortabele woningen. Door actieve koeling in de zomerperiode, wordt voldaan aan de TO juli-eisen.

De ventilatie in de woning gebeurt door zeer energiezuinige individuele wtw-units die ook zorgen voor een comfortabel binnenklimaat. Dit leidt uiteindelijk tot lage energielasten voor de bewoners. De voorlopige energielabels zijn al berekend en resulteren in energielabel A++.

Materialen
Naast de energieprestatie is ook de milieuprestatie een belangrijk aspect. De bouw zorgt voor 40% van alle CO2-uitstoot in Nederland, daarvan wordt 29% veroorzaakt door het energiegebruik maar 11% door de materialen die worden toegepast.

Basis voor een lage MPG is het duurzaamheidsprincipe Trias Ecologica met:
1. Beperk de vraag, voorkom onnodig gebruik,
2. Gebruik duurzame / eindeloze bronnen en
3. Gebruik eindige bronnen verstandig.

Stap 1 is daarmee de belangrijkste en betekent met name minimaliseren hoeveelheden materialen. Compact bouwen heeft dus ook zijn voordelen voor de MPG, dit geldt ook voor een laag raampercentage aangezien de milieubelasting van ramen en kozijnen per m2 hoger is dan een dichte gevel.

Voor de twee woongebouwen zijn MPG-berekeningen gemaakt waarbij de milieubelasting wordt bepaald vanaf winning grondstoffen tot het sloop van het gebouw. Wettelijk geldt een eis van 0,8. Hugo de Jonge heeft in zijn kamerbrief van oktober 2023 aangekondigd dat de eisen per ingang van 1-1-2025 zal worden verscherpt tot 0,5. In dezelfde brief is benoemd dat er mogelijk nog uitzonderingen komen voor grote woongebouwen. De MPG van D4 en E4 bedragen 0,51 en 0,55 en de woongebouwen zijn daardoor al goed voorbereidt op toekomstige regelgeving.

Conclusie
Vanuit duurzaamheid worden aanzienlijke milieueffecten uitgesloten. Door de voorgestelde maatregelen wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen.

4.3.5 Geluid
De akoestisch relevante geluidsbronnen voor kavel D4/E4 worden gevormd door de Rijksweg A2, de Vleutensebaan, de Stadsbaan, de Centrumboulevard, de spoorlijn Utrecht-Woerden. Ook wordt een relevante geluidsbelasting ondervonden van de omliggende 30 km/u wegen.

Railverkeerslawaai
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale waarde op de gevel van de geplande woningen maximaal 62 dB bedraagt. Dat is 7 dB meer dan de voorkeursgrenswaarde. Deze geluidsbelasting voldoet wel aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Wegverkeerslawaai

Wegverkeer Rijksweg A2
Voor de Rijksweg A2 geldt dat de maximale ontheffingswaarde. De maximale geluidsbelasting op de gevel vanwege de A2 bedraagt 53 dB. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB(A). Deze geluidsbelasting voldoet wel aan de maximale ontheffingswaarde.

Wegverkeer gemeentelijke wegen
- Centrumboulevard
  Het geluid van de Centrumboulevard komt uit op een hoogst berekende waarde van 51 dB. Deze waarde is boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar voldoet wel aan de maximale ontheffingswaarde.
- Vleutensebaan
  Het geluid vanwege de Vleutensebaan voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB.
- Stadsboulevard
  Het geluid vanwege de Stadsbouwlevard blijft onder de voorkeursgrenswaarde.

De geluidemissie van de Vleutensebaan en Stadsbaan op de gevels van de geprojecteerde woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). De Centrumboulevard zorgt voor een overschrijding van maximaal 3 dB(A) ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de geprojecteerde woningen.

Wegverkeer (30 km/u)
De binnenplanse wegen met een maximum snelheid van 30 km/u zijn niet gezoneerd door de Wet Geluidhinder maar worden getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente houdt hierbij dezelfde criteria aan als de Wet geluidhinder. De wegen Parijsboulevard, Romestraat-San Marinostraat, Berlijnplein zijn wegen met een 30 km/u-regime en vallen momenteel formeel buiten het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en gezonde verstedelijking is dit bouwplan overeenkomstig het Utrechts geluidbeleid ook onderzocht voor de 30 km/u wegen. Uit de berekeningen volgt dat de Parijsboulevard zorgt voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met maximaal 6 dB(A).De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden.

Cumulatie
Er dient een afweging van het gecumuleerde geluidsniveau plaats te vinden als de voorkeursgrenswaarde vanwege meerdere geluidsbronnen wordt overschreden. Dit geldt alleen voor geluidsbronnen die onder de Wet geluidhinder vallen. Het hoogst berekende cumulatieve geluidsniveau bedraagt 62 dB en is daarmee lager dan de Utrechtse maximale ontheffingswaarde bij binnenstedelijk wegverkeer in uitleggebieden. Uit de hiervoor genoemde geluidsbelastingen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor weg- en railverkeer op diverse gevels wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden.

Conclusie
Ten behoeve van het kavel D4/E4 dienen hogere waarden te worden vastgesteld voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai. Het vaststellen van deze hogere waarden dient gelijktijdig met het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning te gebeuren. Het verlenen van hogere waarden zal geschieden onder de voorwaarden van een geluidluwe gevel, en dat de woning een akoestisch gunstige woningindeling heeft. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is hieraan getoetst. Daarnaast is ook getoetst of wordt voldaan aan een voldoende isolatiewaarde van de buitengevel, zodat sprake is van een voldoende akoestisch binnenklimaat.

Het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen op grond van de geluidnota Utrecht. Iedere woning beschikt over een geluidluwe ruimte en een rustige buitenruimte. Hiertoe zijn in het bouwplan voor sommige woningen bouwkundige aanpassingen opgenomen om dit te bereiken.

4.3.6 Archeologie
Binnen het kavel D4/E4 zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. Volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt het plangebied in een gebied van lage archeologische verwachting (WA 5). In dit geval betekent dit dat er een vergunningsplicht van toepassing is bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm (WA5). De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied overschrijdt de vrijstellingsgrenzen (oppervlakte en diepte) en is daarmee vergunningsplichtig.

Er is op de locatie onderzoek uitgevoerd met proefsleuven. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen archeologische sporen aanwezig zijn. Dat betekent dat geen verder onderzoek noodzakelijk is.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen moet hiervan, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding worden gedaan bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de archeologen van de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.

Conclusie
Aanzienlijke milieueffecten kunnen dan ook uitgesloten worden.

4.3.7 Bodem
Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Bij de overdracht van de grond door de gemeente aan de aanvrager om omgevingsvergunning zal een uitkeuring van de grond plaatsvinden en is daarmee aangetoond dat wordt voldaan aan het vereiste dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de geplande functie. Aan de Reactorweg is sprake van een verontreinigingslocatie (VOCl) . De verplaatsing hiervan zal worden opgenomen in het gemeentelijke saneringsplan.

Kavel D4/E4
Ten behoeve van het bouwplan is het rapport ‘Aanvullend bodemonderzoek bouwwegen’

van 6 juli 2021, zie bijlage 1 opgesteld. Dit onderzoek richt zich op het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de bouwwegen tussen de bouwkavels D4/E4. Uit toetsing van de grond(meng)monsters en de resultaten verkregen bij het bodemonderzoek op de omliggende kavels kan het volgende worden gesteld over de verwachte kwaliteit van (de af te voeren grond in) het werkgebied:

1. Er is hoogstens lichte verontreiniging aangetoond in de bodem. Sanerende handelingen zijn niet noodzakelijk en de aangetoonde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.
2. De geroerde (opgebrachte) zandige (boven)grond op kavel D4 en de bouwwegen komen voor hergebruik in aanmerking in de kwaliteitsklasse ‘Industrie’. Een monster (B102, 0-50) bleek op basis van het gehalte aan minerale olie indicatief niet herbruikbaar en deze grond moet óf separaat naar een grondverwerker worden afgevoerd óf op depot geplaats worden voordat de grond wordt.
3. De geroerde kleiige bovengrond op de kavels D4/E4 en de bouwwegen komt voor hergebruik in aanmerking in de kwaliteitsklasse ‘Wonen’ of ‘Vrij toepasbaar’.
4. De (geroerde) kleigrond direct onder puinfunderingslaag ter plaatse van kavel E4 komt voorhergebruik in aanmerking in de kwaliteitsklasse ‘Industrie’
5. De (zintuigelijk schone) ongeroerde zandige en kleiige ondergrond ter plaatse van de kavels D4/E4 en de bouwwegen komt voor hergebruik in aanmerking in de kwaliteitsklasse ‘Vrij toepasbaar’.

Op grond van dit onderzoek blijkt dat op een klein deel van de locatie grond moet worden afgevoerd of in depot moet worden gezet voor een keuring. Het betreft hier de locatie waar het voormalig ketenpark van LRC heeft gestaan en waar destijds ook een brandje is geweest. Na overleg kiest LRC ervoor deze grond af te voeren op het moment dat het bouwterrein wordt Ingericht.

De locatie bevindt zich binnen de boringsvrije zone van de grondwaterwinning Leidsche Rijn en binnen de “schone zone” van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer van de gemeente Utrecht. Dit betekent dat voor de toepassing van WKO beperkingen gelden zoals een dieptebeperking (eerste watervoerende pakket) en dat rekening gehouden moet worden met beïnvloeding van een nabijgelegen, omvangrijke grondwaterverontreiniging (Reactorweg 11).

Conclusie
De bodemkwaliteit is geen belemmering voor de nieuwe functies, waaronder wonen. Er geldt een dieptebeperking voor boringen en bodemenergie vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied.

Aanzienlijke milieueffecten kunnen dan ook uitgesloten worden.

4.3.8 Externe veiligheid
Door bureau AVIV is onderzoek gedaan naar risicobronnen in de omgeving van het plangebied, zie bijlage 4 , 12 augustus 2022). Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen
Bij de uitvoering van nieuwe ruimtelijke plannen dienen het onderzoeksgebied en de

omliggende projectomgeving getoetst te worden aan het aspect externe veiligheid. Externe veiligheid heeft betrekking op risico's die kunnen ontstaan voor mens en milieu bij het vervoer, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen. De regelgeving is gebaseerd op of vindt zijn grondslag in de Wet basisnet (Wbn) en de Wet vervoer Gevaarlijke Stoffen (Wvgs).

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

In de Regeling Basisnet is een tabel met afstanden voor plaatsgebonden risico die gelden voor transportroutes van het Basisnet terug te vinden. Deze afstanden gelden per trajectdeel en er is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied.

Een plasbrandaandachtsgebied is een gebied waarbinnen kwetsbare objecten te maken kunnen krijgen met de effecten van een plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit een tankwagen. Dit gebied beslaat een zone van 30 meter per zijde van het wegvak.

Kavel D4E4 ligt op ongeveer 120 meter van de snelweg. Het plasaandachtsgebied vormt daarom geen belemmering voor het project.

Over de A2 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd en de A2 maakt onderdeel uit van het basisnet. Het invloedsgebied van de A2 wordt bepaald door het transport van brandbare gassen en ligt tot 355 meter van de A2. Het kavel D4/E4 ligt hier binnen. Het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 is hiermee vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant voor het kavel D4/E4. Het PR van de A2 ter hoogte van het kavel D4/E4 is niet hoger dan PR 10^{-6}/jaar. Dit betekent dat wordt voldaan aan de normwaarde en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 geen beperkingen oplegt aan het bouwplan.

Het GR is ongeveer 3 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde en neemt niet toe. De verdere verantwoording van het GR conform artikel 8 van het Bevt kan achterwege blijven.

Het bestuur van de VRU is in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen. Conclusie van de VRU d.d. 11 juli 2022 is dat voor dit deel de A2 ondertunneld is en dat het aspect externe veiligheid hierdoor niet van belang is.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen en vaarwegen
Zowel het Amsterdam-Rijnkanaal als de spoorlijn Breukelen - Utrecht Centraal liggen meer dan 200 m van het kavel D4/E4. Daarmee ligt het projectgebied buiten de zone waarbinnen conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transport verantwoording afgelegd dient te worden over de hoogte van het groepsrisico. Wel ligt het kavel D4/E4 binnen het invloedsgebied van het transport van toxische stoffen over deze routes. Het volstaat daarom conform artikel 7 van het Bevt in te gaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De Veiligheidsregio heeft hierover een deeladvies omgevingsveiligheid uitgebracht. De Veiligheidsregio verwacht niet dat het (groeps)risico door deze buitenplanse afwijking noemenswaardig wijzigt.

In de omgeving van het kavel D4/E4 bevinden zich geen andere risicobronnen als buisleidingen of inrichtingen met gevaarlijke stoffen die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor het kavel D4/E4.

Conclusie
De conclusie is dat er vanwege de externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid'. Het groepsrisico ligt in de omgeving van het kavel D4/E4 zowel in de huidige situatie als na realisatie van de plannen niet boven de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Aanzienlijke milieueffecten kunnen dan ook uitgesloten worden.

4.3.9 Luchtkwaliteit
Conform art. 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een plan dat niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan het plan zonder uitgebreide toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. Een plan met een bijdrage aan de luchtkwaliteit van minder dan 3% van de grenswaarde voor de stoffen NO2 (stikstofdioxide) en PM10 (fijn stof), is conform het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) gedefinieerd als NIBM.
Een concretisering van NIBM is de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In bijlage 3A van deze regeling worden onder meer woningbouwlocaties kleiner dan 1.500 woningen aangeduid als NIBM (bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen). De bepaling van de NIBM-grens is vastgelegd in het DHV-rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten', Ministerie van VROM (december 2006). Uit dit rapport blijkt dat de verkeersaantrekkende werking die bij de norm van 1.500 woningen is gehanteerd, 2,6 vervoersbewegingen per etmaal per woning bedraagt. Hieruit volgt dat een plan met een verkeersaantrekkende werking van ten hoogste 3.900 motorvoertuigbewegingen per etmaal niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Omdat het aantal woningen beneden de grens blijft van 3000 woningen is geen aanvullend onderzoek vereist.

In 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen per amendement in Wet Milieubeheer opgenomen. Het besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Hierbij spelen de volgende onderwerpen een rol:

Onderzoekszones: Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom zijn in het besluit onderzoekszones ingesteld. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteit onderzoek benodigd. Voor rijkswegen is deze onderzoekszone 300 meter breed en bij provinciale wegen 50 meter breed.
Gevoelige bestemmingen: De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als gevoelige bestemming gezien.

Verder dient beoordeeld te worden of voldaan wordt aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Vervolgens of na het realiseren van het plan nog steeds geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Als het plan NIBM bijdraagt, is aannemelijk dat ook na de planrealisatie aan de grenswaarden wordt voldaan. Alle waarden zijn in µ/m3.

Fijnstof	Waarde in kavel D4/E4 2021	Grenswaarde	WHO advieswaarde 2005	Waarde 2030	
PM 10	17,25	40	20	14,76	
PM 2,5	10,73	25	10	7,6	
NO 2	27,73	40	40	20	

Bron: grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (GCN en GDN), RIVM

Daardoor is geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de stoffen PM10, PM2,5 en NO2. Ook voldoen de gemeten waarden voor PM 10 en NO2 aan de WHO advieswaarden voor 2005. Voor PM 2,5 geldt een lichte overschrijding van de WHO advieswaarde. Voor het jaar 2030 wordt voldaan aan de WHO advieswaarde uit 2005.

Ten behoeve van het aspect luchtkwaliteit is een memo luchtkwaliteit opgesteld. De memo is als bijlage 7 bij deze aanmeldnotitie gevoegd. Hierin is ook en wordt case berekening opgenomen van het extra verkeer als gevolg van het project op de luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de effecten ruim onder de grens van “niet in betekenende mate” blijft.

Conclusie
Aanzienlijke milieueffecten kunnen dan ook uitgesloten worden.

4.3.10 Bedrijven en milieuzonering
Aan de hand van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering zijn de verschillende bestemde bedrijfscategorieën rond het kavel D4/E4 bekeken. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. Binnen de VNG-systematiek worden afstanden aangehouden tot een rustige woonwijk en tot gemengd gebied. De richtafstand tot gemengd gebied bedraagt voor categorie 3.1 bedrijven minimaal 30 meter. Voor categorie 1 bedrijven bedraagt die afstand 0 meter en voor categorie 2 bedrijven 10 meter. Er bevinden zich geen type categorie bedrijven of hoger binnen de genoemde afstanden, zodat geen nader onderzoek Bedrijven en milieuzonering nodig is.
In het bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid’ is een verantwoording gegeven van het aspect Bedrijven en milieuzonering. Hierin is aangegeven dat er geen problemen zijn met bedrijven en milieuzonering. Het kavel D4/E4 van het vigerende bestemmingsplan ligt buiten de zonering van het industrieterrein Lage Weide.

Op circa 80-100 meter afstand ten oosten van het kavel D4/E4 liggen gronden met de bestemming 'gemengd'. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Leidsche Rijn centrum Oost. Binnen de bestemming Gemengd is op de verkeerstunnel een openbaar vervoerstation toegelaten en een evenemententerrein met bijbehorende podia, parkeervoorzieningen,

terrassen, openbaar vervoerbanen en verkeersvoorzieningen. De functies die binnen dit kavel D4/E4 zijn toegelaten betreffen geen bedrijven zodat ze geen belemmeringen vormen voor de geplande woningen.
Voor het evenemententerrein zijn in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost geluidregels opgenomen die ervoor zorgen dat de geluidsbelasting aan de gevels van de woningen aan het Berlijnplein acceptabel zal zijn. Gezien de afstand, de afschermende werking van het Berlijnplein en het bouwdeel Legends op de locatie E5 zal er dus geen sprake zijn van een onaanvaardbaar hogere geluidsbelasting.

Conclusie
Het samengaan van bedrijfsfuncties en gevoelige bestemmingen in en rond het kavel D4/E4 levert geen belemmeringen op en er is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Aanzienlijke milieueffecten kunnen dan ook uitgesloten worden.

4.3.11 Windhinder
Vanwege de hoogte van de bebouwing is een windhinderonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 8. Het windhinderonderzoek is uitgevoerd volgens NEN 8100. Hierin staan ook de eisen die aan een windhinder onderzoek worden gesteld. Er wordt onderscheid gemaakt in windhinder en windgevaar.
Het doel van het onderzoek is om het windklimaat rond de nieuwbouw op maaiveld maar ook op de balkons en de terrassen van blok E2 te bepalen. Voor het onderzoek is een 3D model gemaakt van het gebied en de nabije omgeving. In dit 3D model is het windklimaat getoetst. Er is onderzoek gedaan naar windgevaar en windhinder.

Uit het windhinderonderzoek blijkt dat geen sprake is van windgevaar als gevolg van het bouwplan. Voor windhinder is de conclusie dat in het algemeen sprake is van een goed windklimaat met kleine gebieden met een matig windklimaat (windklasse D). Rond blok E2 blijft er sprake van een goed windklimaat ten opzichte van situatie 1.
Bij een paar toegangen van blok D4 heerst een slecht windklimaat. Op een terras van blok E4 en bij de zitbankjes in de binnentuin van blok E4 heerst plaatselijk een matig tot slecht windklimaat. Hier worden maatregelen voor getroffen.

Schaduwwerking
Vanwege de hoogte van de bebouwing is onderzoek gedaan naar bezonning. Dit onderzoek staat in bijlage 6. Het doel van het bezonningsonderzoek is om risicogebieden in kaart te brengen met TNO-richtlijnen als handvat. Daaropvolgend is per kritische situatie de mogelijke bezonningsduur op de gevel bepaald.

De bezonningsstudie betreft de schaduwwerking van bouwblok E4 op bouwblok E2, het dichtstbijzijnde gebouw. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen het gebouw overeenkomstig de maximum toegestane bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan (42 m hoog) en het gebouw volgens het bouwplan (43,28 m hoog). Gezien de hoogstedelijke omgeving is hierbij de lichte TNO-norm gehanteerd. De lichte TNO-norm houdt in dat er sprake is van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Hierbij is de schaduwwerking in kaart gebracht voor de meest van belang zijnde tijdstippen op 21 maart, 21 juni, 23 september en 22 december (de kritische situatie).

Daarvoor is gekozen omdat dit de maatgevende dagen zijn voor de stand van de zon in de verschillende seizoenen.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat in de periode tussen 19 februari en 21 oktober tenminste twee uur per dag zon in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam kan komen bij de omliggende gebouwen. Dit betekent dat aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. De bezonning en de schaduw op de omliggende gebouwen is aanvaardbaar.

4.4 Aanlegfase en bijzondere aandachtspunten
Het plan wordt gerealiseerd in een gebied dat zich kenmerkt door een hoge verstedelijkingsgraad. Sprake is van een nieuw centrum voor de wijk Leidsche Rijn met overwegend veel woningbouw in de vorm van appartementengebouwen. Zodra uitvoering kan worden gegeven aan het voorliggende project, is dit deel van de wijk vrijwel volledig gerealiseerd. Er zal dan ook geen sprake zijn van cumulatie van hinder als gevolg van andere bouw- of aanlegactiviteiten danwel de realisatie van grote projecten. Er is nog één bouwvlak in de directe omgeving, het bouwvlak D5 waar een kantoorfunctie is gepland. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer die ontwikkeling van start gaat. Voor het overige zijn er geen ontwikkelingen in de directe nabijheid van de projectlocatie die gelijktijdig of gedeeltelijk gelijktijdig zullen worden gerealiseerd. De locatie is verder goed ontsloten, tijdens de bouw zullen de nodige maatregelen worden genomen waardoor negatieve effecten voor de woonomgeving of de veiligheid tot een minimum worden beperkt en zullen de nodige maatregelen worden genomen.

Conclusie
Aanzienlijke milieueffecten kunnen dan ook uitgesloten worden in de tijdelijke situatie.

5. Verzoek
Middels voorliggende aanmeldnotitie wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken van het potentiële effect, geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

Bijlagen
1. Aanvullend bodemonderzoek bouwwegen d.d. 6 juli 2021
2. Berekening stikstofdepositie
3. Quickscan flora en fauna
4. Onderzoek externe veiligheid
5. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder
6. Bezonningsstudie
7. Memo luchtkwaliteit
8. Windhinderonderzoek
9. Mobiliteitsplan

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Duurzame Stad
Omgevingsrecht
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht
t.a.v. [redacted]
Stadsplateau 1
3521 AZ Utrecht

Behandeld door	[redacted]	**Datum**	21 mei 2026
Doorkiesnummer		**Ons kenmerk**	34180459
E-mail	[redacted]@utrecht.nl	**Onderwerp**	m.e.r.-beoordelingsbesluit Kavel D4/E4 Leidsche Rijn Centrum Utrecht
Bijlage(n)	1		
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Beste heer [redacted]

Wij hebben uw aanmeldnotitie voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling ontvangen op 12 mei 2026 (zaaknummer: 34180459) voor het project D4/E4 Leidsche Rijn Centrum Utrecht.

Uw project

Het project, de realisatie van 377 woningen, 3.049 m2 bvo kantoorruimte, 260 autoparkeerplaatsen en 740 fietsparkeerplaatsen, is opgenomen in onderdeel D categorie 11.2 "Aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject" van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het project blijft onder de drempelwaarden die bij deze categorie in het Besluit m.e.r. is opgenomen.

M.e.r.-beoordelingsbesluit
Wij hebben uw aanmeldnotitie beoordeeld en besluiten hierover het volgende:
Uit uw aanmeldnotitie blijkt dat, op basis van toetsing aan de criteria zoals opgenomen in bijlage III van het besluit-m.e.r., er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, met inachtneming van de maatregelen zoals benoemd in de conclusie van de aanmeldnotitie. Wij zijn het eens met deze conclusie. Er is daarom geen m.e.r.-procedure nodig, er hoeft er geen milieueffectrapport opgesteld te worden. Daarnaast blijkt uit de aanmeldnotitie dat het project geen significant effect op beschermde natuurgebieden (Natura2000) heeft.

Tot slot
Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt toegevoegd aan de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen tijdens de procedure van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan reactie geven op het m.e.r.-beoordelingsbesluit. Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevr. [redacted], mer-adviseur.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Utrecht,

De heer [redacted]
Afdelingshoofd Omgevingsrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte

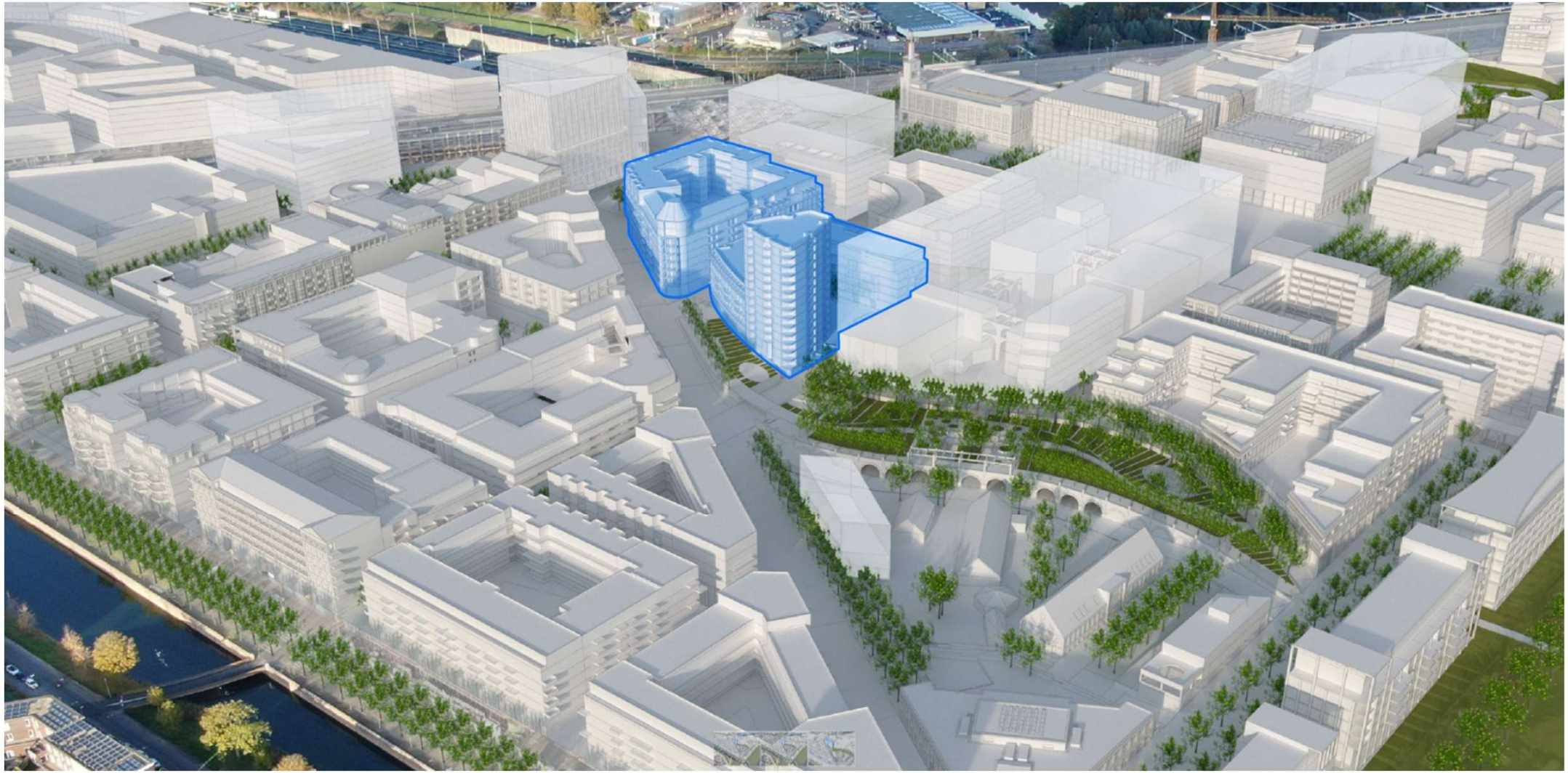
Datum 21 mei 2026
Ons kenmerk 34180459

Dit document is elektronisch aangemaakt, hierdoor staat er geen geschreven handtekening in de brief.

Bijlage 1 Aanmeldnotitie MER, kavel D4/E4 Leidsche Rijn Centrum

[redacted]






ANYTIME FITNESS










LRCENTRUM

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren
Locatieadvies
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Leidsche Rijn Centrumplan B.V.
[redacted]
Postbus 2009
3500 GA UTRECHT

Behandeld door	[redacted]	**Datum**	6 januari 2026
Doorkiesnummer	030-2860114	**Ons zaaknummer**	
E-mail	[redacted]	**Onderwerp**	Aanvulling op Afsprakenbrief D4 – E4 d.d. 6 mei 2020
Bijlage(n)	geen		
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van		Bij antwoord datum, zaaknummer en onderwerp vermelden	

Geachte [redacted]

Eind 2008 hebben gemeente Utrecht en Leidsche Rijn Centrumplan B.V. (bestaande uit: ASR Real Estate Development B.V. en Vesteda Project Development B.V.) de uitgangspunten voor het woon-/winkelgebied vastgelegd in een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht (hierna: "Uitgifteovereenkomst"), gevolgd door drie allonges in 2011, 2013 en 2015. Per brief van 6 mei 2020 zijn nadere afspraken over de ontwikkeling van de bouwblokken D4 en E4 vastgelegd. Op basis van deze afspraken is het bouwplan voor de bouwblokken D4 en E4 uitgewerkt en is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend welke op 29 september 2022 is verleend. Tegen deze omgevingsvergunning zijn bezwaren ingediend. Hierdoor is het nodig dat partijen op een aantal punten nadere afspraken met elkaar maken. Deze brief moet dan ook gezien worden als een aanvulling c.q. afwijking van de eerdere brief van 6 mei 2020.

Planologische procedure
Leidsche Rijn Centrumplan B.V. (hierna: "LRC B.V.") en de gemeente hebben verschillende scenario's afgewogen in relatie tot de bezwaren die tegen het bouwplan zijn ingediend. Alles overwegende is besloten in te zetten op het scenario om een uitgebreide buitenplanse procedure te starten om het bouwplan mogelijk te maken. In de bezwarenprocedure is namelijk gebleken dat het beschikbare aantal m2 bvo woonruimte in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid is opgebruikt. Bedoeling is nu om met deze procedure de voor het bouwplan benodigde vierkante meters bruto vloeroppervlak "wonen" alsnog te vergunnen. De huidige aanvraag wordt voortgezet met een uitgebreide buitenplanse procedure. Hiervoor heeft de gemeente in nauwe samenwerking met LRC B.V. een concept Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld. Daarmee wordt het plan onderbouwd als een afwijking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan/omgevingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning wordt dan inclusief Ruimtelijke Onderbouwing opnieuw ter inzage gelegd. Omdat het een eerder ingediende aanvraag betreft wordt deze afgehandeld onder de "oude" Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

[redacted]

De te doorlopen uitgebreide buitenplanse procedure is voor een bouwplan met meer dan 250 woningen. Daarom is het nodig de gemeenteraad te vragen akkoord te gaan met een specifieke Verklaring van geen bedenkingen. Na akkoord van de gemeenteraad kan het ontwerpbesluit met de aanvraag omgevingsvergunning (inclusief Ruimtelijke Onderbouwing) ter inzage worden gelegd. Tegen het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend. Tegen het besluit tot verlening van de vergunning kan beroep bij de rechtbank worden ingesteld. Na de uitspraak van de rechtbank is hoger beroep bij de Raad van State mogelijk.

Conform het bepaalde in artikel 4 lid 1 van de Uitgifteovereenkomst is "de erfpachter die ingevolge het bepaalde in deze Overeenkomst verantwoordelijk is voor de realisatie van een Deelproject, - voor zijn risico - zorgdraagt voor de indiening van de ontvankelijke aanvragen voor de (bouw)vergunning(en), vrijstelling(en) onder meer ex artikel 19 WRO, ontheffingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de realisatie van het desbetreffende Deelproject". Desondanks willen we wel met u afspreken dat eventuele legeskosten die verbonden zijn aan de hier beschreven planologische procedure voor rekening van de gemeente komen.

Bouwprogramma
Voor wat betreft het te realiseren bouwprogramma heeft Vesteda aangegeven dat zij bij de eerste verhuur 20% van het aantal nieuwbouwappartementen wil reserveren en toewijzen aan vitale doelgroepen (keyworkers) of friends (woningdelers), een en ander conform het door Vesteda gevoerde beleid. Op basis van het huidige bouwplan betreft het ca. 38 appartementen. Mocht de belangstelling vanuit genoemde doelgroepen tegenvallen en zijn (een deel van) deze eenheden zes maanden na de start van de verhuur nog niet verhuurd aan genoemde doelgroepen, dan vervalt de voorrangsregel om (langdurige) leegstand te voorkomen. Vesteda is dan vrij de woningen aan te bieden aan de markt.

Fietsenstalling en Stadstuin
In opdracht van en voor rekening en risico van de gemeente Utrecht wordt een ontwerp voor de (openbare) fietsenstalling en bovengelegen Stadstuin gemaakt tussen bouwblok E4 en de Centrumboulevard. Eigendom, realisatie en exploitatie van de fietsenstalling ligt bij de gemeente Utrecht.

In de afsprakenbrief van 6 mei 2020 is afgesproken dat het terrein waar de fietsenstalling en bovengelegen Stadstuin worden gebouwd eerst aan LRC B.V. ter beschikking zal worden gesteld als bouwterrein. LRC B.V. zou het terrein minimaal een halfjaar voor oplevering terug leveren aan de gemeente, waarna de gemeente zich zou inspannen om binnen dat half jaar de fietsenstalling te realiseren en de woningen van E4 aan de Stadstuin bereikbaar te maken.

Het is thans onbekend wanneer gestart wordt met de bouw van bouwblokken D4 en E4 als gevolg van mogelijke beroepsprocedures. Daarnaast geldt dat de financiële randvoorwaarden om te komen tot realisatie van het bouwplan nog niet volledig zijn ingevuld. Diverse andere projecten in Leidsche Rijn Centrum gaan wel door. Daardoor ontstaat meer en meer de behoefte aan een goede voetgangersverbinding tussen winkelgebied en Cultuur-as en aan een bewaakte/overdekte fietsenstalling aan de Vaduzdijk. De gemeente start daarom met de planvoorbereiding en aanleg van de (openbare) fietsenstalling en bovengelegen Stadstuin. Dit terrein is derhalve niet meer beschikbaar als werkterrein voor LRC B.V.

[redacted]

Wij hebben begrepen dat door het feit dat het terrein waar de fietsenstalling en bovengelegen Stadstuin worden gebouwd niet langer beschikbaar is als werkterrein, LRC B.V. extra constructieve voorzieningen moet treffen in de fundering en heimethodiek belendend aan de fietsenstalling. De extra kosten zijn op basis van een eerste inschatting begroot op een bedrag van [redacted] exclusief BTW. De gemeente is van mening dat deze extra kosten voor rekening van LRC B.V. dienen te komen. Vanwege de ontwikkelingen zoals hierna beschreven onder het kopje "Bouwlogistiek en werkterrein" kan de gemeente niet langer wachten met het realiseren van de fietsenstalling en bovengelegen Stadstuin. Bovendien is de gemeente nu al genoodzaakt om extra kosten te maken voor de tijdelijke inrichting van het openbaar gebied van bouwblok E5 die weer verwijderd moeten worden bij de start bouw van bouwblokken D4 en E4.

Bouwlogistiek en werkterrein
Dura Vermeer is gestart met de bouw van bouwblok E5 en de gemeente gaat starten met de bouw van de (openbare) fietsenstalling en bovengelegen Stadstuin direct grenzend aan bouwblok E4. Ook bouwblok D5 gaat ontwikkeld worden (planning nog niet bekend).

Nadere afspraken over bouwlogistiek en werkterrein zijn op dit moment niet te maken omdat niet duidelijk is wanneer de bouw van de bouwblokken D4 en E4 gaat starten. Zodra hierover meer duidelijkheid ontstaat worden hierover afspraken gemaakt met de gemeente (afdeling Realisatie Leidsche Rijn). De gemeente spant zich in om een alternatief terrein aan te bieden voor het plaatsen van bouwketen, bouwmaterialen en parkeren. Aangezien steeds meer mensen in Leidsche Rijn Centrum wonen, werken en bezoeken en de openbare ruimte daardoor steeds intensiever gebruikt wordt en er daarnaast steeds meer kavels zijn en worden bebouwd, waarschuwt de gemeente op voorhand dat de mogelijkheden voor plaatsing van bouwketen, bouwmaterialen en parkeren zeer beperkt zullen zijn. Zolang bouwblok D5 niet wordt ontwikkeld, kan dit bouwblok in beginsel als werkterrein worden gebruikt.

Financieel
De grondprijs voor de bouwblokken D4 en E4 ad EUR [redacted] excl. btw (prijspeil 1 april 2020) is door LRC B.V. voldaan aan de gemeente en is gebaseerd op het realiseren van 3.053 m2 bruto vloeroppervlak kantoorruimte en 31.237 m2 bruto vloeroppervlak wonen (koop). Minder vierkante meters en meer vierkante meters bruto vloeroppervlak worden verrekend op basis van het bepaalde in artikel 7.3 van de Uitgifteovereenkomst. Daarbij geldt ook dat LRC B.V. te allen tijde minimaal de totale grondprijs (EUR [redacted] exclusief btw en prijspeil 1-1-2011, voor deelgebied A en Deelgebied B) zoals opgenomen in artikel 7.1 van de uitgifteovereenkomst uit 2008 dient te voldoen.

Planning
LRC B.V. zal zich inspannen om zo spoedig mogelijk nadat er een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan is, te starten met de bouw van de woningen/kantoorruimte.

Graag ontvang ik deze brief, voorzien van digitale handtekeningen retour.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Utrecht,

[redacted]

[redacted]

Voor akkoord,

Leidsche Rijn Centrumplan B.V.
voor deze:
ASR Real Estate Development B.V.,



Vesteda Project Development B.V.
Voor deze:
Vesteda Investment Management B.V.,





Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststellen Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan Livingstonelaan 609

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Kees van Veenendaal/Nicolette Deetman
Kenmerk	33009284
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport, met daarin de beantwoording van de achttien ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

2. Het TAM-omgevingsplan 'Livingstonelaan 609', vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMLIVINGSTONE-VA01, vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de bestaande bebouwing te slopen en het perceel te herontwikkelen tot een gebouw met maximaal 694 studentenwoningen, of maximaal 640 studentenwoningen en 20 zorgwoningen, en 1.500 m² bruto vloer oppervlak onderwijs- en onderwijsgerelateerde functies op de begane grond.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Het TAM-omgevingsplan 'Livingstonelaan 609' biedt de juridisch-planologische grondslag voor de sloop-nieuwbouw op de locatie Livingstonelaan 609/ Australiëlaan 21 in Kanaleneiland-Zuid. Het plan maakt maximaal 694 studentenwoningen (waarvan maximaal 496 (71%) zelfstandige studentenwoningen en 198 (29%) onzelfstandige studentenwoningen) mogelijk (of 640 studentenwoningen, waarvan maximaal 442 (69%) zelfstandige studentenwoningen en 198 (31%) onzelfstandige studentenwoningen en 20 zorgwoningen), met 1.500 m² bvo onderwijs- en onderwijsgerelateerde functies op de begane grond. De ontwikkeling vormt een bijdrage aan de onderwijsboulevard tussen Kanaleneiland-Zuid en de Woonboulevard. Een nieuw gebouw biedt een plek waar werken, ontmoeten, wonen en onderwijs samengaan.

Context

Aanleiding

Synchroon/Slokker zijn initiatiefnemer voor de herontwikkeling van de locatie Livingstonelaan 609/ Australiëlaan 21 in Utrecht (Kanaleneiland-Zuid). Op de locatie zijn momenteel gebouwen aanwezig met onderwijs- en zorgfuncties (circa 2.455 m²). De initiatiefnemer wil deze opstallen slopen en een gemengd gebouw realiseren met studentenhuisvesting, zorgwoningen en onderwijsfuncties.

In het intentiedocument van begin 2021 is aangegeven dat de ontwikkeling een bijdrage moet vormen aan de onderwijsboulevard in Kanaleneiland Zuid en vooruitloopt op de toekomstige ontwikkeling van de woonboulevard (onderdeel van Stadseiland Zuid). In de programmatische verkenning Stadeiland Zuid waar het college in maart 2026 over is geïnformeerd, onderschrijft de gemeente het belang van de aanwezige onderwijsfuncties zoals het MBO o.a. in relatie tot het versterken van het maak(t)werk. Voor de woonboulevard zet de gemeente in op het verhogen van de attractiviteit door aanpak van de openbare ruimte en het toevoegen van functies zoals wonen, voorzieningen en groen. Met deze ontwikkeling aan de Livingstonelaan, met een combinatie van wonen (voor studenten) en (onderwijs)voorzieningen, wordt hier invulling aan gegeven.

Op 24 oktober 2023 heeft het college de definitieve bouwenvelop Livingstonelaan 609 vastgesteld. De bouwenvelop vormt het kader voor het voorliggende TAM-omgevingsplan. Op 6 juni 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de 2e tranche maatregelen om de woningbouw op gang te houden, waarbij het aandeel onzelfstandige studentenwoningen is verlaagd om de financiële haalbaarheid te verbeteren.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 6 december 2025 tot en met 15 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn 18 zienswijzen ingediend door omwonenden (Aziëlaan, Marco Pololaan, Van Eechoudlaan e.o.). Ketenpartners (provincie Utrecht, VRU, waterschap HDSR) hebben geen bezwaren geuit. De zienswijzen geven geen aanleiding het plan te wijzigen. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De drie voornaamste zijn: (1) een geactualiseerd stikstofdepositie-onderzoek (AERIUS oktober 2025, conclusie ongewijzigd: 0,00 mol/ha/jaar), (2) toevoeging van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van de onderwijsfunctie op de bovenliggende woningen, met een daaraan gekoppelde planregel in artikel 3.4, en (3) actualisering van de beleidsverwijzingen naar de Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025–2030.

Secu is eigenaar van het huidige pand met S&A als huurder. S&A, (Stichting Fermitas (zorgwoningen jongeren en dagbesteding)), die aan de Australiëlaan is gevestigd, heeft het eerste recht tot koop van 20 zorgwoningen op de 1e verdieping om daarmee terug te keren in de nieuwbouw aan de Livingstonelaan. Als deze zorgwoningen niet worden gerealiseerd, worden 54 extra zelfstandige studentenwoningen toegevoegd en kunnen maximaal 694 studentenwoningen worden gerealiseerd.

Juridische context

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

Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad het omgevingsplan van de gemeente Utrecht vast. Nadat het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open voor belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 2 van bijlage 2 van de Algemene wet bestuursrecht). Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt (artikel 16.78, eerste lid, van de Omgevingswet).

TAM-omgevingsplan
Omdat onderdelen van het Digitaal Stelsel Omgevingswet nog niet goed werkten, is voor ontwikkelingsplannen gewerkt met Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (zogenaamde TAM's). De maatregel bestaat uit de mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen met een plan dat qua techniek nog een bestemmingsplan is, maar juridisch een wijziging omgevingsplan.
Op grond van artikel 11.1 van het Besluit elektronische publicaties kunnen omgevingsplannen in de vorm van TAM-plannen worden vastgesteld, als het ontwerp TAM-plan voor 1 januari 2026 ter inzage is gelegd.

Bomen en groen
Voor het omgevingsplan zijn 20 bomen geïnventariseerd. Geen van de bomen zijn onderdeel van de Hoofdstructuurkaart van Utrecht. Dertien bomen blijven behouden. De 7 bomen, die niet duurzaam te behouden zijn door slechte conditie of directe ligging in het bouwvlak, worden binnen het plangebied gecompenseerd. Er wordt onderzocht of bestaande bomen verbeterde groeiplaatsen kunnen krijgen om de levensverwachting te verlengen en tijdens de bouw gelden strikte beschermingsmaatregelen. Alle 7 te compenseren bomen (2e en 3e orde) worden binnen het plangebied met een boom van de 2e orde gecompenseerd. Aanvullend wordt er in totaal ongeveer 3.500 m² groen gerealiseerd (op maaiveld en op de daken).
Het project voldoet aan het Utrechtse bomenbeleid en het standstillbeginsel. Dit beginsel houdt in dat het totale aantal bomen en de kwaliteit van het bomenbestand door het project per saldo niet mogen afnemen: elke boom die verdwijnt moet worden gecompenseerd, zodat de stad er na afloop van het project niet slechter voor staat dan daarvoor.

Geluid en het Tracé-besluit
Het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht 2022, waarvan dit TAM-omgevingsplan aanvankelijk afhankelijk was voor de naleving van het Utrechtse geluidsbeleid, is inmiddels vernietigd door de Raad van State. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp-TAM-omgevingsplan. Op basis van een nieuw geluidsonderzoek is vastgesteld dat de geluidsbelasting op de gevels, zonder de geluidsmaatregelen uit het Tracé-besluit, zodanig hoog is dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de landelijke regelgeving en het Utrechtse geluidsbeleid. Hiertoe zijn aanvullende voorschriften opgenomen in de planregels. Bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst of hieraan wordt voldaan. De ontwikkelaar zal hieraan voldoen door toepassing van Harbour Fensters of een gelijkwaardige gebouwgebonden maatregel

Beoogd effect
De herontwikkeling van Livingstonelaan 609 draagt bij aan de doelstellingen van de gemeente Utrecht op het gebied van studentenhuisvesting, onderwijsvoorzieningen en binnenstedelijke verdichting. De locatie vormt een overgang tussen Kanaleneiland-Zuid en de Woonboulevard en draagt bij aan de verdere ontwikkeling van de onderwijsboulevard. De omgeving wordt leefbaarder en sociaal veiliger.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- 9 februari 2021: Collegebesluit vaststelling Intentiedocument Livingstonelaan 609.
- 11 januari 2022: Collegebesluit vaststelling Programmatische uitgangspunten Livingstonelaan 609.
- 14 april 2022: Toezegging vragenuur over voorrangsregeling MBO-studenten.
- 24 oktober 2023: Collegebesluit vaststelling definitieve bouwenvelop Livingstonelaan 609.
- Naar aanleiding van de bouwenvelop zijn er schriftelijke vragen gesteld die het college heeft beantwoord.
- 6 juni 2024: Gemeenteraad heeft 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw vastgesteld (verlaging aandeel onzelfstandige studentenwoningen van 45% naar 25%).

- 18 november 2025: Collegebesluit terinzagelegging ontwerp TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport, met daarin de beantwoording van de achttien ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.
Argumenten	
1.1	De achttien zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.
	De zienswijzen zijn ingediend door omwonenden en richten zich op bouwhoogte en wandvorming, bezonning en daglichttoetreding, privacy, verkeer en parkeren, en overlast door studenten. In hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en van een gemotiveerde reactie voorzien. Op de maatgevende gemeentelijke toetsmomenten (21 maart en 21 september) wordt in alle gevallen voldaan aan de lichte TNO-bezonningsnorm. De parkeeroplossing voldoet aan de gemeentelijke beleidsregel. Individuele belangen van omwonenden zijn expliciet betrokken en afgewogen tegen het maatschappelijke belang van de ontwikkeling. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.
1.2	De ambtshalve wijzigingen verbeteren de juridische kwaliteit en de actualiteit van het plan**.**
	Ten opzichte van het ontwerp zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De drie voornaamste: (1) het stikstofdepositie-onderzoek is geactualiseerd met de AERIUS-calculator van oktober 2025 – conclusie ongewijzigd (maximaal 0,00 mol/ha/jaar); (2) een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van de onderwijsfunctie op bovenliggende woningen is toegevoegd, op basis waarvan een voorwaardelijke verplichting in artikel 3.4 van de planregels is opgenomen; (3) de verdeling zelfstandig/onzelfstandig is ondergeschikt gewijzigd (van 492/202 naar 496/198) als gevolg van optimalisatie van de plattegrondindeling, met ongewijzigd totaal van 694 wooneenheden. Voorts zijn diverse beleidsparagrafen in de motivering geactualiseerd. In hoofdstuk 3 is een volledig overzicht is opgenomen in het vaststellingsrapport.
Beslispunt	
2	Het TAM-omgevingsplan 'Livingstonelaan 609', vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMLIVINGSTONE-VA01, vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de bestaande bebouwing te slopen en het perceel te her-ontwikkelen tot een gebouw met maximaal 694 studentenwoningen, of maximaal 640 studentenwoningen en 20 zorgwoningen, en 1.500 m² bruto vloer oppervlak onderwijs- en onderwijsgerelateerde functies op de begane grond.
Argumenten	
2.1	Het plan draagt bij aan de gemeentelijke opgave voor studentenhuisvesting en wonen.
	Met maximaal 640 studentenwoningen en 20 zorgwoningen — of, als de zorgwoningen niet worden gerealiseerd, maximaal 694 studentenwoningen, levert het plan een directe bijdrage aan de Utrechtse woningbouwopgave. Het plan sluit aan op de Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025–2030, het coalitieakkoord en de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, die inzetten op het toevoegen van betaalbare woonruimte voor studenten en kwetsbare groepen. Alle zelfstandige studentenwoningen hebben een huurprijs

	onder de eerste aftoppingsgrens en de kamers krijgen een huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige eenheden. De initiatiefnemer en SSH hebben inmiddels op hoofdlijnen een akkoord over de afname van de studentenwoningen.
2.2	De ontwikkeling versterkt de onderwijsboulevard en draagt bij aan de ruimtelijke samenhang van het gebied.
	De locatie sluit direct aan op de bestaande onderwijsboulevard en nabijgelegen onderwijsinstellingen. De minimaal 1.500 m² onderwijsfunctie op de begane grond versterkt de aansluiting op de onderwijsboulevard die tussen Kanaleneiland-Zuid en past binnen de toekomstige ontwikkeling van de Woonboulevard zoals weergegeven in de Programmatische verkenning Stadseiland zuid (2026). In de verkenning wordt o.a. ingezet op het verhogen van de attractiviteit van de Woonboulevard door aanpak van de openbare ruimte en het toevoegen van functies zoals wonen, voorzieningen en groen. Tegelijkertijd opent de nieuwbouw zich naar het naastgelegen Aziëplantsoen, waardoor het plantsoen beter wordt ontsloten en meer wordt beleefd vanuit de woningen.
2.4	Het plan draagt bij aan duurzaamheid en klimaatadaptatie.
	Het gebouw wordt volledig aardgasloos gebouwd. Het plan voldoet aan de vereisten uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en het Utrechts Energie Protocol. Het plan voorziet in voldoende waterberging en draagt bij aan de klimaatadaptatieopgave. Het plan voorziet in een groener perceel dan in de huidige situatie: het totaal verharde oppervlak neemt af met circa 1.000 m² en het onverharde, groene oppervlak neemt navenant toe. Rondom het gebouw komt halfverharding in combinatie met nieuw groen, en op het gebouw worden groene daken aangelegd die tevens als daktuinen worden ingericht en bijdragen aan verkoeling, verblijfskwaliteit en biodiversiteit. In totaal wordt ongeveer 3.500 m2 groen (maaiveld en daken) gerealiseerd. Voor de bomen wordt verwezen naar de afzonderlijke alinea hierboven; het plan voldoet aan het Utrechtse bomenbeleid en het standstillbeginsel. De waterhuishouding voldoet aan de eisen van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de gemeente: de groene daken realiseren een bergingscapaciteit van circa 259,6 m³ — ruim boven zowel de gemeentelijke norm van 15 mm als de strengere HDSR-norm van 45 mm voor herstructureringsprojecten — en watercompensatie is niet nodig omdat het verharde oppervlak per saldo afneemt. Met deze combinatie van groene daken, ontharding, nieuw groen en aandacht voor schaduw en biodiversiteit sluit het plan aan op het convenant Klimaatadaptief Bouwen regio Utrecht.
2.5	Met de voorrang aan MBO-studenten voor een deel van de studentenwoningen draagt het plan bij aan de doelstellingen van het convenant studentenhuisvesting 2025-2030
	In het convenant studentenhuisvesting 2025-2030 is in artikel 2 opgenomen dat de toegang van MBO-studenten tot de studentenwoningmarkt verbeterd wordt. Dit project draagt hier aan bij. Er is in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar een voorrangsregeling voor MBO-studenten opgenomen, waarbij voor 30% van de studentenwoningen op de Livingstonelaan de voorrangsregeling voor MBO studenten geldt, zowel bij aanvang als daarna.
Kanttekeningen/Risico's	
3.1	Er is nog geen volledige zekerheid over een aansluiting op het elektriciteitsnetwerk.
	Het gebied FGU (Flevopolders – Gelderland – Utrecht) zit op dit moment in fase 1 van netcongestie. Fase 1 betekent dat er een wachtlijst bestaat voor aansluitingen voor grootverbruikers (zoals bedrijven). Vanaf 1 januari 2026 is het

	nieuwe maatschappelijk prioriteringskader van het ACM van kracht. Hierin staat dat aanvragen voor kleinverbruikers (zoals woningen) doorgaan vanuit gereserveerde capaciteit tot 1 juli 2026. Na deze datum kan door de gemeente voor nieuwe aansluitingen prioriteit worden aangevraagd op basis van het ACM-prioriteringskader, voor zowel klein- als grootverbruik. Op basis van beschikbaarheid wordt capaciteit toegekend. Vanaf 1 januari 2027 wordt de eventueel resterende capaciteitsreservering vrijgegeven aan de wachtlijst. Inmiddels geldt er in Utrecht een aansluitstop per 1 juli 2026. Als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk na 2030, kunnen de woningen met zekerheid worden aangesloten. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn sowieso uitvoerbaar. Het project staat op de door Stedin gepubliceerde lijst van onder handen werk, wat de kans op een stroomaansluiting direct na realisatie zeer sterk vergroot mits wordt voldaan aan de gestelde criteria waaronder start bouw voor 1 april 2029. De aan de lijst verbonden processtappen worden in de komende maand doorlopen.
3.2	Door de ontwikkeling voldoen een aantal omliggende woningen op 19 februari niet aan de minimumrichtlijn van twee uur zon volgens de lichte TNO-norm.
	Op 19 februari (en in totaal circa 38 dagen aan het begin en einde van de achtmaandenperiode) voldoen enkele noordoostgevels van woongebouwen aan de Aziëlaan, Marco Pololaan en Van Eechoudlaan niet aan de lichte TNO-bezonningsnorm van minimaal twee uur zon per dag. Op de gemeentelijke toetsmomenten van 21 maart en 21 september, zoals vastgelegd in de Stedenbouwvisie Utrecht 2040, wordt echter wél aan alle bezonningsnormen voldaan. Dit betekent dat het plan op de maatgevende momenten voldoet aan het gemeentelijk beleid, maar incidenteel in de wintermaanden afwijkt van de lichte TNO-richtlijn. Een deel van de zienswijzen richt zich op de bezonningssituatie. Indieners verzoeken onder meer om toetsing aan de zware TNO-norm en om aanvullend onderzoek. In het vaststellingsrapport is gemotiveerd gereageerd: op de maatgevende gemeentelijke toetsmomenten wordt voldaan aan het gehanteerde kader. De zienswijzen over bezonning geven geen aanleiding het plan aan te passen. Vanwege de urgentie van de woningbouwopgave in Utrecht, het beperkte aantal dagen (38) en het beperkte aantal woningen dat wordt geraakt (circa 19), het feit dat dit niet is op te lossen met een kleine aanpassing aan het ontwerp, het ontbreken van wettelijke of publiekrechtelijke normen, het voldoen aan het gemeentelijke beleid op de maatgevende momenten en de inherente beperkingen van bezonning in een stedelijke verdichtingscontext, wordt dit als aanvaardbaar beschouwd.
3.3	Als gevolg van de vernietiging van het Tracébesluit A27/A12 zijn er voor een deel van de wooneenheden geluidbeperkende maatregelen nodig
	Op 11 maart 2026 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht 2022 vernietigd. Dat besluit voorzag in geluidschermen en geluidreducerend wegdek langs de A12 waarmee de geluidsbelasting op de gevels van dit project tot maximaal 60 dB beperkt zou blijven. Door de vernietiging vervallen die maatregelen en is de geluidsbelasting op een aantal geveldelen aan de zuidoostzijde hoger. Uit een nieuw akoestisch onderzoek (LBP|SIGHT, 15 juli 2026) volgt dat de wettelijke grenswaarde van 60 dB voor de A12 wordt overschreden tot maximaal 65 dB. Voor 180 wooneenheden zijn daarom niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen nodig; de ontwikkelaar past hiervoor Harbour Fensters of een gelijkwaardige maatregel toe, waarmee te openen delen mogelijk blijven en het geluid op die delen tot onder de grenswaarde wordt teruggebracht. De maatregel is geborgd in de planregels.

3.4	Een deel van de parkeereis (voor de bezoekers) wordt afgewenteld op het openbaar gebied.
	De toekomstige bewoners (studenten) in de nieuwbouwontwikkeling krijgen geen parkeervergunning in het gebied. De parkeereis voor bezoekers wordt afgewenteld op de openbare ruimte en voor de medewerkers op een nabijgelegen parkeervoorziening. De mogelijkheid voor het afwentelen van het bezoekersparkeren op openbaar gebied wordt onder voorwaarden geboden binnen het vigerende parkeerbeleid mits de parkeerdruk onder de norm blijft waaraan bij dit plan wordt voldaan. De keuze om de parkeereis op deze wijze in te vullen, maakt onderdeel uit van een bredere integrale afweging om de beoogde ontwikkeling van maximaal 694 studentenwoningen met 1.500 m2 bvo onderwijs- en onderwijsgerelateerde functies mogelijk te maken vooruitlopend op de lange termijn ontwikkeling van de woonboulevard als onderdeel van Stadseiland Zuid.

Financiën

Anterieure overeenkomst

De gemeente verhaalt door middel van een IPOK en een anterieure overeenkomst haar gemaakte kosten op de initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst is getekend. Hierin staat dat de initiatiefnemer het initiatief voor eigen rekening en risico zal realiseren met daarbij aanvullende financiële afspraken t.a.v. de overdracht van de gronden. De ontwikkelaar is momenteel (nog) geen eigenaar van de gronden die nodig zijn voor de ontwikkeling van het bouwplan. De ontwikkelaar heeft een onvoorwaardelijke koopovereenkomst gesloten, maar de gronden zijn nog niet geleverd. De grondeigenaar heeft daarom meegetekend met de anterieure overeenkomst. Zodat zij zich ook verbindt aan de afspraken uit de anterieure overeenkomst als de grond onverhoopt toch niet wordt geleverd.

Exploitatiebijdrage

De initiatiefnemer is een exploitatiebijdrage verschuldigd, waarbij voor het voorschot van de plankosten is uitgegaan van een resterende doorlooptijd van circa 4 jaar. Uiteindelijk wordt afgerekend op basis van werkelijk gemaakte kosten.

Vanwege een niet sluitende business case van de ontwikkelaar vindt deels macro-aftopping t.a.v. de bovenwijkse bijdrage plaats. Voor dit project werd ten tijde van de vaststelling van de nota Kostenverhaal Bovenwijks geen bijdrage verwacht.

Met de ontwikkelaar is nu een bovenwijkse bijdrage t.b.v. het Aziëplantsoen overeengekomen. Bij het toevoegen van extra woningen t.o.v. de basis variant komt daar een overeengekomen bedrag per woning bij ten bate van de bovenwijkse voorzieningen. Het wijkbureau onderzoekt samen met direct omwonenden op welke manier een bijdrage het beste ingezet kan worden in het Azieplantsoen in aansluiting op wat gedurende de participatie is opgehaald. De aansluiting/aanheling op het Aziëpark wordt niet betaald uit deze bijdrage, maar komt voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie die voortvloeit uit de omgevingsplanwijziging is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is voor de geschatte nadeelcompensatie (samen met een inschatting de inrichting van de openbare ruimte) een zekerheidsstelling met de gemeente overeengekomen.

Onderdeel afspraken met het Rijk

Het project maakt onderdeel uit van meerdere nieuwbouwontwikkelingen die bij het Rijk zijn ingediend voor subsidie en uiteindelijk ook door het Rijk zijn toegezegd. Het is voor de toekenning van deze middelen van belang dat dit bouwplan uiteindelijk ook wordt gerealiseerd. Voor dit project zijn geen directe subsidiebijdragen beschikbaar. Om de middelen definitief binnen te halen is de bouw van 25.500 woningen in Groot Merwede (Utrecht en Nieuwegein) noodzakelijk. Het aantal woningen in dit project telt mee in het totaal aantal woningen.

Subsidie
Voor de realisatie/afname van de onzelfstandige studentenwoningen is namens SSH de RHA-subsidie aangevraagd. De subsidie is definitief toegekend.

Vervolg

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad. Daarnaast wordt van deze publicatie een mededeling gedaan op de website utrecht.nl. De wijziging van het omgevingsplan kan bekeken worden op de website regels op de kaart . Het TAM-omgevingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het TAM-omgevingsplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld

Samen stad maken

De bewonersparticipatie is door de initiatiefnemer in nauw overleg met de gemeente uitgevoerd. Bij aanvang van het planinitiatief heeft de initiatiefnemer website https://www.livingstonelaan609.nl/ gelanceerd waarop omwonenden worden ingelicht omtrent de planvorming en de voortgang. Tevens konden vragen gesteld worden die door de initiatiefnemer of gemeente beantwoord worden. De volgende informatieavonden, gesprekken en informatievoorziening hebben plaatsgevonden:

- 9 maart 2022 informatieavond (inlichten en vragen stellen)
- 24 mei 2022 informatieavond (terugkoppeling over wat met eerdere reacties is gedaan)
- Gesprek met een delegatie van bewoners die onder meer hun zorgen hadden geuit over schaduwwerking (toelichting bezonningsstudies).
- Juli 2022 Inventarisatie van de Wijde Blik naar wensen van omwonenden ten aanzien van de inrichting van het park.
- September 2023 Extra wijkbericht i.v.m. nieuwe rapporten bezonning.
- November 2025: Wijkbericht met flyer en uitnodiging informatieavond.
- Informatie en verslagen van de verschillende avonden zijn te lezen op de website.

Hoofdzakelijk zijn er tijdens deze bijeenkomsten door omwonenden vragen en zorgen geuit over:

- De hoeveelheid studenten in de wijk en daarmee mogelijk gepaard gaande overlast (bijvoorbeeld door stalling van fietsen buiten en in het park)
- Of er voldoende voorzieningen gericht op de wijk komen (huisarts, OV)
- Het betrekken van het park bij het gebouw en het creëren van een doorgang, waardoor gevreesd wordt voor overlast in het park (hangjongeren)
- Of de nieuwe bebouwing niet te massaal wordt en daarmee schaduwoverlast geeft.
- N.a.v. het extra wijkbericht (september 2023) over nieuwe rapporten bezonning zijn vier aanvullende reacties binnengekomen waaronder van een bewoner van een van de woningen aan de Van Eechoudlaan. De overige drie betroffen reacties waarvan de inhoud al in de reactienota is opgenomen.

Tijdens de consultatie op de bouwenvelop zijn in totaal 7 reacties binnengekomen: 6 huishoudens en 1 VVE van een flat. In de reacties worden met name zorgen geuit over de hoogte van het te realiseren gebouw, bezonning, eventuele toename van (geluids)overlast en verkeer en parkeren.

Bij de start van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan is een wijkbericht verspreid aan omwonenden en is een informatiebijeenkomst gehouden waarbij het ontwerp is toegelicht. Het ontwerp is tevens gepubliceerd op officielebekendmakingen.nl, utrecht.nl. en regels op de kaart. Tijdens de terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend; er zijn 18 zienswijzen ontvangen, alle beantwoord in het vaststellingsrapport.

Communicatie

Na vaststelling worden de indieners van zienswijzen geïnformeerd over de besluitvorming en de vindplaats van de reactie op hun zienswijze. Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd op officielebekendmakingen.nl, utrecht.nl/omgevingsplan en regels op de kaart.

(Niet)Referendabel

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

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal TAM-omgevingsplan ‘Livingstonelaan 609’ (NL.IMRO.0344.BPTAMLIVINGSTONE-VA01) via link ROpubliceer
- Vaststellingsrapport Livingstonelaan 609

Bijlagen informatief

- Het TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609, inclusief de verbeelding, in pdf
- Zienswijzen – BEVAT PERSOONSGEGEVENS

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststelling TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609

Vaststellingsrapport

Versie: Januari 2026

Inhoud vaststellingsrapport

1 SAMENVATTING....3

1.1 INHOUD VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT....3
1.2 KORTE SCHETS VAN DE ZIENSWIJZEN....3
1.3 BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN....4

2 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN....5

18 ZIENSWIJZEN BUURTBEWONERS....**ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.**

3 WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP....10

3.2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN....10
3.2.1 Actualiseren Woonvisie....*10*
3.2.2 Actualiseren stikstofdepositie-onderzoek....*10*

4 TOELICHTING....11

4.1 WAT IS EEN VASTSTELLINGRAPPORT?....11
4.2 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE....11
4.3 WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN....60
4.4 PRIVACY....61

1 Samenvatting

1.1 Inhoud van het vaststellingsrapport

In het vaststellingsrapport staan:

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

In hoofdstuk 8 is algemene informatie over zienswijzen en over de procedure opgenomen.

1.2 Korte schets van de zienswijzen

Termijn voor het indienen van zienswijzen
De ontwerp wijziging heeft van vrijdag 6 december 2025 tot en met donderdag 15 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

Hoeveel zienswijzen zijn er ingediend?
Er zijn 18 zienswijzen ingediend.

Samenvatting zienswijze

De zienswijzen richten zich op de ruimtelijke en leefomgevingsgevolgen van het ontwerp TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609 voor de direct omwonenden. Indieners stellen dat de voorziene bouwhoogte en bouwmassa onvoldoende aansluiten bij de bestaande woonomgeving en leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, onder meer door verlies van uitzicht, privacy en een gevoel van wandvorming aan de zijde van het park en de Aziëlaan. Daarnaast wordt gewezen op een verslechtering van de bezonnings- en daglichttoetreding, waarbij wordt betoogd dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt of aan de geldende normen wordt voldaan en dat aanvullend onderzoek nodig zou zijn.

Verder zien de zienswijzen op de verwachte effecten van de ontwikkeling op verkeer, parkeren en leefbaarheid. Indieners vrezen een toename van verkeersdruk, parkeerproblemen en overlast als gevolg van het grote aantal studentenwoningen. Tot slot wordt gesteld dat de belangen van omwonenden onvoldoende en onvoldoende transparant zijn afgewogen tegen het belang van de ontwikkeling, waardoor volgens indiener geen sprake zou zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Samenvatting beantwoording

De ingediende zienswijzen zijn betrokken bij de beoordeling van het ontwerp TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609. In de toelichting en de daarbij behorende onderzoeken zijn de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieugevolgen van de ontwikkeling uitgebreid onderzocht en afgewogen. Daarbij is aandacht besteed aan bouwhoogte en inpassing, bezonning en daglichttoetreding, privacy, verkeer en parkeren en leefbaarheid. Op basis van deze onderzoeken is geconcludeerd dat het plan past binnen het geldende gemeentelijke beleid en voldoet aan de relevante beleidsmatige toetsingskaders, waaronder de Utrechtse belichtingsnorm en het geldende mobiliteits- en parkeerbeleid.

Uit de integrale belangenafweging volgt dat de ontwikkeling, ondanks de effecten die deze heeft op de omgeving, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden zijn daarbij expliciet betrokken en afgewogen tegen het maatschappelijk belang van de ontwikkeling, waaronder het realiseren van studentenwoningen, zorgwoningen en onderwijsfuncties op

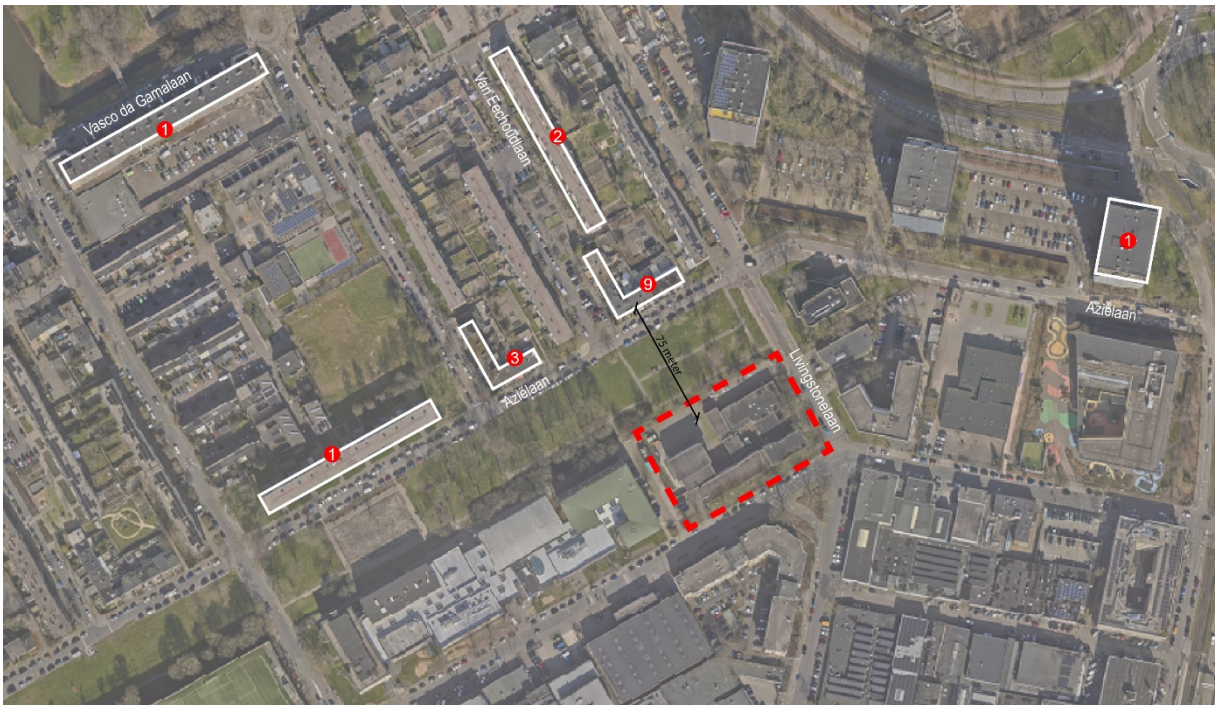
een goed ontsloten binnenstedelijke locatie. Gelet hierop is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en geven de zienswijzen geen aanleiding het plan te wijzigen.

1.3 Belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn:

- een update van het milieuonderzoek naar stikstofdepositie.
- een update van het geluidsonderzoek naar aanleiding van de vernietiging van het Trace-besluit.
- een toevoeging van een milieuonderzoek naar de geluidsbelasting van de onderwijsfunctie op de bovenliggende woningen. In de planregels is een planregel opgenomen om te voorkomen dat de bovenliggende woningen te zwaar geluid belast worden.
- In de toelichting zijn de verwijzingen naar de Woonvisie Utrecht – Beter in balans (vastgesteld in 2019) vervangen door verwijzingen naar Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025-2030 – Van woningmarkt naar volkshuisvesting.
- De verdeling tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimten is gewijzigd, het maximale aantal wooneenheden is hetzelfde gebleven, 694. Maar het maximum aantal zelfstandige wooneenheden is gewijzigd van 492 naar 496, en het maximum aantal onzelfstandige wooneenheden is gewijzigd van 202 naar 198. Deze wijziging is een gevolg van de uitwerking van het ontwerp van het gebouw waarbij de nieuwe verdeling tot een optimale ruimtegebruik in het gebouw leidt. De nieuwe aantallen onzelfstandige en zelfstandige woonruimtes zijn verwerkt in de motivatie en de planregels.

2 Beoordeling van de zienswijzen



Op de bovenstaande kaart is de Livingstonelaan 609 met een rode stippellijn omkaderd. De zienwijzen zijn ingediend door buurtbewoners vanuit de wit omkaderde blokken. Het aantal zienswijzen staat in de rode bolletjes. Vanuit 1 woning aan de Aziëlaan zijn 3 zienswijzen ingediend. Vanuit 2 woningen aan de Aziëlaan zijn 2 zienswijzen ingediend. Van 1 zienswijze is het adres niet bekend. Op de kaart is met de zwarte lijn tevens de afstand van 75 meter tussen het gebouw van het TAM-plan en de dichtstbijzijnde woningen van indieners van een zienswijze aangeduid.

Zienswijze 1 Buurtbewoner

1.1 Zienswijze bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing

Indiener stelt dat de bouwhoogte (oplopend tot ongeveer 36 meter) niet past binnen de bestaande woonomgeving en leidt tot een massieve wandwerking (“Berlijnse muur”), met aantasting van uitzicht en leefklimaat.

Reactie

De bouwhoogte en massa van het gebouw zijn expliciet afgewogen in de toelichting bij het TAM-omgevingsplan. Het plangebied maakt deel uit van een zone waar, mede gelet op de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, wordt ingezet op binnenstedelijke verdichting en een gemengd programma in combinatie met maatschappelijke functies. De locatie ligt binnen de A12 zone, aan de rand van de woonboulevard, het woongebied, grenzend aan het woongebied (Kanaleneiland), grootschaliger infrastructuur en onderwijsfuncties.

Bij het bepalen van de bouwhoogte is gekozen voor een gedifferentieerde opbouw, waarbij de hogere bouwdelen aan het Aziëplantsoen een stukje zijn teruggelegd ten opzichte van de onderbouw en in de architectuur van de bebouwing een andere invulling krijgt. Hiermee wordt beoogd wandvorming te beperken en aan te sluiten bij de schaal van de omgeving. Dat het plan leidt tot een wijziging van het bestaande straatbeeld wordt onderkend, maar deze wijziging is, gelet op de stedelijke context en de ruimtelijke opgave, aanvaardbaar geacht. Uitzicht is geen rechtens beschermd belang, maar is wel betrokken in de belangenafweging.

1.2 Zienswijze bezonning en daglichttoetreding

Indiener stelt dat het plan leidt tot een onaanvaardbare verslechtering van de bezonningssituatie en dat niet aan de geldende normen wordt voldaan. Hij vraagt waarom niet getoetst wordt aan de zware TNO-norm.

Reactie

Ten behoeve van het TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609 is een bezonningsonderzoek uitgevoerd door LBP|SIGHT. Voor bezonning op gevels van bestaande woningen geldt geen wettelijk vastgestelde norm. Bij de beoordeling van bezonningssituaties wordt daarom aangesloten bij beleidsmatige en stedenbouwkundige beoordelingskaders.

In Utrecht wordt daarbij uitgegaan van de uitgangspunten voor leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit zoals die zijn vastgelegd in de Stedenbouwvisie Utrecht 2040 – Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad. In deze visie staat een aangenaam microklimaat centraal, waarin zon, wind en groen in balans zijn. Voor bezonning wordt gewerkt met representatieve toetsmomenten op 21 maart en 21 september in combinatie met de lichte TNO-norm, omdat deze momenten een realistisch beeld geven van de bezonningskwaliteit gedurende het grootste deel van het jaar. Een incidentele afname van bezonning in de winterperiode wordt daarbij niet doorslaggevend geacht. Deze benadering sluit aan bij het uitgangspunt van de Omgevingswet dat bij ruimtelijke besluiten wordt gestreefd naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarin ruimte voor verdichting wordt gecombineerd met het borgen van leefkwaliteit.

Uit het bezonningsonderzoek volgt dat de nieuwbouw op enkele momenten in februari leidt tot een beperkte afname van de bezonningsduur op noordoostgevels van woongebouwen aan de Aziëlaan, Marco Pololaan en Van Eechoudlaan. De woning van de indiener behoort daarbij niet tot de meest ongunstig gelegen woningen en voldoet ook op 19 februari aan de lichte TNO-norm van minimaal twee uur zon in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam, per dag. De door indiener genoemde zware TNO-norm is niet toegepast, omdat deze norm is ontwikkeld voor minder stedelijke situaties en toepassing daarvan bij binnenstedelijke verdichting niet aansluit bij het Utrechtse beoordelingskader.

Op de maatgevende gemeentelijke toetsmomenten van 21 maart en 21 september wordt bij alle woningen voldaan aan de lichte TNO-norm. Daarmee voldoen alle omliggende woningen aan het in Utrecht gehanteerde beoordelingskader voor bezonning. In de praktijk is overigens sprake van bestaande begroeiing en bomen die al schaduw veroorzaken, waardoor het feitelijke verschil tussen de bestaande en de toekomstige situatie kleiner is dan in berekeningen zonder groen tot uitdrukking komt.

Geplaatst in de context van de Stedenbouwvisie Utrecht 2040 is de conclusie dat een beperkte afname van bezonning in de wintermaanden in een stedelijke omgeving inherent is aan het samenleven van functies en niet als doorslaggevend wordt aangemerkt. Doorslaggevend is dat op de representatieve toetsmomenten in maart en september aan de norm wordt voldaan en dat de leefkwaliteit voor de omgeving in voldoende mate geborgd blijft.

Daarmee leidt het plan tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij nieuwe woningen worden toegevoegd zonder dat de leefkwaliteit in de bestaande woonomgeving onevenredig wordt aangetast. De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding het plan aan te passen of aanvullend onderzoek te verrichten.

1.3 Zienswijze privacy en uitzicht

Indiener vreest verlies van privacy en uitzicht door inkijk vanuit het nieuwe gebouw.

Reactie

De afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen bedraagt ongeveer 75 meter. Gelet op deze afstand worden de effecten op de privacy van omwonenden beperkt geacht. Bij de beoordeling van het plan is de situering en massaopbouw van het gebouw in relatie tot de omliggende bebouwing betrokken, waarbij is gekeken naar mogelijke effecten op privacy en uitzicht.

Het volledig behoud van bestaand uitzicht kan bij binnenstedelijke verdichting niet worden gegarandeerd. Uitzicht is geen rechtens beschermd belang, maar is wel betrokken bij de integrale belangenafweging. Gelet op de afstand tussen de bebouwing, de stedelijke context en het maatschappelijke belang van de ontwikkeling zijn de gevolgen voor privacy en uitzicht aanvaardbaar geacht.

1.4 Zienswijze verkeer en parkeren

Indiener vreest een toename van verkeersbewegingen en parkeerdruk als gevolg van de ontwikkeling, in het bijzonder door de realisatie van ongeveer 600 studentenwoningen en zorgwoningen. Volgens indiener is onvoldoende inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor de Livingstonelaan en de omliggende straten.

Reactie

In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is de verkeerskundige impact van de ontwikkeling onderzocht en gemotiveerd. Daarbij is gebruikgemaakt van een verkeersgeneratieonderzoek, waarin inzichtelijk is gemaakt hoeveel extra verkeersbewegingen de ontwikkeling genereert en hoe deze zich verhouden tot de bestaande verkeerssituatie.

Uit dit onderzoek volgt dat de verkeersgeneratie van het plan beperkt is. Dit hangt samen met het karakter van de ontwikkeling: het betreft hoofdzakelijk studentenwoningen en zorgwoningen, waarvan de bewoners zich overwegend per fiets en openbaar vervoer verplaatsen. Het autobezit onder deze doelgroepen is laag. De extra verkeersbewegingen blijven daardoor binnen de bandbreedte die voor deze stedelijke context aanvaardbaar wordt geacht.

Ten aanzien van parkeren geldt dat voor studentenwoningen een parkeernorm van 0 voor eigen autobezit van toepassing is en dat toekomstige bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. De parkeerbehoefte beperkt zich tot bezoekers en wordt beoordeeld volgens het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. In de openbare ruimte worden geen extra parkeerplaatsen toegevoegd.

Bij de beoordeling van het plan is door middel van een parkeerdrukmeting bezien hoe het bezoekersparkeren zich verhoudt tot de bestaande parkeerdruk in de omgeving. Daarbij is uitgegaan van het geldende parkeerbeleid van de gemeente Utrecht en de daarbij gehanteerde parkeerdruknorm. De parkeerbehoefte voor bezoekers kan binnen deze norm worden opgevangen en leidt niet tot een overschrijding van de toegestane parkeerdruk in de omliggende straten.

Gelet op de resultaten van het verkeersgeneratieonderzoek, de parkeerdrukmeting en de gehanteerde parkeeruitgangspunten is de conclusie dat de gevolgen voor verkeer en parkeren aanvaardbaar zijn en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.5 Zienswijze overlast (geluid, drukte, leefbaarheid)

Indiener vreest geluidsoverlast, drukte en verstoring van de rust door het grote aantal studenten.

Reactie

Het plan voorziet in zowel inpandige als op eigen terrein gelegen buitenverblijfsruimten en gemeenschappelijke voorzieningen. Het gebouw heeft geen balkons of dakterrassen. Hierdoor wordt voorzien in voldoende mogelijkheden voor verblijf en ontmoeting binnen het plangebied zelf. Dat studenten daarnaast, net als andere bewoners in de omgeving, gebruik kunnen maken van het openbaar toegankelijke Aziëplantsoen, is inherent aan het verblijven in een stedelijke omgeving en vormt op zichzelf geen grond om de ontwikkeling ontoelaatbaar te achten.

Voorts wordt gewerkt met professioneel beheer, waaronder de inzet van een huismeester, waarmee wordt beoogd eventuele overlast te voorkomen en de leefbaarheid in de omgeving te waarborgen.

Bij de beoordeling is ook betrokken dat het plangebied is gelegen in een stedelijke omgeving waarin meerdere onderwijsinstellingen en onderwijs gerelateerde functies aanwezig zijn. De realisatie van studentenwoningen sluit aan bij het bestaande karakter en gebruik van dit gebied. Dat binnenstedelijke verdichting en intensief gebruik van stedelijke locaties kan leiden tot een zekere mate van dynamiek in de openbare ruimte wordt onderkend, maar deze ontwikkeling past binnen het stedelijk beleid en wordt, mede gelet op de getroffen beheersmaatregelen, aanvaardbaar geacht.

1.6 Zienswijze belangenafweging en evenwichtige toedeling van functies

Indiener stelt dat geen sprake is van een duidelijke belangenafweging en dat niet wordt voldaan aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Reactie

In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is een integrale belangenafweging opgenomen, waarin de belangen van omwonenden (zoals bezonning, privacy en leefkwaliteit) expliciet zijn betrokken en afgewogen tegen het maatschappelijk belang van woningbouw, studentenhuisvesting, zorgwoningen en onderwijsfuncties. Op basis daarvan is geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet. Indiener geeft niet aan op welke punten deze belangenafweging onvoldoende is.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 2 Buurtbewoner

2.1 Zienswijze bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing

Indiener stelt dat de voorziene bouwhoogte van ongeveer 36 meter niet passend is in de omgeving en daar niet voorkomt. Door deze bouwhoogte ontstaat volgens indiener een massieve wandwerking, hetgeen leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Ook wordt gevraagd of overwogen is of een groene natuurlijke wand mogelijk is om het uitzicht op een groot bouwvolume te beperken.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1. De mogelijkheid van een volledig groene of natuurlijke wand is betrokken bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit, maar vormt geen randvoorwaarde binnen het geldende stedenbouwkundige kader. Binnen het gekozen stedenbouwkundig concept is ingezet op het borgen van ruimtelijke kwaliteit en vergroening door middel van de inrichting van de openbare ruimte en de samenhang met het omliggende groen.

2.2 Zienswijze bezonning en daglichttoetreding

Volgens indiener leidt het plan tot een onaanvaardbare afname van zonlicht op en in de woning. Indiener betoogt dat onduidelijk is waarom de lichte TNO-norm wordt gehanteerd en stelt dat toetsing aan de zwaardere TNO-norm had moeten plaatsvinden. Daarnaast wordt aangevoerd dat niet helder is

op welke tijdstippen en in welke periode de metingen zijn uitgevoerd. Een minder hoog gebouw zou deze bezonningsproblemen kunnen voorkomen.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.2

2.3 Zienswijze overlast, drukte en leefbaarheid

Indiener vreest dat de realisatie van ongeveer 600 studentenwoningen zal leiden tot geluidsoverlast, toenemende drukte en verstoring van de rust. Daarbij wordt gewezen op een toename van fiets- en autoverkeer, drukte overdag en in de avond en nacht, en intensiever gebruik van de openbare ruimte en het park. Volgens indiener is onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe deze effecten zijn meegewogen en hoe de belangen van cliënt hierbij zijn betrokken.

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.4 en 1.5

De planlocatie is direct aangesloten op het Utrechtse hoofdfietsnetwerk, onder meer via de hoofdfietsroute langs de Beneluxlaan. In de uitgevoerde mobiliteitsanalyse en verkeersgeneratieberekeningen is vastgesteld dat de ontwikkeling leidt tot een toename van verkeersbewegingen, waaronder fietsverkeer, die past binnen de capaciteit van het bestaande verkeersnetwerk.

Uit de onderzoeken volgt dat de toename van verkeersbewegingen, inclusief fietsverkeer, kan worden afgewikkeld zonder knelpunten op de omliggende infrastructuur en dat de belasting van relevante kruispunten slechts zeer beperkt toeneemt. Daarbij is meegewogen dat de beoogde doelgroep (studenten) in hoge mate gebruikmaakt van fiets en openbaar vervoer en dat het autobezit en autogebruik beperkt zijn.

Voor de ontwikkeling wordt bovendien voorzien in voldoende fietsparkeervoorzieningen conform de geldende gemeentelijke parkeernormen, waarmee wordt voorkomen dat het gebruik van de openbare ruimte onevenredig toeneemt. De verwachte toename van fietsbewegingen wordt daarmee passend geacht binnen het stedelijke karakter van de locatie en het gemeentelijk mobiliteitsbeleid, en leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

2.4 Zienswijze uitzicht, woon- en leefklimaat en belangenafweging

Volgens indiener leidt het verlies van uitzicht en de afname van zonlicht gezamenlijk tot een zodanige aantasting van het woon- en leefklimaat dat geen sprake kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Volgens indiener ontbreekt een kenbare en inzichtelijke belangenafweging in het plan.

Reactie

Zie beantwoording zienswijze 1.3 en 1.5 en 1.6

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 3 - Buurtbewoner

3.1 Zienswijze privacy en uitzicht

Indiener stelt dat de bouwhoogte van maximaal 36,5 meter leidt tot onevenredige gevolgen voor zijn privacy en uitzicht. Hij wijst erop dat het huidige gebouw maximaal 12 meter hoog is en dat het nieuwe gebouw ongeveer drie keer zo hoog wordt. Volgens indiener is er geen landschappelijk inpassingsplan

geborgd en hebben bewoners en bezoekers van de flat vrij uitzicht op zijn woning. Het betreft circa 660 woningen. Indiener stelt dat deze belangen in strijd met het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb) niet zijn meegewogen.

Reactie

De afstand tussen de nieuwbouw en de dichtstbijzijnde bestaande woningen bedraagt ongeveer 75 meter. Gelet op deze afstand worden de effecten op de privacy van omwonenden beperkt geacht. Bij de beoordeling van het plan is de situering en massaopbouw van het gebouw in relatie tot de omliggende bebouwing betrokken, waarbij is gekeken naar mogelijke effecten op privacy en uitzicht. Het volledig behoud van bestaand uitzicht kan bij binnenstedelijke verdichting niet worden gegarandeerd. Uitzicht is geen rechtens beschermd belang, maar is wel betrokken bij de integrale belangenafweging. In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is een integrale belangenafweging opgenomen waarin deze belangen expliciet zijn meegewogen. Gelet op de afstand tussen de bebouwing, de stedelijke context en het maatschappelijke belang van de ontwikkeling zijn de gevolgen voor privacy en uitzicht aanvaardbaar geacht. Van strijd met het motiveringsbeginsel is geen sprake.

3.2 Zienswijze overlast en leefbaarheid

Indiener vreest dat de bewoning door ongeveer 640 studenten veel overlast met zich meebrengt. Waar nu af en toe studenten op de locatie komen voor maatschappelijke projecten, voorziet het nieuwe plan in permanente bewoning door veel meer studenten. Dit heeft volgens indiener een veel grotere impact op de buurt. Studenten zullen zich niet alleen in het gebouw maar ook daaromheen bevinden.

Reactie

Zie beantwoording onder zienswijze 1.5.

3.3 Zienswijze parkeernorm

Indiener stelt dat bij het berekenen van de parkeerbehoefte een onjuiste parkeernorm is toegepast. Er is uitgegaan van 0,1 parkeerplaats per woning, maar volgens indiener dient te worden uitgegaan van 0,2 per woning (0,1 voor bewoning en 0,1 voor bezoek). Indiener verwijst naar opmerking 3 bij de Bijlage Parkeernormentabellen, waarin staat dat als de minimumnorm lager ligt dan 0,2, het aandeel bezoek gelijk is aan de minimumnorm.

Reactie

De parkeernorm is correct berekend conform de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht en de daarbij behorende Bijlage Parkeernormentabellen. In de tabel Parkeernormen Auto is voor de categorie "geoormerkte studentenhuurwoningen tot 45 m² bvo" een parkeernorm van 0,10 per woning opgenomen. Deze norm geldt voor alle zones (A, B, C1 en C2) en is inclusief het bezoekersaandeel van 0,10, zoals blijkt uit de kolom "aandeel bezoek" in dezelfde tabel. De door indiener aangehaalde opmerking 3 bepaalt dat indien de minimumnorm lager ligt dan 0,2, het aandeel bezoek gelijk is aan de minimumnorm. Dit betekent dat binnen de totale norm van 0,10 het bezoekersaandeel al is verdisconteerd - niet dat bewoners- en bezoekersparkeren moeten worden opgeteld.

Opmerking 4 bij de tabel verduidelijkt dat een geoormerkte studentenwoning een woning is met een campuscontract of een woning die wordt verhuurd door een toegelaten instelling conform de Woningwet, en dat de parkeernorm ten opzichte van het CROW is verlaagd conform de afspraak in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. De in het plan gehanteerde parkeernorm van 0,10 per studentenwoning, inclusief bezoekers, is daarom correct toegepast. Een optelling van bewoners- en bezoekersparkeren is niet aan de orde.

3.4 Zienswijze fietsparkeerplaatsen niet geborgd

Indiener stelt dat de 945 fietsparkeerplaatsen die volgens de toelichting moeten worden gerealiseerd niet zijn geborgd in het plan. Hierdoor is achteraf niet te handhaven als de parkeerplaatsen niet of op een onjuiste wijze worden gerealiseerd.

Reactie

In de motivering van het TAM-omgevingsplan is de fietsparkeerbehoefte expliciet berekend. Uitgaande van de geldende gemeentelijke fietsparkeernormen is een behoefte van 945 fietsparkeerplaatsen vastgesteld. De fietsparkeerplaatsen voor de bewoners worden inpandig en op eigen terrein gerealiseerd. De motivering maakt al inzichtelijk dat binnen het plan voldoende ruimte beschikbaar is om aan de geldende beleidsuitgangspunten te voldoen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.5 Zienswijze watertoets

Indiener stelt dat ten onrechte geen watertoets is uitgevoerd. Volgens indiener is in paragraaf 5.13 van de toelichting enkel gekeken naar de beoogde bebouwing en niet naar de maximale mogelijkheden die het plan toelaat. Ook op de functies "Groen" en "Verkeer" is immers toegestaan om onder meer fietsenstallingen, paden en kunstobjecten te plaatsen, waardoor het perceel voor een groter deel kan worden verhard.

Reactie

Bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan is een watertoets uitgevoerd. Uit de verhardingsbalans in de Notitie Waterbelang volgt dat het verharde oppervlak in de nieuwe situatie afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geconsulteerd en heeft geconcludeerd dat het plan voldoet aan het standstillbeginsel en geen verslechtering van het watersysteem tot gevolg heeft.

Ten aanzien van de maximale planmogelijkheden geldt het volgende. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 6.028 m², waarvan 3.465 m² is bestemd voor bebouwing en 2.563 m² voor de functies Groen en Verkeer. De planregels staan binnen de functies Groen en Verkeer weliswaar ondergeschikte verhardingen toe, zoals paden en fietsenstallingen, maar deze zijn naar hun aard en omvang beperkt en dienen het hoofdgebruik van de betreffende functies. Deze ondergeschikte verhardingen kunnen niet leiden tot een structurele of substantiële toename van het verhard oppervlak.

De groene daken bieden een bergingscapaciteit van 259,6 m³ (80 mm op 3.245 m² dakoppervlak). Getoetst aan de herstructureringsnorm van 45 mm per m² verhard oppervlak is een bergingscapaciteit vereist van 155,9 m³ indien uitsluitend het bebouwingsoppervlak als verhard wordt beschouwd (3.465 m² $\times$ 0,045 m). Zelfs indien een aanzienlijk deel van de groen- en verkeersgronden zou worden voorzien van verharding, blijft de beschikbare bergingscapaciteit van de groene daken toereikend. De grens wordt pas bereikt bij een totaal verhard oppervlak van circa 5.769 m², hetgeen zou betekenen dat nagenoeg het gehele plangebied verhard zou moeten zijn. Dat scenario is niet verenigbaar met de in het plan opgenomen functies en bijbehorende planregels.

De marge in de waterberging is derhalve zodanig dat ook bij een ruimere invulling van de planologische mogelijkheden wordt voldaan aan de geldende waterhuishoudkundige normen. Daarmee is geborgd dat zowel de feitelijke inrichting als de maximale planologische invulling geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie tot gevolg heeft, in overeenstemming met het standstillbeginsel.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 4 - Buurtbewoner

4.1 Zienswijze parkeerproblemen

Indiener stelt dat het verbouwen van het pand leidt tot grote parkeerproblemen. Die zijn er nu al en die worden erger, want 9 parkeerplaatsen voor zo'n groot pand is volgens indiener absurd.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.4. De parkeerbehoefte is berekend volgens de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. Voor geoormerkte studentenwoningen tot 45 m² bvo geldt een parkeernorm van 0,10 per woning, inclusief bezoekers. Deze norm is landelijk afgestemd in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting en houdt rekening met het zeer lage autobezit onder studenten. Toekomstige bewoners van de studentenwoningen komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.

In de parkeerbalans is inzichtelijk gemaakt op welke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Voor de onderwijsinstelling en zorgwoningen worden 9 parkeerplaatsen (5 voor onderwijs en 4 voor zorg) gehuurd in een bestaande garage binnen loopafstand, volgens de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. Op eigen terrein wordt voorzien in 5 bijzondere parkeerplaatsen, te weten: 1 gehandicaptenparkeerplaats, 1 parkeerplaats voor de beheerder van de studentenwoningen en 3 parkeerplaatsen voor laden en lossen (bij verhuizingen).

Ten behoeve van het plan is een parkeerdrukmeting uitgevoerd, waaruit volgt dat in de bestaande situatie voldoende restcapaciteit aanwezig is om de parkeerbehoefte voor bezoekers op te vangen zonder onaanvaardbare toename van parkeerdruk. Daarnaast wordt de ontwikkeling aan de Livingstonelaan meegenomen in het toekomstige herinrichtingsproject "Kanaleneiland-Zuid midden: opnieuw inrichten". In dat kader wordt op basis van het meest actuele parkeerdrukonderzoek de benodigde parkeercapaciteit voor het gebied als geheel bepaald, waarbij ook de aanwezigheidspercentages van de bezoekers van de ontwikkeling aan de Livingstonelaan worden betrokken. Hiermee wordt geborgd dat ook op de langere termijn de parkeerdruk in de omgeving op een aanvaardbaar niveau blijft.

4.2 Zienswijze overlast door studenten

Indiener stelt dat een studentenpand niet in de wijk past. Er zijn al te veel studenten die zorgen voor overlast. Indiener noemt ook drugshandel.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5. Het plan voorziet in professioneel beheer en inpandige voorzieningen om overlast te beperken. De locatie ligt in een stedelijke omgeving met onderwijsinstellingen, waarbij studentenwoningen aansluiten bij het karakter van het gebied. De algemene vrees voor overlast en de niet nader onderbouwde stelling over drugshandel geven geen aanleiding het plan aan te passen.

4.3 Zienswijze provinciaal en gemeentelijk beleid

Indiener stelt dat het plan niet past in de koersen die zijn bepaald door de provincie Utrecht en gemeente Utrecht, omdat er minder studenten naar Utrecht zouden komen en meer werkenden.

Reactie

Het plan is getoetst aan de geldende provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Uit de Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025-2030 volgt dat er een groot tekort is aan studentenwoningen in Utrecht. De realisatie van studentenwoningen op deze locatie past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid gericht op het verminderen van het woningtekort. De stelling dat er minder studenten naar Utrecht zouden komen wordt niet ondersteund door de actuele prognoses. Bovendien is in het kader van de voorbereiding van het plan een ladderonderzoek uitgevoerd waarin de behoefte aan studentenwoningen is aangetoond.

4.4 Zienswijze zonlicht, gezondheid en waardedaling

Indiener stelt dat er minder zonlicht naar zijn woning komt, waardoor planten minder goed groeien, zijn gezin minder vitamines binnenkrijgt en zijn woning minder waard wordt.

Reactie

Zie beantwoording zienswijze 1.2. Ten behoeve van het TAM-omgevingsplan is een bezonningsonderzoek uitgevoerd door LBP|SIGHT. Op de maatgevende gemeentelijke toetsmomenten van 21 maart en 21 september wordt in alle gevallen voldaan aan de lichte TNO-norm. Daarmee voldoen alle omliggende woningen aan het in Utrecht gehanteerde beoordelingskader voor bezonning. Een beperkte afname van bezonning in de wintermaanden is in een stedelijke omgeving inherent aan binnenstedelijke verdichting, wordt niet als doorslaggevend aangemerkt en wordt niet van verondersteld dat het een slechte invloed heeft op de gezondheid. Ten aanzien van de gestelde waardevermindering van de woning wordt opgemerkt dat dit geen ruimtelijk relevant belang is dat in de weg staat aan vaststelling van het plan. Voor zover indieners vrezen voor waardedaling van hun woning, wijst de gemeente erop dat eventuele nadeelcompensatie via een separate procedure kan worden beoordeeld na inwerkingtreding van het plan. Hoe dit werkt kut u lezen via Verordening nadeelcompensatie gemeente Utrecht, Lokale wet- en regelgeving. Dit aspect maakt geen onderdeel uit van de planologische afweging in het kader van het TAM-omgevingsplan.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 5 - Buurtbewoner

5.1 Zienswijze overbevolking

Indiener stelt dat sprake is van overbevolking in de wijk Kanaleneiland.

Reactie

De zienswijze bevat geen concrete bezwaren tegen het plan. De stelling dat sprake zou zijn van overbevolking is niet nader onderbouwd. In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is gemotiveerd waarom de voorgestane ontwikkeling past binnen de gemeentelijke visie op binnenstedelijke verdichting en de woningbouwopgave. De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 6 - Buurtbewoner

6.1 Zienswijze uitzicht

Indiener is teleurgesteld dat er een groot gebouw wordt gebouwd aan de overkant van zijn woning. Hij stelt dat hij straks vanuit zijn raam naar een grote betonnen blok kijkt en dat dit niet past in de straat.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1, 1.3. en 3.1. Uitzicht is geen rechtens beschermd belang, maar is wel betrokken bij de integrale belangenafweging. Gelet op de afstand tussen de bebouwing (minimaal 75 meter), de stedelijke context en het maatschappelijke belang van de ontwikkeling zijn de gevolgen voor het uitzicht vanuit omliggende woningen aanvaardbaar geacht.

6.2 Zienswijze te veel studenten

Indiener vindt dat er al veel studenten in de wijk en straat wonen en vindt dit wel genoeg zo.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5 en 4.2. De realisatie van studentenwoningen sluit aan bij het bestaande karakter van het gebied waar meerdere onderwijsinstellingen zijn gevestigd. De algemene vrees voor overlast geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

6.3 Zienswijze waardedaling en zonlicht

Indiener stelt dat de waarde van zijn huis gaat dalen en dat hij straks minder zonlicht heeft.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 4.4.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 7 - Buurtbewoner

7.1 Zienswijze bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing

Indiener vindt de komst van zo'n groot gebouw in de buurt niet passen. Vooral de hoogte van het gebouw en het betonnen blok dat straks zo dichtbij komt te liggen vindt indiener niet passen in de wijk.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1. De bouwhoogte en massa van het gebouw zijn expliciet afgewogen in de toelichting bij het TAM-omgevingsplan. Bij het bepalen van de bouwhoogte is gekozen voor een gedifferentieerde opbouw, waarbij de hogere bouwdelen aan het Aziëplantsoen een stukje zijn teruggelegd ten opzichte van de onderbouw en in de architectuur van de bebouwing een andere invulling krijgen. Hiermee wordt beoogd wandvorming te beperken en aan te sluiten bij de schaal van de omgeving.

7.2 Zienswijze te veel studenten en woningbeleid

Indiener vindt de komst van een studentenwoning niet passen omdat er al veel studenten in de buurt wonen. Indiener stelt dat heel Utrecht met studentengebouwen wordt verbouwd en normale mensen niet meer in Utrecht terecht kunnen.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijzen 1.5., 3.2 en 4.3. Het plan is getoetst aan de geldende beleidskaders. Uit de Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025-2030 volgt dat er een groot tekort is aan studentenwoningen. De realisatie van studentenwoningen op deze locatie past binnen het gemeentelijke beleid gericht op het verminderen van het woningtekort voor verschillende doelgroepen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 8 - Buurtbewoner

8.1 Zienswijze alternatieve locaties

Indiener stelt dat hij zich verschillende keren tegen de bouwplannen heeft ingezet. Hij vraagt waarom 640 studentenwoningen hier moeten komen terwijl er in Kanaleneiland zoveel bouwgrond vrij is gekomen, bijvoorbeeld de Max aan de Europalaan.

Reactie

De keuze voor deze locatie is gemaakt op basis van de geschiktheid van het perceel voor de beoogde ontwikkeling. Het plangebied ligt gunstig ten opzichte van onderwijsinstellingen en is goed ontsloten per fiets en openbaar vervoer. De omstandigheid dat elders in de wijk mogelijk ook ontwikkelingen plaatsvinden, doet niet af aan de aanvaardbaarheid van het voorliggende plan. De gemeente heeft de ruimtelijke afweging gemaakt dat deze locatie geschikt is voor studentenhuisvesting.

8.2 Zienswijze overlast, parkeren en bouwhoogte

Indiener is tegen de bouw vanwege veel overlast, parkeerproblemen en te hoge bouw. Hij vindt het jammer dat de gemeente zo door blijft drammen en dat weer een stukje Kanaleneiland verloren gaat aan hoogbouw.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijzen 1.1 (bouwhoogte), 1.3 (overlast) en 1.4 (parkeren). De genoemde bezwaren zijn in de toelichting bij het TAM-omgevingsplan behandeld en afgewogen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 9 - Buurtbewoner

9.1 Zienswijze vermindering zonlicht

Indiener stelt dat de geplande bouwhoogte en situering van het gebouw leiden tot een aanzienlijke vermindering van zonlicht. Het gebouw zal gedurende een groot deel van de dag de zon blokkeren voor zijn woning en voor woningen in de aangrenzende straat. Dit resulteert volgens indiener in een structureel verlies van daglicht en zonuren, wat een directe verslechtering betekent van het woon- en leefklimaat.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.2.

9.2 Zienswijze proportionaliteit bezonningsaantasting

Indiener acht de aantasting van bezonning niet proportioneel ten opzichte van het doel. Zonlicht is volgens indiener een essentieel onderdeel van wooncomfort en gezondheid. Het bestemmingsplan houdt naar zijn mening onvoldoende rekening met de bestaande bebouwing en de belangen van omwonenden, zoals vereist volgens het principe van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is een integrale belangenafweging opgenomen, waarin de belangen van omwonenden expliciet zijn betrokken. Uit het bezonningsonderzoek volgt dat aan de in Utrecht gehanteerde normen wordt voldaan. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De belangen van omwonenden zijn meegewogen, maar wegen niet zwaarder dan het maatschappelijk belang van de ontwikkeling.

9.3 Zienswijze straatbeeld en ruimtelijke samenhang

Indiener stelt dat het grootschalige karakter van het gebouw afbreuk doet aan het huidige straatbeeld en de ruimtelijke samenhang van de wijk. De overgang van laagbouw naar een hoog studentencomplex past volgens indiener niet binnen het bestaande karakter van de buurt en leidt tot verstening.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1. Het plangebied maakt deel uit van de A12-zone waar wordt ingezet op binnenstedelijke verdichting. De locatie ligt aan de rand van de woonboulevard, grenzend aan het woongebied (Kanaleneiland) en aan grootschaliger infrastructuur en onderwijsfuncties. De locatie vormt een opmaat naar de toekomstige ontwikkeling van de A12-zone. Bij het bepalen van de bouwhoogte is gekozen voor een gedifferentieerde opbouw.

9.4 Zienswijze verzoek tot heroverweging

Indiener verzoekt om het bestemmingsplan te heroverwegen en aan te passen, bijvoorbeeld door verlaging van de bouwhoogte, aanpassing van de positionering of het uitvoeren van een uitgebreid en transparant bezonningsonderzoek.

Reactie

Het plan is zorgvuldig voorbereid en er is al een bezonningsonderzoek uitgevoerd dat voldoet aan de gemeentelijke eisen. De bouwhoogte en positionering zijn afgewogen in relatie tot de omgeving. De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen of aanvullend onderzoek te verrichten.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 10 - Buurtbewoner

10.1 Zienswijze groot gebouw en overlast

Indiener vindt de komst van zo'n groot gebouw niet fijn, vooral omdat er veel studenten komen en het een grote stenen flat wordt. Indiener heeft al last van te veel fietsen en kinderen die op het MBO zitten.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.2 (bezonning), 3.1 (bouwhoogte) en 1.5 en 3.2 (overlast). De locatie ligt in een stedelijke omgeving met onderwijsinstellingen. De realisatie van studentenwoningen sluit aan bij het bestaande karakter van het gebied. Het plan voorziet in voldoende inpandige en op eigen terrein fietsparkeerplaatsen om fietsen in de openbare ruimte te beperken.

Ten aanzien van de uitstraling van het gebouw wordt opgemerkt dat de definitieve materialisatie en architectonische uitwerking nog niet vaststaan. Het bouwplan wordt beoordeeld door de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht, die adviseert over de architectonische kwaliteit, inpassing in de omgeving en het materiaalgebruik. De aanname dat het een "stenen flat" betreft is dan ook voorbarig. De nadere uitwerking van het ontwerp vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit, waarbij een positief advies van de Commissie Omgevingskwaliteit is vereist.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 11 - Buurtbewoner

11.1 Zienswijze bouwhoogte en bezonning

Indiener vindt het plan niet passen in de wijk. Hij woont niet eens 100 meter van de locatie en er komt een gebouw van 37 meter hoog. Hierdoor krijgt indiener minder zon.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1 (bouwhoogte) en 1.2 en 4.4 (bezonning). De maximale bouwhoogte bedraagt 36,5 meter. Uit het bezonningsonderzoek volgt dat op de maatgevende toetsmomenten aan de normen wordt voldaan. De woning van indiener van het bezwaarschrift voldoet volledig aan de TNO-norm, ook op 19 februari.

11.2 Zienswijze kindvriendelijkheid en woonplezier

Indiener denkt dat de buurt met bijna 1000 studenten niet meer kindvriendelijk is. Zijn woonplezier is nu goed maar hij denkt dat dit niet goed gaat komen met zoveel studenten erbij. Straks wordt het een drukke straat en kijkt hij tegen een grote betonnen blok aan.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5 en 3.2. Het plan voorziet in professioneel beheer en inpandige voorzieningen. De vrees dat de buurt niet meer kindvriendelijk zou zijn is niet nader onderbouwd. De wijk kent een mix van functies en bewoners, waarvan studenten een onderdeel kunnen uitmaken.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 12 - Buurtbewoner

12.1 Zienswijze bouwhoogte, bezonning en woonplezier

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan zienswijze 11.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 11.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 13 - Buurtbewoner

13.1 Zienswijze bouwhoogte en uitzicht

Indiener vindt de komst van zo'n groot gebouw niet passen in de buurt. De hoogte is enorm groot waardoor men straks tegen een betonnen muur aankijkt.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1.

13.2 Zienswijze waardedaling

Indiener stelt dat de waarde van de huizen gaat dalen.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 4.4.

13.3 Zienswijze zonlicht en stookkosten

Indiener stelt dat de zon het hele jaar minder wordt en dat men meer moet gaan stoken.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.2 en 4.4. Uit het bezonningsonderzoek volgt dat aan de geldende normen wordt voldaan. Wij betreuren dat indiener vreest voor een toename van stookkosten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Hoewel een afname van bezonning ertoe kan leiden dat de zon een woning minder verwarmt, is een stijging van stookkosten afhankelijk van een veelvoud van factoren, waarbij onder meer de mate van isolatie van de eigen woning van invloed is. Het is dan ook moeilijk te duiden in hoeverre een eventuele stijging van stookkosten het gevolg zou zijn van de nieuwe ontwikkeling.

Hoewel wij begrip hebben voor het argument van indiener, is niet onderbouwd of geconcretiseerd waar de gestelde stijging van stookkosten precies uit zal bestaan. Daarbij leent de locatie zich goed voor verdichting en wordt met de ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve en duurzame groei van de stad. Gelet op deze afweging zien wij hierin geen reden om af te zien van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

13.4 Zienswijze overlast en fietsen

Indiener verwacht overlast van de studenten en vreest straks een fietsenkerkhof te zien.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5, 3.2 en 3.4. Het plan voorziet in voldoende inpandige fietsparkeerplaatsen om fietsen in de openbare ruimte te beperken.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 14 - Buurtbewoner

14.1 Zienswijze bouwhoogte

Indiener beschrijft het plan en stelt dat hij niet wil dat er zo hoog wordt gebouwd tegenover zijn woning.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1.

14.2 Zienswijze kindvriendelijkheid

Indiener stelt dat het nu een kindvriendelijke buurt is en straks met 1000 studenten niet meer.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.5.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

15.1 Zienswijze woningtype (studio's versus gemeenschappelijke woningen)

Indiener is positief over de locatiekeuze voor studentenwoningen en merkt op dat de ligging nabij het bedrijventerrein zich hier bij uitstek voor leent, nu er in de avond- en nachturen vrijwel niemand aanwezig is en geluidsoverlast daardoor niet aan de orde is. Wel maakt indiener zich zorgen over de verhouding tussen het aantal studio's en gemeenschappelijke woningen. Volgens indiener is het aantal studio's opgeschroefd ten koste van gedeelde studentenwoningen, terwijl er in tijden van duurzaamheid, eenzaamheid en een tekort aan studentenwoningen juist meer gemeenschappelijke woonvormen gerealiseerd zouden moeten worden. Daarbij wijst indiener erop dat met gemeenschappelijke huizen ook meer wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.

Reactie

De zienswijze ziet op de samenstelling van het woningprogramma en niet op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het TAM-omgevingsplan. In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is het woningprogramma beschreven. Het plan voorziet in totaal in maximaal 694 wooneenheden, waarvan 496 zelfstandige studentenwoningen en 198 onzelfstandige studentenwoningen. Deze verdeling is als zodanig betrokken bij de beoordeling van de ruimtelijke en milieukundige aspecten van het plan.

Binnen het gebouw wordt voorzien in gemeenschappelijke ruimten ten dienste van de bewoners, die ontmoeting en sociale interactie bevorderen. Ook bij zelfstandige woonvormen wordt daarmee bijgedragen aan sociale cohesie.

Voor zover indiener stelt dat met andere woningtypen meer wooneenheden gerealiseerd zouden kunnen worden, wordt opgemerkt dat het TAM-omgevingsplan voorziet in een vastgesteld maximaal woningprogramma en dat deze keuze onderdeel uitmaakt van de planvorming. De omstandigheid dat alternatieve programmatische keuzes denkbaar zijn, maakt niet dat het vastgestelde plan ruimtelijk onaanvaardbaar is.

De opmerking van indiener dat de locatie vanuit akoestisch oogpunt geschikt is voor studentenhuisvesting wordt onderschreven; het akoestisch onderzoek bevestigt dit beeld.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 16 - Buurtbewoner

De indiener woont in het gebouw dat wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw.

16.1 Zienswijze herhuisvesting en zorgwoning

Indiener begrijpt dat de wijk wordt ontwikkeld, maar maakt zich grote zorgen over zijn eigen situatie. Hij heeft zelf een zorgwoning nodig en het is voor hem van essentieel belang dat hij niet tussen wal en schip valt tijdens de herontwikkeling. Hij verzoekt om duidelijke informatie over herhuisvesting, wachttijden en plaatsingsmogelijkheden voor huidige bewoners met een zorgindicatie. Indiener hoopt dat er voldoende zorgwoningen terugkomen in de nieuwbouw en dat huidige bewoners met zorgbehoefte voorrang krijgen. Ook vraagt hij aandacht voor de leefbaarheid en veiligheid tijdens de bouwperiode, omdat dit voor kwetsbare bewoners extra impact heeft.

Reactie

De zienswijze heeft betrekking op de uitvoering van het plan en niet op de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan. De zorgen van indiener worden zeer serieus genomen. Met de verhuurder/zorgstichting (zijnde de huurder van het bestaande pand) van indiener zijn door de initiatiefnemer afspraken gemaakt, waarbij de verhuurder/zorgstichting tot aan de sloop het pand kan blijven huren én waarbij de verhuurder/zorgstichting terug kan komen in de nieuwbouw. De verhuurder/zorgstichting heeft op eigen initiatief de huur van het bestaande pand per 31-12-2025 beëindigd.

Het plan voorziet in 20 zorgwoningen in de nieuwbouw. De verhuurder/zorgstichting als initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de herhuisvesting van huidige bewoners en dient daarbij zorgvuldig te handelen. De gemeente ziet erop toe dat de belangen van kwetsbare bewoners worden beschermd. Indiener wordt geadviseerd contact op te nemen met de verhuurder/zorgstichting initiatiefnemer en/of het Sociaal wijkteam voor concrete informatie over zijn situatie. De zienswijze geeft geen aanleiding de planregels aan te passen, maar de zorgen worden overgebracht aan de initiatiefnemer.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 17 - Buurtbewoner

17.1 Zienswijze beheer en verhuur (SSH)

Indiener is positief over de realisatie van meer studentenwoningen, maar vraagt zich af of deze woningen worden beheerd door de SSH of een vergelijkbare partij die betaalbare woningen verhuurt. Als dit vrije-sector woningen worden of vanuit een particulier worden verhuurd, zijn de huurprijzen niet betaalbaar voor studenten. Dan worden dit geen studentenwoningen maar expat- of starterswoningen. Indiener vraagt ook naar het type huurcontract (campuscontract of onbepaalde tijd).

Reactie

De zienswijze heeft betrekking op de uitvoering en het beheer van de woningen en niet op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. De zienswijze heeft betrekking op de uitvoering en het beheer van de woningen en niet op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. In de planregels is geborgd dat het gaat om studentenwoningen. De woningen worden verhuurd door een woningcorporatie of een andere professionele verhuurder met ervaring in studentenhuisvesting. De gemeente maakt afspraken met de initiatiefnemer over de doelgroep en de betaalbaarheid. De doelgroep is ook geborgd in de regels via de begripsomschrijving van studentenwoning. Het toepassen van campuscontracten zorgt ervoor dat de woningen beschikbaar blijven voor studenten. De opmerkingen van indiener worden betrokken bij de verdere uitwerking van de beheerafspraken.

17.2 Zienswijze betaalbaarheid en toekomstbestendigheid

Indiener verzoekt om te waarborgen dat de woningen betaalbaar worden en blijven, dat het geen start- of expatwoningen worden, en dat er toezicht wordt gehouden. Hij vraagt ook om een plan voor renovatie over 40 jaar en om overleg met SSH en Vidius studentenunie.

Reactie

De betaalbaarheid van de woningen wordt geborgd via de anterieure overeenkomst die is afgesloten met de initiatiefnemer. Het lange termijn beheer en renovatie vallen buiten de reikwijdte van het TAM-omgevingsplan. De suggestie om in overleg te treden met SSH en Vidius wordt meegenomen. De zienswijze geeft geen aanleiding de planregels aan te passen.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Zienswijze 18 - Buurtbewoner

18.1 Zienswijze bouwhoogte, massa en schaal

Indiener stelt dat het voorgestelde gebouw qua hoogte en bouwmassa zeer dominant is ten opzichte van de bestaande woonbebouwing. De schaal van het plan past volgens indiener onvoldoende bij het bestaande woonmilieu en vormt geen geleidelijke overgang tussen grootschalige bebouwing en laagbouwwoningen. Indiener vraagt de gemeente te motiveren waarom deze bouwhoogte en massa noodzakelijk zijn op deze locatie.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 3.1. De bouwhoogte en massa zijn expliciet afgewogen in de motivering. Het plangebied ligt aan de rand van de woonboulevard, grenzend aan het woongebied (Kanaleneiland), grenzend aan grootschaliger infrastructuur en onderwijsfuncties. Bij het bepalen van de bouwhoogte is gekozen voor een gedifferentieerde opbouw, valt binnen de A12-zone waarbij de hogere bouwdelen aan het Aziëplantsoen zijn teruggelegd ten opzichte van de onderbouw.

18.2 Zienswijze privacy en inkijk

Indiener stelt dat door de omvang en hoogte van het gebouw, in combinatie met het grote aantal woningen en ramen, directe inkijk ontstaat in woningen en tuinen van omwonenden. Met name balkons, ramen en eventuele collectieve buitenruimten op hoogte leiden tot een structurele aantasting van privacy. In de planstukken mist indiener concrete maatregelen om deze effecten te voorkomen of te beperken.

Reactie

Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1, 1.3 en 3.1. De afstand tussen de nieuwbouw en de dichtstbijzijnde bestaande woningen bedraagt ongeveer 75 meter. Gelet op deze afstand worden de effecten op de privacy van omwonenden beperkt geacht. Het volledig uitsluiten van enige inkijk is bij binnenstedelijke verdichting niet mogelijk en wordt ook niet als eis gesteld.

18.3 Zienswijze schaduwwerking en bezonning

Indiener stelt dat het hoge en massale bouwvolume kan leiden tot substantiële schaduwwerking op omliggende woningen en tuinen. Hij verzoekt de gemeente expliciet inzichtelijk te maken of een bezonningsstudie is uitgevoerd, welke normen zijn gehanteerd en wat de concrete gevolgen zijn voor omliggende woningen.

Reactie

Ten behoeve van het TAM-omgevingsplan is een bezonningsonderzoek uitgevoerd door LBP|SIGHT. Voor bezonning op gevels van bestaande woningen geldt geen wettelijk vastgestelde norm. Bij de beoordeling is uitgegaan van de lichte TNO-norm van minimaal twee uur zon per dag op de gevel. Op de maatgevende gemeentelijke toetsmomenten van 21 maart en 21 september wordt aan deze norm voldaan. De woning van indiener behoort niet tot de meest ongunstig gelegen woningen en voldoet ook aan de TNO-norm op 19 februari. Een beperkte afname van bezonning in de wintermaanden is in een stedelijke omgeving inherent aan binnenstedelijke verdichting.

18.4 Zienswijze verkeersdruk en parkeerdruk

Indiener stelt dat de toevoeging van honderden woningen en voorzieningen leidt tot een sterke toename van fietsverkeer, bezoek, logistiek verkeer en mogelijke parkeerdruk in omliggende

woonstraten. Hij betwijfelt of het verkeersonderzoek en de parkeerbalans uitgaan van realistisch gebruik en of de effecten op omliggende straten voldoende zijn meegenomen.

Reactie

In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is de verkeerskundige impact van de ontwikkeling onderzocht en gemotiveerd. Daarbij is gebruikgemaakt van een verkeersgeneratieonderzoek, waarin inzichtelijk is gemaakt hoeveel extra verkeersbewegingen de ontwikkeling genereert en hoe deze zich verhouden tot de bestaande verkeerssituatie.

Uit het verkeersgeneratieonderzoek volgt dat de toename van verkeersbewegingen past binnen de beschikbare capaciteit van het omliggende wegennet en niet leidt tot onaanvaardbare verkeerseffecten op de Livingstonelaan en omliggende straten.

Ten aanzien van parkeren is de parkeerbehoefte berekend conform het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Voor studentenwoningen is daarbij uitgegaan van een parkeernorm van 0,10 parkeerplaats per woning, inclusief bezoekers. Toekomstige bewoners van de studentenwoningen komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.

In de parkeerbalans is inzichtelijk gemaakt op welke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Voor de onderwijsinstelling en zorgwoningen worden 9 parkeerplaatsen (5 voor onderwijs en 4 voor zorg) gehuurd in een bestaande garage binnen loopafstand, conform de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. Op eigen terrein wordt voorzien in 5 bijzondere parkeerplaatsen, te weten: 1 gehandicaptenparkeerplaats, 1 parkeerplaats voor de beheerder van de studentenwoningen en 3 parkeerplaatsen voor laden en lossen (bij verhuizingen).

Ten behoeve van het plan is een parkeerdrukmeting uitgevoerd, waaruit volgt dat in de bestaande situatie voldoende restcapaciteit aanwezig is in de openbare ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen, zonder dat sprake is van een onaanvaardbare toename van parkeerdruk in de omliggende woonstraten.

Op basis van deze onderzoeken is inzichtelijk gemaakt dat de verkeers- en parkeereffecten van de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De zienswijze geeft daarom geen aanleiding het TAM-omgevingsplan aan te passen.

18.5 Zienswijze geluid en leefbaarheid

Indiener stelt dat naast verkeersgeluid het plan zal leiden tot structureel geluid van ontmoetingsruimten, buitenruimten, bewoners en bezoekers in de avond en nacht. Deze vormen van geluid zijn volgens indiener onvoldoende concreet onderzocht en gewogen.

Reactie

Ten behoeve van het TAM-omgevingsplan is een akoestisch verkeersonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de relevante geluidsbronnen in beeld gebracht en beoordeeld. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de geldende wettelijke grenswaarden, dan wel dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat, rekening houdend met de aard van de functies en de stedelijke context. Het plan voorziet in inpandige voorzieningen en gemeenschappelijke ruimten, waardoor verblijf in de openbare ruimte wordt beperkt. Er wordt gewerkt met professioneel beheer.

Voor zover indiener doelt op geluid afkomstig van bewoners en bezoekers, zoals gesprekken, muziek en buitenverblijf, geldt dat dit in het Nederlandse omgevingsrecht niet als onderzoek plichtige geluidsbron wordt aangemerkt. Een wettelijke verplichting om dergelijk bewonersgeluid akoestisch te kwantificeren of te toetsen bestaat niet. Dit type geluid is inherent aan woningbouw in een stedelijke omgeving en is als zodanig verdisconteerd in het aanvaardbaar woonklimaat dat in de omgeving reeds aanwezig is.

Hetzelfde geldt voor de onderwijsfunctie. Een maatschappelijke functie als een MBO-school kwalificeert niet als inrichting in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zodat de activiteitenregels voor bedrijfsmatige geluidshinder niet van toepassing zijn. Voor zover speelplaatsgeluid in de jurisprudentie als aandachtspunt is aangemerkt, ziet dit uitsluitend op basisscholen met een buitenterrein. De onderwijsfunctie in dit plan beschikt niet over een buitenterrein, zodat ook om die reden geen onderzoek naar omgevingsgeluid van de school is vereist.

18.6 Zienswijze belangenafweging

Indiener stelt dat de concentratie van een zeer groot aantal studentenwoningen en voorzieningen op deze locatie een onevenredige druk legt op de bestaande woonwijk. In de belangenafweging lijkt het belang van omwonenden onvoldoende zwaar te zijn meegewogen ten opzichte van het programma en de dichtheid van de ontwikkeling. Indiener verzoekt het plan niet ongewijzigd vast te stellen en aanvullende onderzoeken uit te voeren.

Reactie

Het TAM-omgevingsplan is voorbereid met inachtneming van de vereisten uit de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten onderzocht en gemotiveerd, waaronder verkeer, parkeren, water, geluid en leefklimaat. In de toelichting bij het TAM-omgevingsplan is een integrale belangenafweging opgenomen, waarin de belangen van omwonenden (zoals bezonning, privacy en leefkwaliteit) expliciet zijn betrokken en afgewogen tegen het maatschappelijk belang van woningbouw, studentenhuisvesting, zorgwoningen en onderwijsfuncties. Op basis van deze onderzoeken is inzichtelijk gemaakt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is. Geconcludeerd is dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet. De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen of aanvullend onderzoek te verrichten.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

Conclusie alle zienswijzen

De zienswijzen zijn betrokken bij de beoordeling van het TAM-omgevingsplan. De ingebrachte belangen zijn zorgvuldig meegewogen. De zienswijzen geven geen aanleiding het TAM-omgevingsplan aan te passen, omdat het plan, mede gelet op de uitgevoerde onderzoeken en de gemaakte belangenafweging, leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3 Wijzigingen in het ontwerp

Er zijn geen wijzigingen aangebracht naar aanleiding van de zienswijzen.

3.1 Ambtshalve wijzigingen

3.1.1 Wijziging van de motivatie

3.1.1.1 Actualiseren van de Woonvisie
In de paragrafen 2.3.2.1 en 2.3.2.2.1 werd verwezen naar de Woonvisie Utrecht - Beter in balans (2019), deze verwijzingen zijn vervangen door verwijzingen naar de nieuwe Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025-2030 - Van woningmarkt naar volkshuisvesting.

3.1.1.2 Wijzigen van de aantallen zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden
De verdeling tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimten is gewijzigd, het maximale aantal wooneenheden is hetzelfde gebleven, 694. Maar het maximum aantal zelfstandige wooneenheden is gewijzigd van 492 naar 496, en het maximum aantal onzelfstandige wooneenheden is gewijzigd van 202 naar 198. Deze wijziging is een gevolg van een optimalisatie van de vloerindeling in het bouwplan. Het totale aantal studentenwoningen blijft hetzelfde. De wijziging is van ondergeschikte aard en doet geen afbreuk aan de uitgangspunten van het plan.

3.1.1.3 Actualiseren van het stikstofdepositie-onderzoek
Het stikstofdepositie-onderzoek is opnieuw uitgevoerd met de laatste Aerius-calculator uit oktober 2025. De motivatie is hier op aangepast. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebieden.

3.1.1.4 Toevoeging van geluidsonderzoek milieu-inrichting
Voor de onderwijsfunctie in de plint is onderzocht of het geluid daarvan hoorbaar en aanvaardbaar is voor de woningen die daarboven komen. Uit het akoestisch onderzoek van LBP|SIGHT (27 januari 2026) blijkt dat de onderwijsfunctie nauwelijks geluid veroorzaakt richting de woningen. Er is geen schoolplein, er zijn geen laad- en losactiviteiten en het fietsparkeren vindt inpandig plaats. De enige mogelijke geluidsbron is de luchtbehandelingsinstallatie. Dit geluid kan met gebruikelijke maatregelen binnen de geldende normen worden gehouden. Omdat het bouwontwerp nog niet ver genoeg is uitgewerkt om de definitieve dimensionering van de luchtbehandelingsinstallatie en de wijze van luchttoevoer en -afvoer vast te stellen, kan op dit moment geen concrete geluidberekening worden uitgevoerd. De aanvaardbaarheid van het geluid wordt daarom geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de regels van het TAM-plan op te nemen in artikel 3.4 van de planregels.

3.1.1.5 Vervanging van het geluidsonderzoek voor wegverkeerslawaai en bijwerken van paragraaf 5.4 Geluidhinder
Vanwege de vernietiging van het Trace-besluit is een nieuw geluidsonderzoek aangeleverd. De geluidsbelasting op de gevels wordt door de vernietiging van het Trace-besluit hoger. In het TAM-omgevingsplan zijn daarom planregels opgenomen die extra geluidsmaatregelen voorschrijven. De ontwikkelaar zal een aantal woningen voorzien van een Harbour Fenster of een gelijkwaardige gebouwgebonden maatregel. Hiermee wordt voldaan aan de landelijke geluidsregelgeving en het Utrechtse geluidsbeleid.

~~3.2~~ **Geschrapt**: ~~**Plangebied**~~

~~Voor de ontwikkeling aan de Livingstonelaan 609 is door LBP|SIGHT een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 7 oktober 2025). Het onderzoek toetst zowel aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) als aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen van de gemeente Utrecht.~~

~~**4 Resultaten onderzoek**~~

~~*Gemeentewegen*~~

~~De geluidbelasting vanwege gemeentewegen overschrijdt de standaardwaarde van 53 dB, maar blijft ruimschoots onder de grenswaarde van 70 dB.~~

~~*Rijksweg A12*~~

~~De hoogste geluidbelasting bedraagt 59 dB. De grenswaarde van 60 dB wordt niet overschreden. Op gebouwniveau heeft ruim 50% van de woningen een gevel = standaardwaarde + 5 dB, waarmee wordt voldaan aan de 50%-eis van de Beleidsnota.~~

~~**5 Toetsing Utrechts geluidbeleid**~~

~~Uit het onderzoek blijkt dat ook volledig wordt voldaan aan de eisen uit de Beleidsnota Geluid en Trillingen van de gemeente Utrecht. De hoogste geluidbelasting vanwege gemeentewegen bedraagt 61 dB en blijft daarmee onder zowel de Utrechtse grenswaarde van 68 dB als de Utrechtse ambitiewaarde van 63 dB. De gecumuleerde geluidbelasting van maximaal 62 dB blijft eveneens onder de Utrechtse ambitiewaarde. Voor de Rijksweg A12 bedraagt de hoogste geluidbelasting 59 dB en blijft daarmee onder de landelijke grenswaarde van 60 dB.~~

~~Daarnaast voldoet het plan aan de voorwaarden die Utrecht stelt aan een geluidluwe gevel. Op gebouwniveau heeft ruim 50% van de woningen een gevel waar de geluidbelasting niet meer bedraagt dan 5 dB boven de standaardwaarde, waarmee wordt voldaan aan de 50%-eis voor kleine en onzelfstandige woningen. Tevens is voorzien in gemeenschappelijke buitenruimten aan de noordzijde van het gebouw waar de geluidbelasting eveneens maximaal 5 dB boven de standaardwaarden ligt, zodat bewoners kunnen beschikken over een geluidluwe buitenruimte.~~

~~Gezien het feit dat aan de landelijke en Utrechtse normen wordt voldaan, de ambitiewaarde niet wordt overschreden en het plan voorziet in geluidluwe gevels en buitenruimten, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Utrechtse geluidbeleid en een gezonde en aanvaardbare akoestische woonkwaliteit biedt.~~

~~**6 Geluidsmaatregelen**~~

~~Lichte gevelmaatregelen volstaan, zoals HR++-beglazing, dubbele kierdichting en balansventilatie. De geluidmaatregelen zijn geborgd in artikel 3.3.2 van de planregels~~

~~**7 Conclusie**~~

~~De overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB bij gemeentewegen is aanvaardbaar omdat bronmaatregelen niet haalbaar zijn vanwege stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren. De grenswaarde van 70 dB wordt ruimschoots onderschreden (hoogste waarde 61 dB). Voor de A12 wordt de grenswaarde van 60 dB niet overschreden (hoogste waarde 59 dB met Tracébesluit). Door toepassing van lichte gevelmaatregelen worden gezonde binnenwaarden gegarandeerd. Gelet op de stedelijke context, de ruime onderschrijding van grenswaarden en de effectieve gevelmaatregelen wordt de geluidssituatie als planologisch aanvaardbaar beoordeeld.~~

Toegevoegd: Plangebied

Voor de ontwikkeling aan de Livingstonelaan 609 is door LBP|SIGHT een akoestisch onderzoek uitgevoerd (R072520aa.224JSSQ.fwi, versie 08, 15 juli 2026), Bijlage 13. Dit rapport vervangt het eerdere rapport van 19 mei 2026 (versie 07_001). Het onderzoek toetst zowel aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) als aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen van de gemeente Utrecht.

Aanleiding voor het geactualiseerde onderzoek is de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 11 maart 2026, waarbij het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht 2022 is vernietigd. Het Tracébesluit voorzag in geluidbeperkende maatregelen langs de A12 (geluidreducerend wegdek en geluidschermen) die de geluidsbelasting op de gevels langs onder meer de Livingstonelaan zouden terugbrengen tot maximaal 60 dB. Door de vernietiging vervalt de juridische basis voor die maatregelen en moet bij de beoordeling van het plan worden uitgegaan van de geluidsbelasting zonder die maatregelen. Het geluidsregister van Rijkswaterstaat (Centraal Verzamelpunt Geluidgegevens, CVGG) is per 25 juni 2026 geactualiseerd naar de situatie na de uitspraak; het akoestisch onderzoek (Bijlage 13) is gebaseerd op deze actuele brongegevens. Daarnaast is per 10 juli 2026 de maximumsnelheid op de gemeentewegen Australiëlaan en Vrieslantlaan verlaagd van 50 km/u naar 30 km/u; ook deze wijziging is in het onderzoek verwerkt.

Resultaten onderzoek

Gemeentewegen

De geluidbelasting vanwege gemeentewegen overschrijdt de standaardwaarde van 53 dB, maar blijft ruimschoots onder de grenswaarde van 70 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 55 dB en treedt op aan de eerste vier bouwlagen van de zuidoostgevel. De Australiëlaan is hierbij de maatgevende bron; door de snelheidsverlaging naar 30 km/u is de belasting met circa 6 dB gereduceerd.

Rijksweg A12

De geluidbelasting vanwege de Rijksweg A12 overschrijdt zowel de standaardwaarde van 50 dB als de grenswaarde van 60 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 65 dB, op de hoogste bouwlaag van de zuidoostgevel. Circa 180 wooneenheden voldoen zonder gebouwgebonden maatregelen niet aan de grenswaarde van 60 dB. Op deze geveldelen zijn niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen als bedoeld in het Bkl noodzakelijk; deze worden uitgevoerd als Harbour Fensters of een gelijkwaardige gebouwgebonden maatregel, waardoor te openen delen mogelijk blijven en het geluid op die te openen delen wordt teruggebracht tot onder de grenswaarde van 60 dB. De aanwijzing van de betreffende geveldelen is opgenomen op de verbeelding en juridisch geborgd via regel 3.3.2 lid 2 van de planregels.

Gezamenlijk en gecumuleerd geluid

Het gezamenlijk geluid (alle wegverkeersbronnen tezamen) bedraagt ten hoogste 65 dB op de gevel van de hoogste bouwlagen. Aangezien het uitsluitend om wegverkeerslawaai gaat, is het gecumuleerde geluid gelijk aan het gezamenlijke geluid en eveneens maximaal 65 dB. Gelet op de ligging van het plangebied nabij de Rijksweg A12 wordt deze gecumuleerde geluidbelasting aanvaardbaar geacht.

Geluidbeperkende maatregelen

Artikel 5.78u Bkl verplicht ertoe te onderzoeken of geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om de overschrijding van de standaardwaarde te beperken. In het akoestisch onderzoek is dit voor zowel de A12 als de gemeentewegen onderzocht.

Voor de Rijksweg A12 voorzag het vernietigde Tracébesluit reeds in bron- en overdrachtsmaatregelen (geluidreducerend wegdek en geluidschermen). Door de vernietiging is uitvoering daarvan op afzienbare termijn niet meer aannemelijk. Het zelfstandig treffen van vergelijkbare maatregelen ten behoeve van uitsluitend dit project is financieel niet doelmatig in verhouding tot de te realiseren geluidreductie, en stuit bovendien op juridische bezwaren.

Voor de gemeentewegen is de belangrijkste bronmaatregel — een snelheidsverlaging van 50 naar 30 km/u op de Australiëlaan en Vrieslantlaan — inmiddels doorgevoerd (per 10 juli 2026). Deze maatregel levert een reductie van circa 5 dB op de gevels van de nieuwbouw. Aanvullende maatregelen zijn niet doelmatig of niet uitvoerbaar: geluidreducerend asfalt is volgens de Beslisboom Toepassing geluidreducerend asfalt van de gemeente Utrecht (2017) op dit wegvak niet toepasbaar vanwege de aanwezigheid van kruisingen en wringend verkeer rond op- en afritten; een geluidscherm langs de Australiëlaan zou een hoogte van meer dan zes meter moeten hebben om effectief te zijn voor de hogere bouwlagen, hetgeen stedenbouwkundig en architectonisch een ongewenste barrière oplevert en bovendien praktisch onmogelijk is vanwege de in- en uitritten.

Geconcludeerd wordt dat verdergaande geluidbeperkende maatregelen niet doelmatig dan wel niet uitvoerbaar zijn. De resterende overschrijding van de standaardwaarde wordt daarom aanvaardbaar geacht onder de voorwaarden uit de Beleidsnota Geluid en Trillingen (zie hierna).

Toetsing Utrechts geluidbeleid

Het plan is getoetst aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen van de gemeente Utrecht.

Ambitiewaarde (63 dB)

De Utrechtse ambitiewaarde van 63 dB wordt toegepast wanneer de grenswaarde voor de betreffende geluidbronsoort hoger ligt dan 63 dB. Voor gemeentewegen (grenswaarde 68 dB Utrechts, 70 dB landelijk) is dat het geval; de hoogst berekende geluidbelasting van 55 dB blijft ruim onder de ambitiewaarde. Voor de Rijksweg A12 geldt de wettelijke grenswaarde van 60 dB, die lager is dan 63 dB; voor rijkswegen is daarom geen Utrechtse ambitiewaarde gedefinieerd.

Grenswaarden

De hoogste geluidbelasting vanwege gemeentewegen bedraagt 55 dB en blijft daarmee ruim onder de Utrechtse grenswaarde van 68 dB. De grenswaarde voor de Rijksweg A12 van 60 dB wordt op een aantal geveldelen overschreden; voor deze geveldelen is overeenkomstig artikel 5.78y Bkl voorzien in niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen, juridisch geborgd in regel 3.3.2 lid 2.

Geluidluwe gevel en 50%-eis

In de Beleidsnota is opgenomen dat bij kleine en onzelfstandige woningen, waar het realiseren van een geluidluwe gevel per woning niet altijd haalbaar is, op gebouwniveau ten minste 50% van de wooneenheden gesitueerd moet zijn aan een gevel waar de geluidbelasting maximaal 5 dB boven de standaardwaarde ligt. Uit het onderzoek volgt dat circa 350 wooneenheden — 50% van het totaal — zonder gebouwgebonden maatregelen aan deze eis voldoen, zowel voor gemeentewegen als voor de Rijksweg A12. Daarmee wordt voldaan aan de 50%-eis.

Gemeenschappelijke buitenruimte

Rondom het gebouw zijn op maaiveld gemeenschappelijke buitenruimtes voorzien. De geluidbelasting vanwege de gemeentewegen bedraagt daar ten hoogste de standaardwaarde + 5 dB (58 dB), zodat de gemeenschappelijke buitenruimtes rondom het plan geluidluw zijn ten opzichte van de gemeentewegen. Vanwege de Rijksweg A12 zijn met name de gemeenschappelijke buitenruimten aan de noord- en oostzijde als geluidluw aan te merken; aan de zuidzijde en op een deel van de oostzijde wordt de eis van standaardwaarde + 5 dB (55 dB) net niet gehaald.

Geluidsmaatregelen

Voor de woningen met een geluidbelasting tot circa 60 dB volstaan reguliere geluidwerende gevelvoorzieningen, zoals HR++-beglazing, dubbele kierdichting en balansventilatie, om te voldoen aan de binnenwaarden uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor de hoger gelegen en hoogst belaste woningen zijn zwaardere maatregelen nodig, zoals hoog/zwaar geluidisolerende beglazing. Voor de definitieve uitwerking van de karakteristieke geluidwering van de gevelopbouw (artikel 4.103 Besluit bouwwerken leefomgeving) is een aanvullend akoestisch onderzoek nodig; dit onderzoek wordt overgelegd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Op de geveldelen waar de grenswaarde van 60 dB voor de A12 wordt overschreden, worden niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen toegepast (Harbour Fensters of gelijkwaardig). Het Harbour Fenster is een dubbelkozijnprincipe waarbij het buitenste raam fungeert als gebouwgebonden geluidscherm met een permanente opening; het binnenste raam bevat een te openen deel waarop het geluid door het buitenste raam wordt teruggebracht tot onder de grenswaarde. Daarmee blijft in alle wooneenheden een te openen deel mogelijk en is geen sprake van geheel "blinde" gevels.

De geluidmaatregelen zijn geborgd in artikel 3.3.2 van de planregels. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt overeenkomstig regel 3.3.2 lid 3 een akoestisch onderzoek overgelegd waaruit blijkt dat aan de geldende eisen wordt voldaan; dit onderzoek is gebaseerd op het op dat moment geldende geluidregister.

Conclusie

De geluidbelasting vanwege gemeentewegen blijft na de snelheidsverlaging op de Australiëlaan en Vrieslantlaan ruim onder de Utrechtse grenswaarde van 68 dB en de Utrechtse ambitiewaarde van 63 dB; de resterende overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB is beperkt (maximaal 2 dB) en aanvaardbaar omdat verdergaande geluidbeperkende maatregelen niet doelmatig of niet uitvoerbaar zijn. De geluidbelasting vanwege de Rijksweg A12 overschrijdt de grenswaarde van 60 dB op een aantal geveldelen tot maximaal 65 dB; deze overschrijding wordt op grond van artikel 5.78y Bkl ondervangen door op de daartoe aangewezen geveldelen niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen voor te schrijven, geborgd in regel 3.3.2 lid 2 van de planregels. Door toepassing van Harbour Fensters of gelijkwaardige gebouwgebonden maatregelen blijven te openen delen mogelijk. Het plan voldoet aan de 50%-eis op gebouwniveau en voorziet in geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimtes rondom het plan (voor gemeentewegen) en aan de noord- en oostzijde (voor de Rijksweg A12). Gelet op de stedelijke context, de ligging aan een onderwijsboulevard nabij de A12, de doorgevoerde snelheidsverlaging, de onmogelijkheid van doelmatige verdergaande geluidbeperkende maatregelen en de borging van de noodzakelijke gevelmaatregelen in de planregels, wordt de geluidssituatie als planologisch aanvaardbaar beoordeeld in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.1.1.1 Bijwerken van paragraaf 5.20 Energie

Geschrapt: ~~Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Klimaatneutraliteit houdt in dat er op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:~~

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

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

~~In onderstaande tabel staan de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente Utrecht.~~

~~Doelstellingen/visies~~	~~Gemeentelijke document~~
~~Projectontwikkelaars en bouwbedrijven stellen een energieplan op voor een nieuwbouwproject aan de hand van het Utrechts Energie Protocol.~~ ~~Nieuwbouw is energieneutraal of beter.~~ ~~Bij projecten van meer dan circa 1500 woningequivalenten stelt het college de gemeenteraad voor om een aparte Omgevingsplanwijziging warmtesysteem vast te stellen, en neemt het college de regie over de selectie van een warmtebedrijf die een collectief systeem realiseert.~~ ~~Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering.~~ ~~Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw (en geen stadswarmte).~~	~~Utrechts Energie Protocol~~ ~~Transitievisiewarmte~~
~~In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken~~ ~~Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven~~	~~Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026~~
~~Netbewust bouwen om elektriciteitsvraag op pieken te verlagen, o.a. door energie op te slaan of vraag te verplaatsen.~~ ~~Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen~~ ~~Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').~~	~~Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026~~

Utrechts Energie Protocol (UEP)
Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De volgorde in dit stappenplan is om eerst te kijken naar de mogelijkheden tot energiebesparing en verduurzaming op gebouw- of perceelniveau. Vervolgens naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving en ten slotte (verder) buiten het plangebied voor mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

Dit betekent dat wij voor nieuwbouw inzetten op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving.

Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en TOjuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen. De indicatoren zijn opgesplitst in drie onderdelen: deze kennen we als de BENG 1, 2 en 3.

- BENG 1 gaat over de maximale energiebehoefte (kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar). We willen dat deze zo laag mogelijk is.
- BENG 2 gaat over het maximale primair fossiel energiegebruik (kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar). BENG 2 is bij voorkeur 0.
- BENG 3 gaat over het minimale aandeel hernieuwbare energie (procenten). BENG 3 is bij voorkeur 100%.

Voor het thema energie wordt ingezet op richtlijnen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waaraan Gemeente Utrecht zich committeert en waarbij we streven naar niveau goud en de ondergrens ligt bij niveau brons. Dit betekent voor nieuwbouw dat we alleen gebouwen willen die energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van minimaal 0 en een BENG 3 norm van =100%. Dat wil zeggen dat voor gebouwgebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

Netcongestie in Utrecht
Op 12 oktober 2021 kondigde TenneT netcongestie af voor het terugleveren (het invoeden van) duurzaam opgewekte elektriciteit op het netwerk in de provincies Utrecht, Flevoland en Gelderland. Op 17 november 2022 kwam TenneT naar buiten met een nieuwe vooraankondiging van congestie voor dit gebied; het elektriciteitsnet heeft zijn maximale capaciteit bereikt ook voor het afnemen van elektriciteit. Dit betekent dat het stroomnetwerk hier op piekmomenten vol is in twee richtingen. Naast de knelpunten op het hoogspanningsnet zijn er ook knelpunten op het net van Stedin. Dit betekent concreet dat nieuwe grootverbruikers met een aansluitcapaciteit vanaf 3x80 Ampère niet in hun elektriciteitsbehoefte kunnen worden voorzien totdat het elektriciteitsnet is uitgebreid. Bovendien geven de netbeheerders aan dat in de provincie Utrecht de groei van kleinverbruik vanaf 2026 de daarvoor gereserveerde netcapaciteit kan overschrijden, wat noopt tot (extra) maatregelen. Voor het eerst kunnen daardoor ook kleinverbruikers, zoals huishoudens en het MKB, door netcongestie worden geraakt.

Transitievisie Warmte (2021)

Om te kunnen voldoen aan de verplichting uit het Klimaatakkoord dat door de VNG is ondertekend, heeft de gemeente Utrecht in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld.

Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden. Het uitgangspunt is om de schaarse

hoge temperatuur warmtebronnen, zoals biomassaverbranding en diepe geothermie, alleen in te zetten voor bestaande bouw en niet voor nieuwbouw. Bestaande bouw is vaak moeilijker te isoleren. Nieuwbouw is goed te isoleren en is daardoor uitermate geschikt voor verwarming op lage temperatuur (LT).

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026

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

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

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

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

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

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

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

C. Tijdelijk prioriteren van ontwikkelingen en omgaan met schaarste;

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

Een belangrijk spoor voor nieuwbouw (onderdeel van knop B) is netbewust ontwerpen en bouwen. Als Utrecht wil blijven groeien in balans, dan is balans op het elektriciteitsnetwerk een voorwaarde. Dit betekent dat piekbelasting vermeden moet worden, zowel bij de invoeding van stroom als bij de afname. De vanzelfsprekendheid van netgebruik wanneer je wil en hoeveel je wil is voorbij. De toekomst is aan de netbewuste stad, waarin de netbelasting via een combinatie van organisatorische en technische maatregelen gelijkmatiger verspreid wordt over de dag.

Provinciale instructieregel met betrekking tot elektriciteits-infrastructuur
De problemen in het elektriciteitsnet van de afgelopen jaren maken duidelijk dat er grenzen zijn aan de te leveren of af te nemen elektriciteitscapaciteit. Daarom is het van belang om in de planvorming rekening te houden met de mogelijke impact op de elektriciteits-infrastructuur. En om te controleren of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder Het doel van de provinciale energietoets is vroegtijdig in overleg te gaan met de netbeheerder over de energie-aspecten van het betreffende plan. Door de netbeheerder wordt dan een afweging gemaakt die in de vorm van een energieparagraaf aan het omgevingsplan kan worden toegevoegd. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe nieuwe functies zich verhouden tot het geheel aan (te verwachten) ontwikkelingen in een gebied of gemeente en de omliggende gemeenten. Ook bij kleinere plannen kunnen zich beperkingen voor de aansluitbaarheid op het energiesysteem voordoen.

~~In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Utrecht is in afdeling 5.3 een instructieregel opgenomen die betrekking heeft op het mogelijk maken van nieuwe functies die tot een overbelasting kunnen leiden van de energie-infrastructuur (zie ook paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht). Als een omgevingsplan nieuwe functies mogelijk maakt met meer dan 10 woningen, moet op grond van deze instructieregel rekening gehouden worden met de aansluitbaarheid van de nieuw te realiseren gebouwen op de elektriciteits-infrastructuur. Ook verplicht deze instructieregel tot het opnemen van een verslag tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, waarin staat of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving.~~

~~Omdat deze eisen in de praktijk niet goed uitvoerbaar zijn, is samen met de Provincie een tijdelijk werkinstructie gemaakt voor de praktische invulling van de energieparagraaf.~~
~~Daarin moet in ieder geval informatie staan over de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, inderdaad ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om een inventarisatie van de mogelijke impact op en de beperkingen van de elektriciteits-infrastructuur voor een bepaalde nieuwe functie en inzicht in het beoogde systeem van energiebeheer voor deze nieuwe functies. Hieronder valt in ieder geval: opwek, opslag, gebruik, transport, levering van elektriciteit of combinaties daarvan.~~

~~In de energieparagraaf van de motivering van een wijziging omgevingsplan moet een korte onderbouwing van de piekbelasting van een nieuwbouwproject worden opgenomen. Piekbelasting wordt inzichtelijk gemaakt door rekening te houden met drie grootste elektriciteitsvragers in een project. Dat zijn de piekvraag van: warmte (warmtepompen), algemeen elektriciteitsgebruik van woningen en laden. Bij warmte en algemeen elektriciteitsgebruik van woningen mag rekening worden gehouden met een aannemelijk percentage van gelijktijdigheid. Projectontwikkelaars zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de netimpact berekening en aangeleverde cijfers. De Provincie toetst niet op de aspecten 'aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur' en op de aanwezigheid van 'een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente' in de energieparagraaf.~~

~~Hiermee wijken gemeenten gemotiveerd af van de huidige letterlijke invulling van de Instructieregel over de energietoets. Gemotiveerd afwijken past bij het karakter van de energietoets, namelijk: "wordt rekening gehouden met de aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur". Deze afspraken gelden van 2024- Q4 tot inwerkingtreding van de tweede wijziging van de Omgevingsverordening (Q4-2026)~~

Toegevoegd: Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De volgorde in dit stappenplan is om eerst te kijken naar de mogelijkheden tot energiebesparing en verduurzaming op gebouw- of perceelniveau. Vervolgens naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving en ten slotte (verder) buiten het plangebied voor mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

Dit betekent dat wij voor nieuwbouw inzetten op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving.

Sinds 2018 moet alle nieuwebouw aardgasvrij worden opgeleverd. Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en TOjuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen.

Voor het thema energie wordt ingezet op richtlijnen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waaraan Gemeente Utrecht zich committeert en waarbij we streven naar niveau goud en de ondergrens ligt bij niveau brons. Dit betekent voor nieuwbouw dat de grondgebonden woningen energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van minimaal 0 en een BENG 3 norm van gelijk of groter aan100%. Dat wil zeggen dat voor gebouwgebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

Voor appartementen geldt een aangepast minimale ambitie, deze ambitie is verwoord in het Convenant Toekomstbestendig bouwen (onder het niveau brons).

Provinciale instructieregel met betrekking tot elektriciteits-infrastructuur
De problemen in het elektriciteitsnet van de afgelopen jaren maken duidelijk dat er grenzen zijn aan de te leveren of af te nemen elektriciteitscapaciteit. Daarom is het van belang om in de planvorming rekening te houden met de mogelijke impact op de elektriciteits-infrastructuur. En om te controleren of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder. Het doel van de provinciale energietoets is vroegtijdig in overleg te gaan met de netbeheerder over de energie-aspecten van het betreffende plan. Door de netbeheerder wordt dan een afweging gemaakt die in de vorm van een energieparagraaf aan het omgevingsplan kan worden toegevoegd. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe nieuwe functies zich verhouden tot het geheel aan (te verwachten) ontwikkelingen in een gebied of gemeente en de omliggende gemeenten. Ook bij kleinere plannen kunnen zich beperkingen voor de aansluitbaarheid op het energiesysteem voordoen.

In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Utrecht is in afdeling 5.3 een instructieregel opgenomen die betrekking heeft op het mogelijk maken van nieuwe functies die tot een overbelasting kunnen leiden van de energie-infrastructuur (zie ook paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht). Als een omgevingsplan nieuwe functies mogelijk maakt (met uitzondering van minder dan 10 woningen), moet op grond van deze instructieregel rekening gehouden worden met de aansluitbaarheid van de nieuw te realiseren gebouwen op de elektriciteits-infrastructuur. Ook verplicht deze instructieregel tot het opnemen van een verslag tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, waarin staat of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving.

Omdat deze eisen in de praktijk niet goed uitvoerbaar zijn, is samen met de provincie een tijdelijk werkinstructie gemaakt voor de praktische invulling van de energieparagraaf.
Daarin moet in ieder geval informatie staan over de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, inderdaad ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om een inventarisatie van de mogelijke impact op en de beperkingen van de elektriciteits-infrastructuur voor een bepaalde nieuwe functie en inzicht in het beoogde systeem van energiebeheer voor deze nieuwe functies. Hieronder valt in ieder geval: opwek, opslag, gebruik, transport, levering van elektriciteit of combinaties daarvan.

In de energieparagraaf van de motivering van een wijziging omgevingsplan moet een korte onderbouwing van de piekbelasting van een nieuwbouwproject worden opgenomen. Piekbelasting wordt inzichtelijk gemaakt door rekening te houden met drie grootste elektriciteitsvragers in een project. Dat zijn de piekvraag van: warmte (warmtepompen), algemeen elektriciteitsgebruik van woningen en laden. Bij warmte en algemeen elektriciteitsgebruik van woningen mag rekening worden gehouden met een aannemelijk percentage van gelijktijdigheid. Projectontwikkelaars zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de netimpact berekening en aangeleverde cijfers. De provincie toetst niet op de aspecten 'aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur' en op de aanwezigheid van 'een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente' in de energieparagraaf.

Hiermee wijken gemeenten gemotiveerd af van de huidige letterlijke invulling van de Instructieregel over de energietoets. Gemotiveerd afwijken past bij het karakter van de energietoets, namelijk: “wordt rekening gehouden met de aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur”. Deze afspraken gelden van 2024-Q4 tot inwerkingtreding van de tweede wijziging van de Omgevingsverordening (Q4-2026).

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Energiewet per 1 januari 2026 geldt er per die datum een nieuw prioriteringskader voor netcongestie. Hierdoor is het onzeker op welk moment de woningen die met dit TAM plan mogelijk gemaakt worden, daadwerkelijk aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnet. Pas als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk in 2035, kan het moment van aansluiting van de woningen met zekerheid worden aangegeven. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn sowieso uitvoerbaar.

7.1.1.2 Bijwerken van paragraaf 2.3.2.2 Stedenbouwvisie Utrecht 2024

Geschrapt: ~~Op 15 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Stedenbouwvisie Utrecht 2040 – Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad vastgesteld als onderdeel van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. De Stedenbouwvisie geeft richting aan de stedenbouwkundige ontwikkeling van Utrecht tot 2040 en vormt het kader voor het realiseren van een gezonde, duurzame en leefbare stad.~~

~~*Tien-minutenstad*~~
~~De kerngedachte van de Stedenbouwvisie is de ontwikkeling van Utrecht tot een tien-minutenstad: een stad waar alle belangrijke dagelijkse voorzieningen binnen tien minuten lopen, fietsen of met het openbaar vervoer bereikbaar zijn vanaf de woning. Dit concept draagt bij aan een gezonde leefstijl, vermindert de mobiliteit en versterkt de lokale gemeenschappen. De Stedenbouwvisie onderscheidt verschillende schaalniveaus waarop deze bereikbaarheid wordt georganiseerd, van buurt tot stad.~~

~~*Groen- en mobiliteitsstructuur als ordenende principes*~~
~~De Stedenbouwvisie hanteert twee hoofdstructuren als leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht: de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. De groenstructuur zorgt voor gezonde stedelijke ontwikkeling, groenbeleving, recreatie, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De mobiliteitsstructuur faciliteert duurzame verplaatsingen en verbindt de verschillende delen van de stad. Deze structuren vormen samen het raamwerk waarbinnen verdichting en nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.~~

~~*Verdichtingsstrategie en knooppuntontwikkeling*~~
~~Utrecht kiest ervoor de groei van de stad te concentreren op specifieke plekken waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Hierdoor verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Deze concentratie beperkt de groei van het aantal vervoersbewegingen en draagt bij aan de tien-minutenstad.~~

~~*Ruimtelijke kwaliteit en identiteit*~~
~~De Stedenbouwvisie benadrukt dat verdichting gepaard moet gaan met het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Elke ontwikkeling moet bijdragen aan de identiteit van de plek en aansluiten bij de bestaande stedelijke structuur. Dit betekent aandacht voor maat, schaal, architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. De visie stelt dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan een aantrekkelijke en herkenbare stad.~~
~~Functiemenging en leefbaarheid~~
~~Een belangrijk uitgangspunt is het mengen van functies om levendige en gevarieerde stadsdelen te creëren. Door wonen, werken, onderwijs, zorg en voorzieningen te combineren ontstaan gebieden waar mensen kunnen wonen, werken en ontspannen zonder grote afstanden af te leggen. Dit draagt bij aan sociale cohesie en een hoge leefbaarheid.~~

~~*Klimaatadaptatie en duurzaamheid*~~
~~De Stedenbouwvisie integreert klimaatadaptatie en duurzaamheid als randvoorwaarden voor alle ontwikkelingen. Dit betekent aandacht voor groen, water, energieneutraliteit en circulair bouwen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een klimaatbestendige stad die bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Beschermend. In gebieden, zoals de binnenstad, Blauwkapel en Haarzuilens, waar de karakteristieke en ruimtelijke kwaliteit beschermd dient te worden wordt uitgegaan van de bestaande bouwhoogte. Hoogbouw of hoge accenten zijn hier niet toegestaan. Het toevoegen van extra verdiepingen ten opzichte van omliggende bebouwing is maatwerk.
2. Basis. In buurten met een eigen karakter, zoals Tuindorp, Lunetten, Vleuterweide en Zuilen, worden accenten in de bebouwing onder voorwaarden toegestaan. De wenselijkheid en positie van deze accenten worden bepaald door verschillende factoren, zoals de positie binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt, de functies en de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor de maximale toegestane hoogte van accenten hanteren we als algemeen uitgangspunt twee keer de basishoogte. De basishoogte wordt bepaald door de hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort en de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing. Op bijzondere plekken, zoals grootschalige openbare

ruimte (een plein, singel of park) kunnen maximaal 1 tot 2 extra verdiepingen worden toegestaan. Ook voor werklocaties hanteren we dit uitgangspunt.

3. Basis plus. Enkele buurten, zoals Kanaleneiland, Transwijk en Overvecht, lenen zich voor een soepelere omgang met de maximale bouwhoogte vanwege de grootschaligere ruimtelijke opzet en een grotere afwisseling tussen hoge en lage gebouwen. Dit geldt ook voor de nieuwe wijken, zoals Papendorp en Merwede. In deze wijken is hoogbouw tot 70 meter op bepaalde plekken toegestaan. Dit kan alleen als deze hoogbouw bijdraagt aan het versterken van de betekenisvolle structuren van deze wijken en aan de oriëntatie en de leesbaarheid van de wijk in geheel. Bij voorkeur wordt dit vastgelegd in gebiedsbeleid.
4. Knooppunten. Het uitgangspunt voor hoogbouwzones in de stad is de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. We onderscheiden drie gebieden:

a. Knooppunten met een stadsoverstijgende betekenis (XL): hoogbouw tot maximaal 105 meter. De gebieden die hier aan voldoen zijn de (toekomstige) stationsknooppunten: Stationsgebied/Beurskwartier, Leidsche Rijn Centrum en het nieuw te ontwikkelen gebied Lunetten/ Koningsweg, alsmede het Utrecht Science Park;

b. Knooppunten met stedelijke betekenis (L): hoogbouw tot maximaal 70 meter. Dit zijn knooppunten die van belang zijn op de stedelijke schaal en gelegen zijn aan het 'HOV-wiel', zoals Papendorp, Rijnsweerd en Overvecht;

c. Knooppunten met een stedelijke betekenis (L+): hoogbouw tot 90 meter. Voor de knooppunten Galgenwaard en Westraven geldt een bandbreedte van 70 tot 90 meter als maximale bouwhoogte.

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

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

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

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

7.1.1.3 Bijwerken van paragraaf 2.3.2.3.9 Energie in Nieuwbouw

Geschrapt: ~~In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is onder andere de strategische visie over energie opgenomen voor 2040. De Gemeente Utrecht kiest voor een energie-efficiënte stad, biedt ruimte aan grootschalige productie van duurzame energie en beperkt daarmee het beroep op energie uit de regio. Daarmee wil de gemeente zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn en bijdragen aan de nationale klimaatdoelstellingen.~~

Voor nieuwbouw betekent dit dat we alleen woningen en andere gebouwen willen bouwen die energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Door de uitdagingen op het Utrechtse elektriciteitsnet sturen wij ook op netbewuste gebouwen die zo laag mogelijke piekvraag hebben. Utrecht wil alle nieuwbouwwoningen automatisch geschikt maken voor lage temperatuur systemen en zet bij grote projecten in op seizoensopslag in de bodem.

In onderstaande tabel staan bondig de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente Utrecht gerelateerd aan nieuwbouw.

Doelstellingen/visies	**Gemeentelijke document**
- Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering. - Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw.	Transitievisiewarmte
Bij een nieuwbouwproject met meer dan 150 woningen wordt er gestuurd op collectief warmte-koudesysteem	Utrechts Energie Protocol
- In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken - Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven	Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026
- Netbewust bouwen door onder andere de piekvraag naar elektriciteit te verlagen en het toevoegen van flexibiliteit. - Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen - Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').	Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

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

Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)
Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. De CO_2-uitstoot in onze stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van huizen en gebouwen met aardgas (inclusief de stadsverwarming). Ook gebruiken gebouwen op dit moment relatief veel warmte door een lage isolatiegraad en installaties met een laag rendement. Om de doelstelling te behalen om als Utrecht zo snel mogelijk, in ieder geval in 2030 klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig. Een duurzame warmtevoorziening kan gerealiseerd worden door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen. Dit vraagt om ingrijpende aanpassingen in gebouwen, de energie-infrastructuur en om nog meer gebruik van duurzame warmtebronnen. Natuurlijke momenten, op zowel gebouw- als gebiedsniveau, moeten worden benut om de warmtetransitie te versnellen. Een klimaatneutrale warmtevoorziening moet aan de voorwaarden duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar voldoen.

In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd en worden gemeenten verplicht om een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen.

De gemeente Utrecht heeft in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld. Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

~~In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen gebruikt kunnen worden om buurten aardgasvrij te maken. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd.~~

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

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

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

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

Doelstellingen/visies	**Gemeentelijke document**
- Projectontwikkelaars en bouwbedrijven stellen een energieplan op voor een nieuwbouwproject aan de hand van het Utrechts Energie Protocol. - Nieuwbouw is energieneutraal of beter. - Bij projecten van meer dan circa 1500 woningequivalenten stelt het college de gemeenteraad voor om een aparte Omgevingsplanwijziging warmtesysteem vast te stellen, en neemt het college de regie over de selectie van een warmtebedrijf die een collectief systeem realiseert.	Utrechts Energie Protocol
- Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering. - Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw.	Beleidsnota Warmte
- In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken - Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven	Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026
- Netbewust bouwen om elektriciteitsvraag op pieken te verlagen, o.a. door energie op te slaan of vraag te verplaatsen. - Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen - Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').	Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026
- Ordeningsregels voor bodemenergiesystemen in xxx (MITS VAN TOEPASSING)	**Bodemenergieplan xxx**

Netcongestie in Utrecht

Op 12 oktober 2021 kondigde TenneT netcongestie af voor het terugleveren (het invoeden van) duurzaam opgewekte elektriciteit op het netwerk in de provincies Utrecht, Flevoland en Gelderland. Op 17 november 2022 kwam TenneT naar buiten met een nieuwe vooraankondiging

van congestie voor dit gebied; het elektriciteitsnet heeft zijn maximale capaciteit bereikt ook voor het afnemen van elektriciteit. Dit betekent dat het stroomnetwerk hier op piekmomenten vol is in twee richtingen. Naast de knelpunten op het hoogspanningsnet zijn er ook knelpunten op het net van Stedin. Dit betekent concreet dat nieuwe grootverbruikers met een aansluitcapaciteit vanaf 3x80 Ampère niet in hun elektriciteitsbehoefte kunnen worden voorzien totdat het elektriciteitsnet is uitgebreid. Bovendien geven de netbeheerders aan dat in de provincie Utrecht de groei van kleinverbruik vanaf 2026 de daarvoor gereserveerde netcapaciteit kan overschrijden, wat noopt tot (extra) maatregelen. Voor het eerst kunnen daardoor ook kleinverbruikers, zoals huishoudens en het MKB, door netcongestie worden geraakt.

Beleidsnota Warmte 2025-2025 (20 november 2025)

Met de inwerkingtreding van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) wordt het Warmteprogramma een verplicht programma onder de Omgevingswet. Gemeenten zijn hierdoor verplicht om voor 31 december 2027 hun Transitievisies Warmte (die volgen uit het Klimaatakkoord) om te zetten naar een Warmteprogramma. De Beleidsnota Warmte is een thematisch onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht en vervangt de Transitievisie Warmte Deel I en II en de Visie op de Warmtevoorziening. Met het vaststellen van de kaders in de Beleidsnota Warmte geeft de Raad de richting aan de vormgeving van de transitie naar een toekomstig CO_2-vrij warmtesysteem in de stad. Op basis van deze kaders kan het college vervolgens concreet invulling geven aan activiteiten en beoogde resultaten voor de komende 10 jaar in het Warmteprogramma. Dit programma wordt iedere 5 jaar herzien.

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

De belangrijke kaders in de beleidsnota zijn:

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

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

- Klimaatbewust. Het is belangrijk om gebouwen niet alleen te kunnen verwarmen, maar ook te koelen. Door te sturen op collectieve lage-temperatuurwarmteoplossingen met seizoensopslag voorkomen we dat gebouweigenaren in de zomer actief gaan koelen met een airco of luchtwarmtepomp.
- Netbewust. Dit betekent inzetten op energiesystemen die zorgen voor beperking van de piekbelasting van het elektriciteitsnet. Collectieve warmteoplossingen met seizoensopslag verbruiken minder elektriciteit op piekmomenten dan individuele warmteoplossingen en zijn daardoor netbewuster.
- Ruimtebewust. Gemeente Utrecht stuurt aan op maximale benutting van dak en gevels voor energieproductie als deze ruimte niet nodig is voor andere functies. De energie-installaties worden zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd en WKO-bronnen bij voorkeur op het perceel.
- Omgevingsbewust. De energievoorziening heeft niet alleen impact op ruimtegebruik, maar ook op omgevingskwaliteit. Warmtepompen maken geluid en airco's leveren warmte aan de buitenlucht op momenten dat het al heel warm is in de stad (hittestress). Daarom gaat de voorkeur uit naar collectieve warmteoplossingen omdat deze minder negatieve effecten hebben op de omgevingskwaliteit.

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

Regionale Energiestrategie Regio Utrecht (2025)

De RES-regio Utrecht wil in 2050 energieneutraal zijn: dit betekent alle energie die we gebruiken duurzaam opwekken. In 2030 willen we daarvoor een goede stap hebben gezet door meer zonne- en windenergie op te wekken. Ook zoeken we naar duurzame warmtebronnen als alternatief voor

het aardgas waarmee we onze huizen en gebouwen verwarmen. Hoe we dat willen gaan doen staat in de RES Herijking.

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026
Doelstelling is om in 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken. Bij zon op grote daken speelt een grote structurele belemmering: de beperkte netcapaciteit en de huidige netbeperking voor teruglevering als gevolg hiervan. Eigenaren van grote daken die zonnepanelen willen plaatsen kunnen niet meer uitgaan van netlevering (opwekken zonder terug te leveren is nog wel mogelijk). Het behalen van de doelstelling voor grote daken is grotendeels afhankelijk van de genoemde netverzwaringen door Tennet. Andere belangrijke oplossingen voor netcongestie zijn het toepassen van congestiemanagement door de netbeheerders en het toepassen van lokale alternatieve oplossingen.

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026
Voor de groei en verduurzaming van de stad is stroom nodig. Met het Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie draagt de Gemeente Utrecht structureel bij aan het oplossen van knelpunten op het elektriciteitsnet, en aan spitsmijding door de gebruikers van dat net.

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

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

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

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

C. Tijdelijk prioriteren van ontwikkelingen en omgaan met schaarste.

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

Een belangrijk spoor voor nieuwbouw (onderdeel van knop B) is netbewust ontwerpen en bouwen. Als Utrecht wil blijven groeien in balans, dan is balans op het elektriciteitsnetwerk een voorwaarde. Dit betekent dat piekbelasting vermeden moet worden, zowel bij de invoeding van stroom als bij de afname. De vanzelfsprekendheid van netgebruik wanneer je wil en hoeveel je wil is voorbij. De toekomst is aan de netbewuste stad, waarin de netbelasting via een combinatie van organisatorische en technische maatregelen gelijkmatiger verspreid wordt over de dag.

7.1.1.4 Bijwerken van paragraaf 2.3.2.3.8 Bodem, ondergrond en water

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

~~In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota bodembeheer 2012–2022 is met de Nota bodembeheer 2017-2027 geactualiseerd. Utrecht groeit en er wordt zowel in de stad als aan de randen veel gebouwd. Door deze bouwinitiatieven kan de vraag naar bouwgrond periodiek groot zijn. We willen voorkomen dat deze bouwgrond van elders (vaak over lange afstand) wordt aangevoerd. De aanpak in de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.~~

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

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht speelt, naast de grote vraag naar bouwgrond, mee dat gebiedseigen grond niet altijd kan worden hergebruikt en dat er te weinig hergebruiksmogelijkheden zijn. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied. De nota is hierdoor ingedeeld in: gebied specifiek beleid, ander gemeentelijk beleid en landelijk beleid.

Het gebied specifieke beleid bestaat uit:

- een uitbreiding van het beheergebied en acceptatie van bodemkwaliteitskaarten uit omringende gemeenten;
- lokale maximale waarden op gebiedsniveau om zo gebruik te maken van de toegestane kwaliteit die past bij de bodemfunctie. Het betreft enkele wijken van Leidsche Rijn en de gemeentelijke hoofdwegen aan de oostzijde van de stad. Met deze lokale maximale waarden sluiten we aan bij de (toekomstige) woonfunctie van de wijken of industriefunctie van de hoofdwegen;
- lokale maximale waarden voor de stofgroepen polychloorbifenylen (PCB's) en organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB's) binnen bepaalde gebieden. Bij beide stofgroepen is met de lokale maximale waarden aangesloten bij de gebiedseigen kwaliteit;
- lokale maximale waarden voor het Noorderpark. Aangesloten is bij de gebiedseigen kwaliteit;
- een strengere eis met betrekking tot het gewichtspercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- lokale maximale waarden voor de stofgroep PFAS, waarbij de gehele gemeente als één zone wordt beschouwd. Deze waarden gelden voor de bovenste meter.

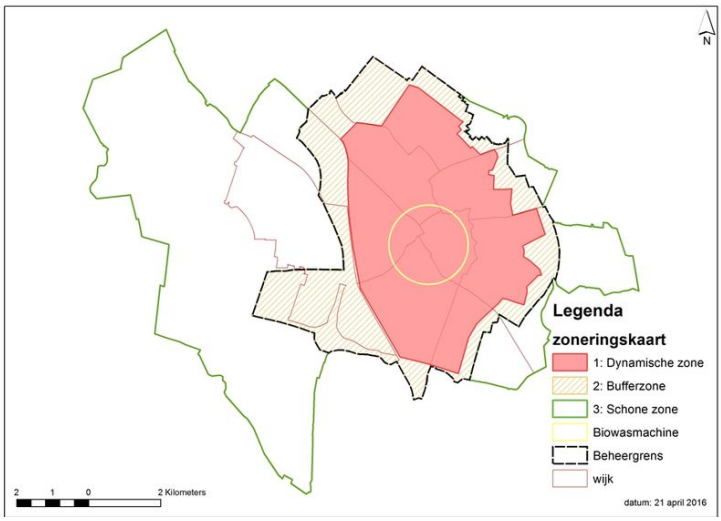
Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

- strengere onderzoekseisen bij bodemonderzoek en hergebruik van arseenhoudende veenlagen afkomstig van bodemlagen dieper dan 2 meter;
- een strengere eis met betrekking tot het volumepercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- regels voor het toepassen van grond met zichtbare asbestdeeltjes (dit is geen verplichting, maar een advies. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie en verplicht zichzelf wel);
- regels voor het toepassen van grond vanuit diepere bodemlagen;
- tijdelijke uitname van grond bij kabels- en leidingen cunetten (uitgravingen).
- verminderde onderzoeksinspanning voor gebieden met een verhoogde kans op bestrijdingsmiddelen.

Landelijk beleid geldt voor alle andere gebieden en stoffen die niet onder het gebied specifiek beleid of ander gemeentelijk beleid vallen.

Plangebied
Vooruitlopend zijn er op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek, het aanvullende bodemonderzoek en de actualisatie hiervan geen belemmeringen voor de sloop en herontwikkeling van het plangebied. In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op de bodemgesteldheid van het gebied.

Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond (2016)
Het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft de invulling voor het verbeteren en beschermen van de grondwaterkwaliteit en het zorgvuldig benutten van de ondergrond voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot gedeelte van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. In het beheergebied hoeft niet voor alle werkzaamheden waarbij grondwater onttrokken wordt een apart saneringsplan te worden gemaakt. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. Door te werken met het gebiedsplan kan de gemeente het grondwater in het omliggende schone gebied beter beschermen, want dat water wordt gebruikt voor drinkwater.



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

Het plan betreft een realisatie van een woningbouwontwikkeling en draagt zelf niet direct bij aan grondwateronttrekkingen.

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

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

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

Als Utrecht 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.

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m^2, een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen, zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur richten een

~~schade aan richten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen, we gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water beschikbaar is. Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie om uiterlijk in 2021 een strategie en uitvoeringsagenda bestuurlijk te hebben vastgelegd. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040.~~

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

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

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

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

In de beleidsnota ondergrond zijn hiervoor drie ambities opgenomen:

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

Het energiesysteem van de toekomst - Beleidsnota Warmte 2025-2035
In Utrecht werken we aan een toekomst waarin iedereen zijn woning of gebouw duurzaam en betaalbaar kan verwarmen. Het gebruik van de bodem voor de opslag van energie, gaat in Utrecht een belangrijke bijdrage leveren aan de warmtetransitie, in zowel de nieuwbouw als bestaande bouw. Niet in alle buurten is voldoende opslagcapaciteit voor bodemenergie beschikbaar om in de

volledige warmtevraag van gebouwen in een buurt te kunnen voldoen. Daarom zijn gebiedsspecifieke keuzes nodig om zo doelmatig mogelijk gebruik te kunnen maken van bodemenergie, met behoud van een gezonde bodem. In de Beleidsnota warmte 2025-2035 zijn daarom de volgende sturingsprincipes voor bodemenergiesystemen opgenomen:

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

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

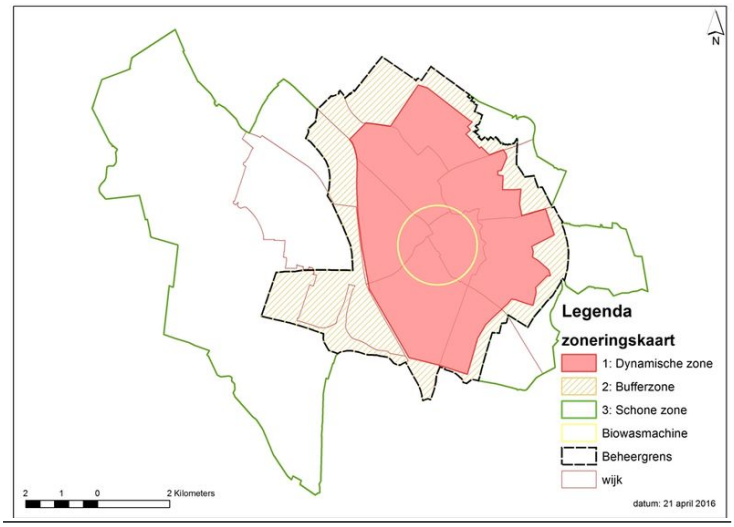
In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota Bodembeheer 2017–2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota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

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

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

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

Het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft hoe de grondwaterkwaliteit wordt beschermd en verbeterd en hoe de ondergrond zorgvuldig wordt benut voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot deel van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. Binnen dit beheergebied is niet voor elke grondwateronttrekking een apart saneringsplan nodig. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. Het gebiedsplan stelt de gemeente in staat het grondwater in het omliggende schone gebied, dat wordt gebruikt voor drinkwater, beter te beschermen.



Plangebied

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

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

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

Als Utrecht 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.

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m^2, een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen, zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur geen schade aan richten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen. We gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water bes0chikbaar is. Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie om uiterlijk in 2021 een strategie en uitvoeringsagenda bestuurlijk te hebben vastgelegd. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040.

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

7.1.1.5 Bijvoegen van paragraaf 2.3.4 Overig beleid
Toegevoegd: Actieplan goederenvervoer 2023-2026
De doelstelling van het actieplan is om samen met het bedrijfsleven te werken aan duurzaam vervoer van goederen, met zo min mogelijk schadelijke stoffen, geluid en trillingen en daarnaast aan slimmer vervoer van, naar en door de stad. Zo houden we Utrecht aantrekkelijk. Het actieplan richt zich specifiek op het werken aan nieuwe oplossingen voor laden en lossen in de openbare ruimte, het regelen van de toegang van soorten vervoer op bepaalde tijden en plekken in de stad, het werken aan schonere en stillere manieren van vervoer, slim vervoer (centrale plekken voor goederen ophalen) en slimmer organiseren van goederenvervoer in de stad.

7.1.1.6 Bijwerken van paragraaf 7.2 Inleidende regels

Geschrapt: ~~In lid 1.4 zijn de begrippen opgenomen die wel in dit plan maar niet in het definitieve omgevingsplan voorkomen of die moeten worden gewijzigd ten opzichte van het geldende omgevingsplan.~~

~~De standaardregels van bestemmingsplannen, zoals de wijze van meten, zijn niet in dit plan opgenomen, omdat die al in het definitieve omgevingsplan staan. Dat geldt ook voor het overgangsrecht.~~

Toegevoegd: In lid 1.4 zijn de begrippen opgenomen die wel in dit plan maar niet in het definitieve omgevingsplan voorkomen of die moeten worden gewijzigd ten opzichte van het geldende omgevingsplan.

In lid 1.4 sub c wordt verwezen naar het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan zal in de toekomst steeds gewijzigd worden en dus kan het zijn dat verwijzingen in de regels of motivering van dit TAM-omgevingsplan naar artikelen in het omgevingsplan in de loop der tijd niet meer kloppen. De verwijzingen in dit TAM-omgevingsplan zijn gemaakt op basis van het omgevingsplan van 27 december 2024.

De standaardregels van bestemmingsplannen, zoals de wijze van meten, zijn niet in dit plan opgenomen, omdat die al in het definitieve omgevingsplan staan. Dat geldt ook voor het overgangsrecht.

7.1.1.7 Bijwerken van paragraaf 2.3.2.3.1 Wonen

Geschrapt: ~~Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025-2030 – Van woningmarkt naar volkshuisvesting~~

~~De Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025-2030 – Van woningmarkt naar volkshuisvesting is vastgesteld door de gemeenteraad en vormt het actuele gemeentelijke beleidskader voor wonen. In de beleidsnota staat het borgen van de volkshuisvestelijke opgave centraal, met als doel te zorgen voor voldoende, passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Daarbij wordt ingezet op een evenwichtige woningvoorraad, het benutten van schaarse ruimte in de stad en het realiseren van duurzame en toekomstbestendige woonmilieus.~~

~~De beleidsnota richt zich onder meer op het vergroten van de woningvoorraad, het bevorderen van gemengde wijken, het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt en het bieden van passende huisvesting aan doelgroepen die niet vanzelfsprekend toegang hebben tot de reguliere woningmarkt, zoals studenten en mensen met een zorgvraag. Duurzaamheid, toegankelijkheid en inclusiviteit vormen daarbij belangrijke uitgangspunten.~~

Toegevoegd: In de RSU 2040 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.

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

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

De beleidsnota heeft 4 doelstellingen:

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

Dat doen we door elk jaar ons best te doen voor het bouwen van 3.000 nieuwe woningen. Van die nieuwe woningen willen we dat 75% betaalbaar is. Onder betaalbaar valt sociale huur, middenhuur (huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,83 per maand in 2025) en betaalbare koop (betaalbaarheidsgrenzen volgens het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Per

2025 is dat een WOZ-waarde tot € 405.000. We willen meer middenhuur dan betaalbare koop, omdat dit betekent dat woningen voor langere tijd betaalbaar blijven. Bij een koopwoning stijgt namelijk de prijs bij de tweede koper. We blijven de bestaande woningen in de stad zo goed mogelijk gebruiken.

2. In 2030 wonen meer Utrechters passend
Door het woningtekort kunnen veel Utrechters niet doorstromen als hun woning niet langer past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. En komen er dus ook te weinig woningen vrij die anderen weer kunnen huren of kopen. Er zijn de komende jaren meer woningen nodig die passen bij de behoefte van woningzoekenden. Denk aan geschikte woningen voor ouderen, jongeren en studenten. De woningen die er zijn, verdelen we zo goed mogelijk. We hebben daarbij extra aandacht voor mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen met een zorgvraag en statushouders. Dat doen we omdat het níet hebben van woonruimte voor hen het meest ingrijpend is. Zij hebben een passend thuis nodig om te kunnen werken aan herstel. En andersom leidt wachten op een woning vaak tot extra zorg-, opvang-, jeugdhulp- en begeleidingskosten, die we als samenleving moeten opbrengen.

3. In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt
Dat doen we door te zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden. Woningen moeten een goede kwaliteit hebben. Ook werken we aan gemengde wijken. Dat betekent dat in elke wijk verschillende soorten woningen staan. En dus verschillende soorten mensen wonen. We willen dat mensen prettig wonen in hun huis en buurt, doordat zij met elkaar delen en naar elkaar omkijken.

4. In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht
Vanuit ons standpunt 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' geven we voorrang aan mensen voor wie de gevolgen van het tekort aan woningen het grootst zijn. Dit zijn onder andere mensen die dakloos zijn of dit dreigen te worden. Dakloos zijn of worden komt vaak door een woonprobleem. De oplossing hiervan ligt dan ook bij het voorkomen en bij zekerheid in bestaan en wonen.

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

Sociale huur

- Bij voorkeur wordt sociale huur eigendom van een woningcorporatie. Wij willen dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat, waarvan minstens 70% tot de kernvoorraad behoort.
- Minimum oppervlak:

i. Onder aftoppingsgrenzen: geen minimumeis van de oppervlakte, we bekijken per project wat er vanuit de doelgroep passend is.
ii. Boven de aftoppingsgrenzen: minimaal 50 m² gbo, in bestaand hoogstedelijk gebied minimaal 40 m² gbo (voor gebiedsgrenzen zie middenhuur)

- Instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar.

Middenhuur

- Kale huurprijs ten hoogste € 1184,82 (prijspeil 2025 conform landelijke huurprijsgrens).
- Minimum oppervlak:

i. Zone A: Bestaand hoogstedelijk, minimaal 40 m² GBO;
ii. Zone B: Nieuw hoogstedelijk: minimaal 40 m² GBO en gemiddeld minimaal 50 m² GBO; en minimaal 20% middenhuurwoningen groter dan 65 m² GBO en minimaal drie kamers; en maximaal 20% van programma < 45 m² GBO;
iii. Zone C: Stedelijk: minimaal 45 m² GBO ; en gemiddeld minimaal 60 m² GBO; en minimaal 30% middenhuurwoningen groter dan 65 m² GBO en minimaal drie kamers.

- Instandhoudingstermijn minimaal 20 jaar. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt minimaal 25 jaar.

Betaalbare koop

- Maximale kooprijs conform betaalbaarheidsgrens van het Rijk (€405.000 vrij op naam; prijspeil 2025)
- Minimum oppervlak:

i. Zone A minimaal 40 m² GBO;
ii. Zone B minimaal 40 m² GBO;
iii. Zone C minimaal 45 m² GBO.

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

7.1.1.8 Bijwerken van paragraaf 2.3.2.2 Werken

Geschrapt: ~~Bedrijventerreinen Strategie Utrecht 2012~~

~~Het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Utrecht is gericht op het bieden van toekomstgerichte bedrijfslocaties voor (zelfstandige) ondernemers en bedrijven in Utrecht. Voldoende en goede (niet louter monofunctionele) werklocaties zijn belangrijk voor het algemene vestigingsklimaat van de stad. Om de concurrentiekracht van en werkgelegenheid in onze stad op peil te houden, zijn goede werklocaties waaronder bedrijventerreinen onontbeerlijk.~~

~~De doelstelling van het bedrijventerreinenbeleid is om voldoende en toekomstbestendige werklocaties te bieden, die voldoen aan de wensen van hedendaagse en toekomstige ondernemers en daarmee een bijdrage te leveren aan de economische ontwikkeling van de stad.~~

~~*Plangebied*~~

~~De herontwikkeling voorziet in de wijziging van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie, met daarin de mogelijkheid van maatschappelijke voorzieningen in de plint. Gelet op de ligging van het plangebied, tussen bedrijvigheid, maatschappelijk en wonen in, ligt het in de rede om hier wonen en maatschappelijk te combineren. Er gaat geen bedrijvigheidsmogelijkheid verloren en gelet op de omliggende toegestane bedrijfscategorieën, worden deze ook niet beperkt door de woonbestemming.~~

Toegevoegd: **Beleidsnota werklocaties 2035**

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

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

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

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

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

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

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

7.1.1.9 Toevoegen van paragraaf 2.3.2.3.10 Sport, recreatie en toerisme

Toegevoegd: **Hotelbeleid A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020**

Het hotelbeleid is weergegeven in de beleidsnota 'A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020' (2010). In deze beleidsnota is opgenomen dat het aantal van 1400 hotelkamers tot 2020 zou mogen groeien met 1000 hotelkamers, op basis van een jaarlijkse groei van 5% in de

toeristische sector. In 2019 is deze beleidsnota bijgesteld en is een tijdelijke stop ingesteld voor nieuwe hotelkamers, omdat het aantal hotelkamers inmiddels gegroeid was naar 2.000 kamers en er voor de periode 2019-2021 nog ongeveer 1500-1800 nieuwe hotelkamers bij zouden komen. Voor Utrecht betekende dit een inhaalslag in zowel kwantiteit als kwaliteit van hotelconcepten. Deze stop betekent dat er geen ruimte is om nieuwe hotelkamers planologisch mogelijk te maken via een wijziging van het omgevingsplan of een afwijkingsvergunning. Voor aanvullende bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers of bijzondere doelgroephotels kan onder voorwaarden (over locatie, kwaliteit initiatiefnemers, segmentatie en duurzaamheid) een uitzondering worden gemaakt. Uitbreidingen van bestaande hotels met een kwaliteitsdoel blijven ook beperkt mogelijk.

Plangebied
Het plangebied bevat geen hotels

Beleid tijdelijk verblijf (short stay)
Op 19 december 2019 is het beleid tijdelijk verblijf (short stay) door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding hiervoor was dat het aantal short stay-accommodaties in Utrecht was gegroeid. Een toenemende mobiliteit van werknemers en internationale studenten zorgde voor een stijgende vraag naar deze accommodaties. De huisvesting van tijdelijke (internationale) werknemers of studenten mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van de beschikbaarheid van voldoende permanente woonruimte voor verschillende doelgroepen in de stad. Om deze belangen op een goede manier te kunnen wegen is het beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) opgesteld. Onder tijdelijk verblijf of short stay wordt verstaan: het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot 6 maanden. Dit gebruik valt onder de functie hotel met aanduiding logies voor tijdelijk verblijf. Dit gebruik is niet toegestaan onder een woonfunctie. De regels voor het verlenen van vergunningen voor tijdelijk verblijf zijn vastgelegd in de Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay). In het beleid voor tijdelijk verblijf is een maximum gesteld aan het aantal toegestane eenheden tijdelijk verblijf. Na evaluatie van het nieuwe beleid in 2024, wordt dit maximum eventueel aangepast. Tot uiterlijk 1 april 2026 geldt er een overgangsregime voor short stay van voor 1 januari 2018. Dit overgangsregime is onderdeel van het Beleid tijdelijk verblijf (short stay)/beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay).

Plangebied
Het plangebied staat geen short stay toe

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

Plangebied
Het plangebied staat geen horeca toe

Beleidsnota Sport en Bewegen 2025-2032 'Sport en bewegen, de basis voor een gezond Utrecht'
Het sport- en beweegbeleid is in februari 2025 vastgesteld en geeft richting aan het Utrechtse sport- en beweegbeleid voor de periode tot en met 2032. We geloven in de kracht van sport en bewegen. Het is leuk, is goed voor je mentale en fysieke gezondheid en bevordert gemeenschapskracht. Sport en bewegen heeft een belangrijke meerwaarde in het dagelijks leven van inwoners en voor de stad. Een vitaal sport- en beweeglandschap is daarom een basisvoorziening voor alle Utrechters. Om ervoor te zorgen dat alle Utrechters een leven lang sporten en bewegen zetten we in op:

- Sport en bewegen als onderdeel van het dagelijks leven. Hierbij hebben we vooral aandacht voor groepen die hierin achterblijven, Utrechters van 0-18 jaar met een lage sociaal economische positie en hun opvoeders en Utrechters met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Bij het stimuleren van sport en bewegen sluiten we zoveel mogelijk aan bij de leefwereld van Utrechters, richten we ons op de betaalbaarheid van sport en bewegen, stimuleren we sport en bewegen in de buurt en ondersteunen we sport- en beweegtalenten en sport- en beweegevenementen;
- Vitale sport- en beweegaanbieders als basis die aansluiten op de behoeften van Utrechters. We werken aan een passend sport- en beweegaanbod dat aansluit op de sport- en beweegbehoeften van Utrechters en het versterken van de vitaliteit van alle sport- en beweegaanbieders in de stad. We stimuleren hen om aan de slag te gaan met een positieve sportcultuur;
- Ruimte voor sport en bewegen in een verdichtende stad. Hierbij zijn voorzieningen nodig die aansluiten op de groei van de stad, behoeften van Utrechters en Utrechtse sport- en beweegaanbieders. Samen met onder andere sport- en beweegaanbieders en sportbonden werken we eraan om de beschikbare ruimte optimaal te benutten. We zoeken ruimte voor uitbreiding van sportaccommodaties en zetten in op het beweegvriendelijk inrichten van de openbare ruimte. Hierbij hebben we ook aandacht voor ruimte voor urban sports. Waar mogelijk benutten we de brede waarde van sportaccommodaties voor stad, wijk en buurt.

Locatiebeleid evenementen – Passende ruimte voor evenementen 2024-2030
Het evenementenbeleid van de gemeente Utrecht, vastgelegd in de beleidsnota Locatiebeleid evenementen - Passende ruimte voor evenementen 2024-2030, is in uitvoering gekomen na een intensief participatietraject.

Utrechtse evenementen geven kleur aan de stad. Ze verbinden mensen, dragen bij aan een saamhorigheidsgevoel en laten mensen op een laagdrempelige manier in aanraking komen met cultuur en sport. Daarmee zijn ze belangrijk voor de fysieke en mentale gezondheid van onze inwoners. Onze stad groeit en de evenementenbehoefte van de Utrechter groeit daarbij gelijkmatig mee. Meer dan 60% van de inwoners bezoekt één of meerdere keren per jaar een evenement.

In de beleidsnota staat hoe we het evenementenbeleid nog beter vormgeven, zodat er ruimte blijft voor mooie initiatieven waarvan de hele stad kan meegenieten. We willen het huidige diverse evenementenaanbod bestendigen en versterken en meer toezien op de spreiding en kwaliteit van evenementen in onze stad. Het evenementenbeleid streeft naar een balans tussen rust en levendigheid door evenementen goed te spreiden zodat er ruimte is voor zowel de evenementen als de rust van omwonenden en natuur. De opgave is dat evenementen aansluiten bij de groei van de stad. Er zijn drie doelstellingen in het evenementenbeleid uitgewerkt:

Het geven van duidelijkheid aan de stad, inzetten op spreiding van evenementen en bijdragen aan een leefbare en levendige stad
Vanaf 2024 wordt in de gemeente Utrecht gewerkt met locatieprofielen met duidelijke kaders zodat evenementen verspreid over de stad plaatsvinden. Deze profielen geven duidelijkheid over de mogelijkheden voor evenementen op 10 locaties in de stad en de regels die hierbij horen. Evenementen zijn opgedeeld in verschillende categorieën van omvang. De locatieprofielen leggen het maximum aantal bezoekers per locatie vast, de duur van het evenement, hoeveel tijd de op- en afbouw in beslag mag nemen, een maximum geluidsniveau, aandacht voor flora en fauna en het toepassen van rustperiodes. Ook op locaties waarvoor geen locatieprofiel is opgesteld kunnen evenementen plaatsvinden. De kaders voor evenementen op deze locaties maken onderdeel uit van de omgevings- en/of apv-vergunning.

Het vergroten van de kwaliteit en diversiteit van het evenementenaanbod
Het kan voorkomen dat er meer evenementen worden aangemeld dan dat er plek is. Als dat gebeurt wordt aan de hand van een kwalitatieve verdelingssystematiek beoordeeld welk evenement doorgang kan vinden. Dit gebeurt op basis van vier criteria:

- het evenement is van waarde voor de omgeving en de stad;
- het evenement draagt bij aan een pluriform aanbod voor een breed publiek;
- het evenement is toegankelijk en inclusief georganiseerd;
- het evenement wordt zo duurzaam mogelijk georganiseerd.

Het creëren van blijvend passende ruimte voor evenementen in de stad
Een aantal evenementen zijn stads- en volksfeesten, herdenkingen, vieringen of huldigingen die gebonden zijn aan een locatie en aan specifieke datum. Hiervoor wordt ruimte gereserveerd op de reserveringskalender die door de gemeente wordt geïntroduceerd. Hierop kunnen organisatoren

een plek op de kalender reserveren voor hun evenement. Als er meer aanvragen voor een datum of locatie zijn, dan plekken, wordt de kwalitatieve verdelingssystematiek toegepast.

Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van bestaande locaties voor evenementen. Het multifunctioneel gebruik van locaties wordt gestimuleerd. Naast de bestaande locaties wordt ook gekeken naar nieuwe locaties en welke kansen grote ruimtelijke ontwikkelingen bieden voor het houden van evenementen. Tot slot wordt gekeken of het mogelijk is om meerjarige vergunningen voor een locatie of een plek op de reserveringskalander te verlenen, zodat organisatoren bijvoorbeeld kunnen investeren in de evenementenlocatie of meer duurzamer kunnen organiseren.

Bij het aanvragen van een omgevings- of apv-vergunning wordt gekeken of de evenementen voldoen aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de Nadere regel evenementen gemeente Utrecht en of een omgevingsvergunning nodig is als het houden van een evenement niet past binnen het omgevingsplan. Dit is afhankelijk van de locatie en het type evenement.

Plangebied
Het plangebied omvat geen evenementenlocatie

7.1.1.10 Bijwerken van paragraaf 5.13 Water en klimaatadaptatie
Toegevoegd: *Overstromingsrisico*
Artikel 2.16 van de Provinciale Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Overstroombaar gebied regels bevat die rekening houden met overstromingsrisico's. Bij een dijkdoorbraak van de Lekdijk tussen Wijk bij Duurstede en Amerongen blijven in Utrecht alleen de binnenstad en de kern van Vleuten droog. In het grootste gedeelte van de gemeente komt tot een halve meter water te staan. In de laaggelegen gebieden Papendorp en Rijnenburg kan het water zelfs tot twee meter stijgen. Verder komen evacuatieroutes als de A2, A12, A27 en A28 deels onder water te staan. Bij een dreigende doorbraak is het gemeentelijke beleid om de inwoners van Utrecht preventief te evacueren. Om preventieve evacuatie mogelijk te maken zijn geen maatregelen binnen de reikwijdte van het Omgevingsplan nodig.

7.1.1.11 Bijwerken van paragraaf 5.19 Circulaire economie
Geschrapt: ~~Utrecht wil in 2050 een circulaire stad zijn. De Visie Utrecht Circulair 2050 maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en is een eerste stap op weg naar 2050. De visie heeft een focus op 4 prioriteiten, 11 ambities en 3 kansrijke en urgente sectoren (bouw, voedsel en zorg). De ambities, zoals in de visie opgenomen voor 2050, worden vertaald in meetbare circulaire beleidsdoelen, welke in 2024 zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad om na vaststelling eveneens onderdeel uit te maken van de Omgevingsvisie.~~

~~De circulaire economie gaat niet alleen om het nuttig gebruik van grondstoffen, componenten en producten die hun levenseinde hebben bereikt. Een belangrijk onderdeel is ook de manier waarop deze producten worden ontworpen, vervaardigd en toegepast met het oog op makkelijk (her)gebruik aan het einde van hun leven. Dit gebeurt met aandacht voor zowel het grondstoffengebruik als de benodigde energie en de milieu impact. We richten ons binnen de prioriteit circulaire gebiedsontwikkeling en voor circulair bouwen op drie ambities richting 2050:~~

4. ~~Utiliteits- en woningbouw in Utrecht is volledig circulair.~~
   ~~De eerste ambitie richt zich op stimulering van circulaire bouw van woningen en utiliteitsgebouwen. De belangrijkste instrumenten die we daarvoor kunnen toepassen, zijn gronduitgifte en prestatieafspraken, waaronder met de corporaties. Andere manieren, waarop we invloed kunnen uitoefenen, zijn de ruimtelijke ordening en het beleid rond vergunningverlening. Door in het (toekomstige) omgevingsplan strenger te reguleren op slopen, kunnen wij voorkomen dat bouwwerken onnodig worden gesloopt. Tevens kunnen we door toetsbare kaders op te stellen voor circulaire bedrijven de vergunningstoets van dergelijke projecten laagdrempeliger maken. Op deze manier krijgt de circulaire bouw een duidelijke procedure voor vergunningsaanvragen.~~
5. ~~Vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase..~~
   ~~Om de openbare ruimte circulair in te richten, zetten we in op hergebruik van vrijkomende materialen, toekomstige herbruikbaarheid van materialen, lage milieukosten en minder energieverbruik. Hierbij maken we keuzes die bijdragen aan een gezonde leefomgeving, waarin bewegen en ontmoeten worden gestimuleerd. Circulaire eisen en criteria zijn steeds vaker onderdeel van de uitvragen naar de markt, als onderdeel van de aanpak Duurzame Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW). Met betrekking tot circulair beheer en onderhoud van de~~

~~openbare ruimte, liggen kansen in de vervangingsopgave, waaronder in de naoorlogse wijken, en het uitvoeren van (groot) onderhoud.~~

6. ~~Utrecht ontwikkelt en beheert maatschappelijk vastgoed circulair~~
   ~~We werken daarom in samenhang met de verduurzaming via energiemaatregelen en de meest effectieve en efficiënte methode om CO2-uitstoot over de gehele levensduur van het gebouw te minimaliseren. Zo werken we integraal aan het klimaat. Doordat gemeenten gebonden zijn aan aanbestedingsregels, zijn mogelijkheden om te pionieren op dit moment beperkt. We zoeken daarom naar creatieve oplossingen om de meest innovatieve en circulaire oplossingen te kunnen realiseren. Ook kunnen we trends initiëren en stimuleren zolang er al meerdere commerciële partijen zijn die dit kunnen leveren, bijvoorbeeld de toepassing van hout.~~

~~*Proces*~~

~~We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop. De markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te komen met creatieve, innovatie circulaire voorstellen met zo hoog mogelijke ambities. Het doel is om het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen, (duurzaamheidsvisie) de aanpak van duurzame bouw vast te leggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst.~~

Toegevoegd: *Het nieuwe Normaal*

Het Nieuwe Normaal (HNN) is de nieuwe, gedragen standaard voor circulair bouwen met haalbare én ambitieuze prestaties voor gebouwen, infra en gebied. Het is een eenduidige taal met haalbare en ambitieuze prestaties op het gebied van circulariteit.

Convenant Toekomstbestendig bouwen

Dit convenant heeft tot doel duurzaamheid in woningbouw naar een hoger niveau te brengen. Dit doet het door enerzijds op de thema's energieneutraal, circulair, natuurinclusief, klimaatadaptief bouwen, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving drie ambitieniveaus te stellen: brons, zilver, en goud. Anderzijds stimuleert het convenant duurzaamheid door met het convenant vele publieke en private partijen aan die ambities te committeren. Gemeente Utrecht heeft dit convenant ook getekend en gaat waar mogelijk voor niveau goud. De actuele lijst ondertekenaars is te zien op https://toekomstbestendigbouwen.nl/overzichtspagina/.

Het convenant richt zich inhoudelijk op de volgende thema's, met daarbij per thema drie ambitieniveaus (brons, zilver, goud):

- energieneutraal en energiepositief bouwen;
- circulair bouwen;
- duurzame mobiliteit;
- klimaatadaptatie;
- biodiversiteit;
- gezonde leefomgeving.

De drie genoemde ambitieniveaus beginnen met brons op een niveau net boven het Bbl. Niveau zilver is vooruitstrevend goed en goud is echt uitmuntend. Het gebruik van het convenant geldt alleen voor nieuwe woningbouwprojecten. Het geldt dus niet voor utiliteitsbouw (kantoren etc.) of gemeentelijk vastgoed.

Duurzame Grond-, Weg- en Waterbouw (DGWW)

De Aanpak Duurzaam GWW helpt iedereen die bezig is met het plannen, aanbesteden en uitvoeren van projecten. De aanpak is gebaseerd op de volgende vijf basisprincipes:

7. Vertaal de duurzaamheidsdoelen van je organisatie naar projecten en opgaves.
8. Neem duurzaamheid zo vroeg mogelijk mee, het liefste al in het integrale gebiedsontwikkeling stadium. In de planfase liggen namelijk de grootste duurzaamheidskansen. Benut kansen om samen met andere partijen duurzaamheidsdoelen te bereiken.
9. Focus per project of opgave op thema's waar de meeste duurzaamheidswinst te behalen is.
10. Creëer ruimte voor innovaties en nieuwe duurzame oplossingen door ruimte te laten om zelf met oplossingen te komen. Zo krijgen markt en innovaties meer kansen.
11. Om duurzaamheid op uniforme wijze te toetsen, is er een set instrumenten gekozen, zodat duurzaamheid op een consistente wijze getoetst en geborgd wordt. Maak gebruik van het gezamenlijk instrumentarium zoals de omgevingswijzer, ambitieweb, CO2 prestatieladder, dubocalc.

Proces

We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop. De ambities voor de gebouwen en de (semi) openbare ruimte komen uit de beleidsnota Utrecht Circulair 2030 en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te komen met creatieve, innovatie circulaire voorstellen met zo hoog mogelijke ambities. Het doel is om het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen, (duurzaamheidsvisie) de aanpak van duurzame bouw vast te leggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst.

7.1.1.12 Bijwerken paragraaf 5.12 Bomen

Geschrapt: ~~Vanaf 21 november 2018 geldt in Utrecht een herplantplicht bij kapvergunningen. Als behoud of verplanting niet mogelijk is, geldt de volgende voorkeursvolgorde voor compensatie:~~

~~1. Herplant op dezelfde locatie;~~

~~2. Herplant in de directe nabijheid;~~

~~3. Herplant elders binnen de gemeente.~~

~~In het omgevingsplan van Utrecht zijn de regels voor het vellen of aantasten van bomen opgenomen in afdeling 8.1. Onder 'vellen' wordt volgens de APV verstaan: het kappen, rooien, verplanten of het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand kunnen veroorzaken.~~

~~Uit de analyse blijkt dat het bouwplan zodanig kan worden ingericht dat het merendeel van de bomen duurzaam behouden blijft. Binnen het plangebied kunnen 7 bomen zonder ingrepen behouden worden (nr. 1, 4, 8, 9, 10, 13 en 15).~~

~~Daarnaast blijven 3 bomen op aangrenzende kavels behouden (nr. 16, 17 en 19).~~

~~Voor 4 bomen (nr. 2, 3, 6 en 12) wordt in het definitieve inrichtingsplan onderzocht hoe deze door aanpassingen in verharding of toegangspaden alsnog duurzaam behouden kunnen blijven.~~

~~Hierbij wordt gedacht aan:~~

~~boomwortel-sparende verharding (grasbetontegels);~~

~~beperkte werkruimte door maatwerkfundering;~~

~~of verplaatsing van paden en parkeerplaatsen.~~

Toegevoegd: **Beleidskader**

Uit de beschrijving van de bomenparagraaf moet blijken:

- welke en hoeveel bomen aanwezig zijn in het plangebied;
- welke bomen gekapt moeten worden;
- hoe het omliggende terrein, na realiseren van het bouwinitiatief, wordt ingericht;
- of te kappen bomen zijn te herplanten of niet? Op welke wijze aan de herplantplicht wordt voldaan.

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Deze beleidsregel is op 1 februari 2025 geactualiseerd met extra voorwaarden voor te herplanten soorten. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

In afdeling 8.1 van het omgevingsplan zijn de regels over het aantasten van bomen of andere houtopstanden opgenomen. In artikel 8.2 is de verbodsbepaling en vergunningsplicht opgenomen en zijn de regels over de 'herplantplicht' geborgd.

Bomenonderzoek

Binnen en grenzend aan het plangebied zijn 20 bomen geïnventariseerd en beoordeeld in de Bomen Effect Analyse van EKootree (rapport EK20-25507, d.d. 15 september 2025). De analyse is uitgevoerd conform de Richtlijn BEA van de Bomenstichting en CROW. De bomen zijn ingemeten en beoordeeld op soort, stamdiameter, kroonprojectie, conditie, toekomstverwachting en boomtechnische kwaliteit. Daarnaast zijn de effecten van het bouwplan, de uitvoering en mogelijke mitigerende maatregelen onderzocht.

Huidige situatie

De bomen maken geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur, maar hebben wel ecologische waarde, klimaatwaarde en beeldwaarde als groenstructuur van het perceel. De beeldwaarde ligt vooral in de samenhang van de bomenrijen en de twee beeldbepalende valse acacia's aan de voorzijde van het perceel. De kwaliteit van de bomen is wisselend. Bomen 7 en 11 zijn reeds gekapt vanwege schorsbrandziekte. Boom 18 (iep) is dood en moet verwijderd worden om verspreiding van ziekte te voorkomen. Bomen 5 en 14 verkeren in slechte staat (zwamaantasting, teruglopende conditie). De overige bomen verkeren in redelijke tot goede conditie.

Plangebied

De bestaande bomen binnen en grenzend aan het plangebied zijn in kaart gebracht met een bomeninventarisatie en een aanvullende Boom Effect Analyse, d.d. 15 september 2025 met kenmerk EK20-25507, zie Bijlage 12 Boomeffectanalyse. In 2021 is een inventarisatie van de aanwezige bomen uitgevoerd. Bij de actualisatie van dat rapport (zoals opgenomen in de bijlage van de motivering) zijn ook de veranderingen ten opzichte van dat rapport meegenomen. De inventarisatie is uitgevoerd volgens de recente richtlijn BEA van de Bomenstichting en CROW. De BEA bevat naast de inventarisatie, adviezen hoe om te gaan met de bomen opdat deze zoveel en zo optimaal mogelijk behouden blijven tijdens en na de sloop- en bouwwerkzaamheden.

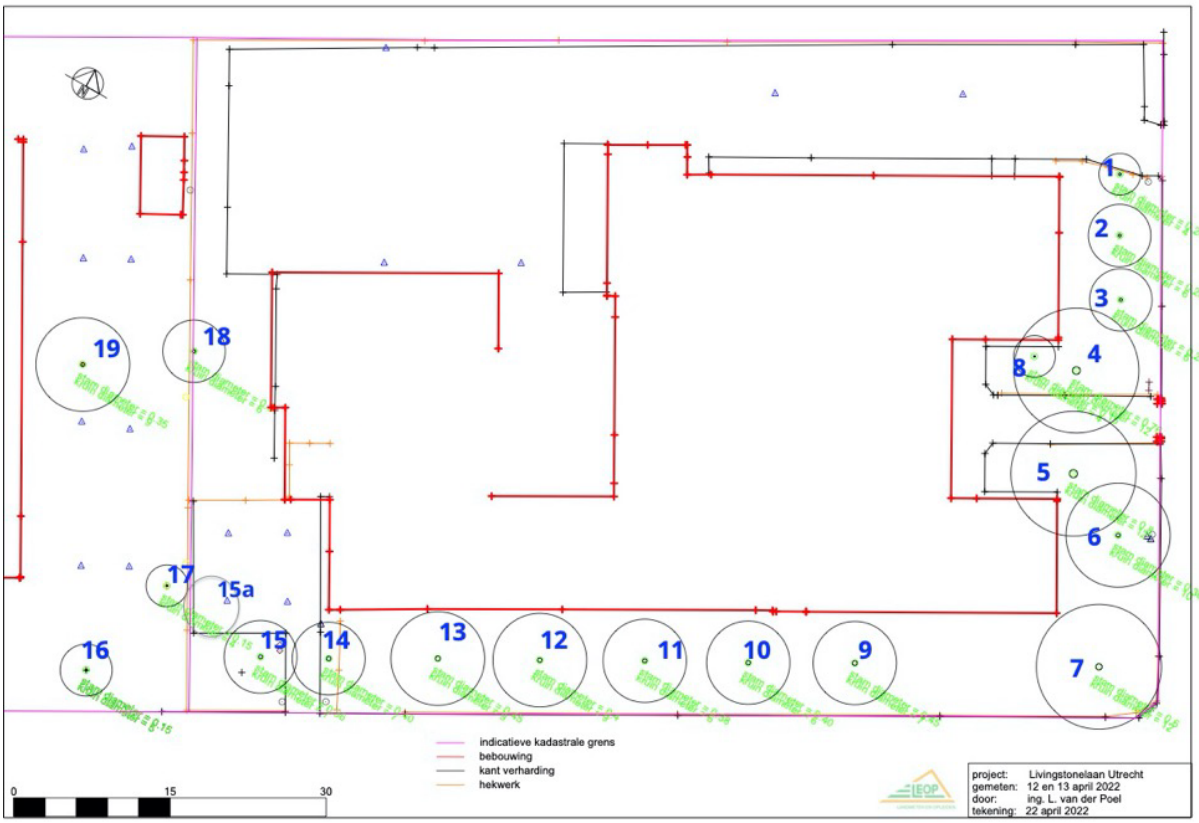
Kroonprojecties en kwetsbare boomzones

De kroonprojectie van een boom geeft de horizontale omvang van de kroon weer en vormt samen met 1,5 meter extra rondom de zogeheten kwetsbare boomzone. In deze zone bevinden zich de meeste fijne wortels die essentieel zijn voor de vitaliteit.
Werkzaamheden binnen deze zone, zoals graafwerk, opslag of verharding, kunnen leiden tot wortelschade, bodemverdichting en zuurstoftekort.

Uit de BEA blijkt dat de kroondiameters variëren van 4 tot 12 meter. Het geplande bouwvlak blijft grotendeels buiten de kroonprojecties, waardoor bovengronds voldoende ruimte beschikbaar is. De benodigde werkruimte voor funderingen en steigers valt deels binnen de kwetsbare zones, waardoor boombeschermende maatregelen noodzakelijk zijn.

Behoud als uitgangspunt

Uit de analyse blijkt dat het bouwplan zodanig kan worden ingericht dat het merendeel van de bomen duurzaam behouden blijft. Binnen het plangebied kunnen 10 bomen zonder ingrepen behouden worden (nr. 1, 3, 4, 6, 9, 10, 12, 13 en 15).
Daarnaast blijven 2 bomen op aangrenzende kavels behouden (nr. 16 en 19).



Afbeelding 5.12.1: Bomenkaart: bestaande bomen

Niet te behouden bomen

Alleen bomen die niet duurzaam te behouden zijn door slechte conditie of directe ligging in het bouwvlak worden verwijderd. Dit betreft 7 bomen en 1 boom die wordt verplant.

- Bomen 7 en 11 (dood door schorsbrandziekte, reeds gekapt);
- Boom 18 (dood, nog te kappen);
- Bomen 5 en 14 (slechte staat, veiligheidsrisico);
- Bomen 2 en 17 (niet duurzaam te behouden vanwege bouwplan entree (2); te dicht op gevel (17)).
- Boom 8 (niet te behouden op locatie maar te verplanten naar de locatie van de te kappen boom 14)
- Alle te kappen bomen zijn van de 2e of 3e orde grootte.

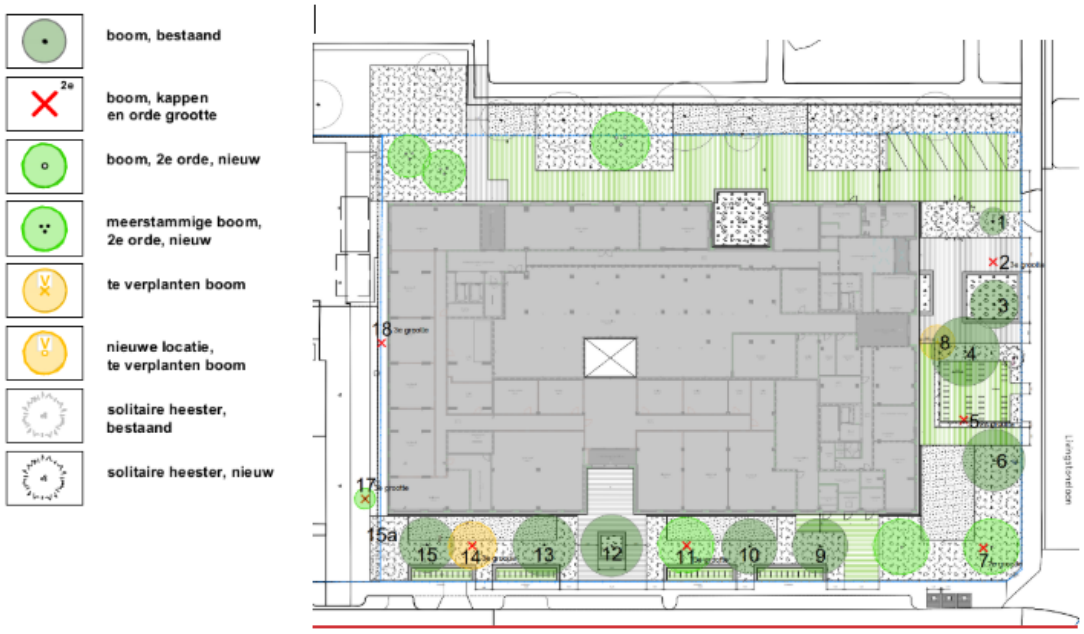
Voor de niet te behouden bomen geldt een herplantplicht volgens de Beleidsregel Herplant naar Waarde (2025).

Het verlies van deze bomen is onvermijdelijk en zorgvuldig onderbouwd in de BEA.

Voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden worden deze bomen verwijderd onder toezicht van een boomdeskundige.

Voor de niet te behouden bomen geldt een herplantplicht volgens de Beleidsregel Herplant naar Waarde (2025).

Afbeelding met tekst:



Boombeschermende maatregelen

Voor alle te behouden bomen gelden tijdens de bouw en inrichting strikte randvoorwaarden:

- Plaatsing van vaste bouwhekken rond de kwetsbare boomzones;
- Beperking van werkruimte tot buiten de minimale graafafstand;
- Geen opslag of zwaar materieel binnen de boomzones;
- Toepassing van wortelvriendelijke verharding;
- Snoei uitsluitend door een European Tree Worker;
- Onafhankelijk toezicht door een boomdeskundig toezichthouder gedurende de uitvoering.

Compensatie en versterking

Het plan voorziet in de aanplant van 7 nieuwe bomen binnen het plangebied als kwalitatieve compensatie.

De aanplant vindt plaats op strategische locaties met een verbeterde groeiplaats en toekomstbestendige boomsoorten, zodat het groene karakter van de locatie wordt behouden en versterkt.

Daarnaast wordt in overleg met de gemeente onderzocht hoe de groeiplaatsen van de bestaande bomen kunnen worden verbeterd (bijvoorbeeld door verrijking van de bodem of ophoging met doorwortelbaar substraat), zodat hun levensverwachting wordt verlengd.

Conclusie

Het project is zodanig ontworpen dat behoud van bomen centraal staat.
Van de 20 geïnventariseerde bomen blijven 10 exemplaren duurzaam behouden binnen het kavel en 2 daarbuiten.
7 bomen van de 2e of 3e orde grootte (2,5,7,11,14,17,18) moeten worden verwijderd (2 dode bomen reeds gekapt) vanwege slechte conditie of ligging binnen het bouwvlak. 1 boom (8) die niet op de locatie kan worden behouden wordt herplant binnen het plangebied. Naast de herplant worden 7 nieuwe bomen van de 2e orde grootte geplant ter compensatie van de bomen van de 2e en 3e orde grootte die worden of zijn gekapt.

Door toepassing van uitgebreide boombescherming, kwalitatieve herplant en mogelijke groeiplaatsverbetering wordt voldaan aan de eisen van het Utrechtse bomenbeleid en het standstillbeginsel.

Bijwerken van paragraaf 5.11 Natuurbescherming

Geschrapt: ~~Wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er geen significante stikstofdepositie optreedt wordt de activiteit niet bestempeld als Natura 2000-activiteit en hoeft er geen omgevingsvergunning te worden verleend. Als er wel stikstofdepositie optreedt, maar er wordt aangetoond dat deze toename in stikstofdepositie geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden (middels een voortoets), is de activiteit ook geen Natura 2000-activiteit. Intern salderen is onderdeel van zo'n voortoets. Het project of plan is dus niet vergunningsplichtig als met een voortoets wordt aangetoond dat er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.~~

~~Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is de activiteit een Natura 2000-activiteit en is deze vergunningsplichtig. Er kan alleen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit worden afgegeven als uit vervolgonderzoek, in de vorm van een passende Beoordeling, blijkt dat de kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Geeft die beoordeling deze zekerheid niet, dan kan vergunningverlening alleen plaatsvinden als aan ale volgende voorwaarden is voldaan:~~

- ~~er zijn reële alternatieven voor de activiteit;~~
- ~~er is sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang;~~
- ~~er vindt natuurcompensatie plaats.~~

~~Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-mer-plicht (art. 16.36 Ow).~~

~~Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).~~

~~Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-mer-plicht (art. 16.36 Ow).~~

~~Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).~~

Toegevoegd: Wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er geen significante stikstofdepositie optreedt wordt de activiteit niet bestempeld als Natura 2000-activiteit en hoeft er geen omgevingsvergunning te worden verleend. Als er wel stikstofdepositie optreedt, maar er wordt aangetoond dat deze toename in stikstofdepositie geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden (middels een ecologische voortoets), is de activiteit ook geen Natura 2000-activiteit. In de voortoets mag geen rekening worden gehouden met mitigerende maatregelen zoals intern salderen.

Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden moet er voor de wijziging van het omgevingsplan een passende beoordeling worden opgesteld en een omgevingsvergunning voor een Natura2000-activiteit worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (provincie Utrecht). Het bevoegd gezag mag het omgevingsplan alleen vaststellen als uit de passende beoordeling zekerheid kan worden verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. Wanneer er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-mer-plicht of plan-mer-beoordelingsplicht (artikel 16.36 Ow).

Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

In onderstaande tabel is het extra groen opgenomen dat gerealiseerd zal worden bij dit project:

Plek	Hoeveelheden	opp (m2)	stuks
maaiveld			
	heestermix	1350	
	vaste planten	125	
	kruidenmix	360	
	grasbetontegels	850	
	nieuwe bomen		4
	solitaire heesters		5
	totaal	**2685**	
Daktuin (1e)*			
	vaste planten	115	
	kruidenmengsel	300	
	solitaire heesters		5
	totaal	**415**	
Daken			
5e verdieping	kruiden + vaste planten	730	
7e verdieping	sedum + kruiden	181	
9e verdieping	sedum + kruiden	416	
	Totaal	**1327**	
Livingstonelaan	**plantotaal**	**4427**	**14**

7.1.1.13 Bijwerken paragraaf 2.3.2.3.4 Bouwen

Geschrapt: ~~**Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)**~~

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

Toegevoegd: **Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (herziene versie mei 2015)**

In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht", welke in mei 2015 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft een toetsing van omgevingskwaliteit van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

7.1.1.14 Bijwerken van paragraaf 2.1.3 Ladder van duurzame ontwikkeling

In paragraaf 2.1.3 is een motivatie toegevoegd met betrekking tot de zorgwoning en de behoefte daaraan.

Toegevoegd: Naast de studentenwoningen voorziet het plan in 20 zorgwoningen bestemd voor kwetsbare doelgroepen. De behoefte hieraan is verankerd in de Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030', die als expliciete doelstelling kent het sturen op voldoende huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie en het realiseren van passende woon(zorg)concepten voor aandachtsgroepen. Gezien de omvang (20 woningen op een totaal van 660 eenheden) en de directe beleidsverankering is de behoefte evident en behoeft geen nadere onderbouwing.

7.1.1.15 Bijwerken van paragraaf 4.2.1

Geschrapt: ~~**Verkeersgeneratie.**~~

~~De nieuwe ontwikkeling levert een bepaalde verkeersgeneratie op. Deze generatie wordt vergelijken vergeleken met de bestaande functie, oftewel het van rechtens verkregen niveau.~~
~~De bestaande functie (maatschappelijk en zorg) genereert een zekere verkeersgeneratie. De nieuwe ontwikkeling is voor wat betreft de verkeersgeneratie op etmaalniveau vergeleken met de bestaande functie, we noemen dit de ervaringscijfers. Deze ervaringscijfers laten een beeld zien dat de verkeersgeneratie wel gaat toenemen rondom de locatie. Dit betekent dat de nieuwe functie per etmaal meer verkeersbewegingen tot gevolg heeft dan de huidige functie op basis van de actuele normen voor wat betreft de verkeersgeneratie. Dit is ook logisch aangezien het programma in volume toeneemt. Deze toename kan nog voldoende worden opgevangen in het netwerk en wordt daardoor niet als problematisch beoordeeld. Dit sluit ook aan bij het gestelde in de Ruimtelijke Strategie Utrecht waarin gekozen is om binnenstedelijk te verdichten. Het is hierbij onvermijdelijk dat de wegen drukker zullen worden.~~

Toegevoegd: Verkeersgeneratie.

De nieuwe ontwikkeling zorgt voor extra verkeersbewegingen.

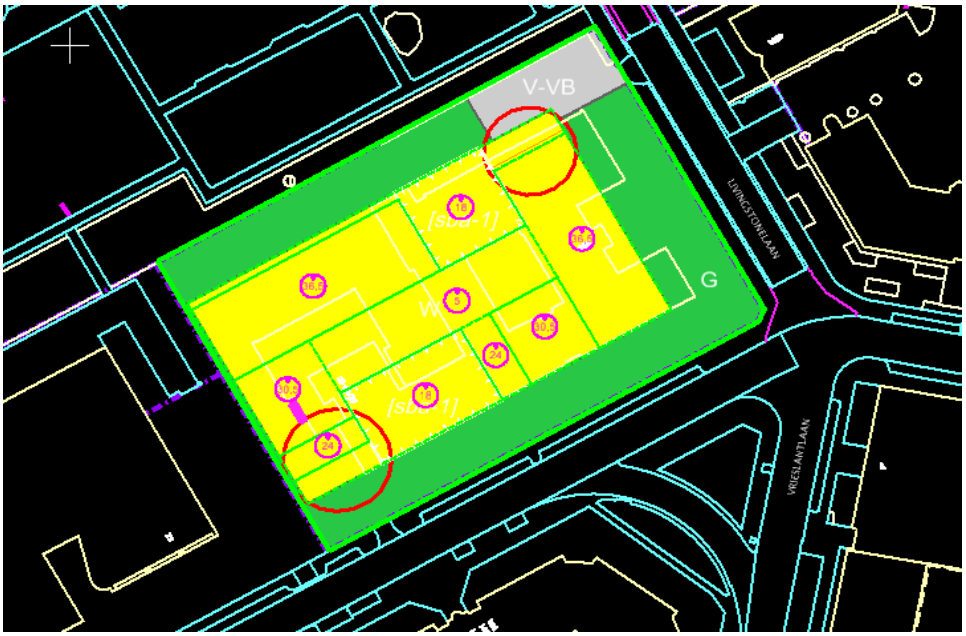
Deze nieuwe verkeersgeneratie is vergeleken met de bestaande verkeersgeneratie (het rechtens verkregen niveau) van deze locatie (maatschappelijk, zorg). Uit deze ervaringscijfers blijkt dat het aantal verkeersbewegingen rondom deze locatie per etmaal toeneemt, wat te verwachten is gezien de toename van het programma in de nieuwbouw.

Deze toename kan nog voldoende worden opgevangen in het netwerk en wordt daardoor niet als problematisch beoordeeld. Dit sluit ook aan bij het gestelde in de Ruimtelijke Strategie Utrecht waarin gekozen is om binnenstedelijk te verdichten en een zekere toename van verkeersdrukte onvermijdelijk is.

7.1.1.16 Bijwerken van paragraaf 4.2.2 Parkeren
In paragraaf 4.2.2 is een onderbouwing toegevoegd met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen voor de onderwijsfunctie.

Toegevoegd: De onderwijsfunctie heeft een maximale omvang van 1.500 m² BVO. Bij een in de praktijk gangbare ruimtebehoefte voor MBO-onderwijs van 7 à 10 m² BVO per leerling — inclusief gemeenschappelijke ruimten, verkeersruimten en sanitair — is de maximale bezetting circa 150 tot 210 leerlingen. Op basis van de Utrechtse parkeernorm van 2,38 per 100 leerlingen (zone B, ROC) leidt dit tot een parkeerbehoefte van 3,6 tot 5,0 parkeerplaatsen, afgerond 5. De parkeerbehoefte is daarmee gedekt.

7.1.2 Wijziging van de verbeelding
Op de verbeelding zijn twee kleine wijzigingen aangebracht. De maatvoering vlakken worden aangepast. De 24 en 36,5 meter maatvoering vlakken worden vergroot en de omliggende maatvoering vlakken verkleind.



7.1.3 Wijziging van de planregels

7.1.3.1 Artikel 3.4

In artikel 3.4 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd naar aanleiding van het geluidsonderzoek milieu-inrichting.
De planregel luidt als volgt: De woningen gelegen boven de onderwijsfunctie mogen slechts in gebruik worden genomen als door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat het geluid van de luchtbehandelingsinstallatie van de onderwijsfunctie voldoet aan de standaardwaarden van tabel 5.65.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, dan wel – als daarvan wordt afgeweken – aan de voorwaarden van artikel 5.66 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Eventueel benodigde geluid reducerende maatregelen dienen vóór ingebruikname te zijn getroffen en in stand te worden gehouden.

7.1.3.2 Artikel 3.3.2

In artikel 3.3.2 is toegevoegd dat een aantal gevels alleen gerealiseerd mag worden als niet-geluidgevoelige gevel. Daarnaast is toegevoegd dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit een akoestisch rapport wordt overgelegd waaruit blijkt dat de niet-geluidgevoelige gevels voldoen aan de daarvoor geldende eisen.

7.1.3.3 Artikel 3.2.1 en 3.2.2

In artikel 3.2.1 en 3.2.2 van de planregels is een maximum vloeroppervlak van de wooneenheden van 45m2 opgenomen. Door deze maximering van het vloeroppervlak op te nemen wordt voldaan aan de opgestelde parkeerbalans waarin wordt uitgegaan van een lage parkeernorm omdat het om kleine woningen gaat.

8 Toelichting

8.1 Wat is een vaststellingrapport?

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

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

Verantwoording van de wijzigingen betekent dat in het rapport wordt uitgelegd welke veranderingen er zijn en waarom die nodig zijn. De toelichting op de wijziging wordt ook verwerkt in de artikelsgewijze toelichting en in de motivering.
De wijzigingen die in paragraaf **Error! Reference source not found.** 'Ondergeschikte verbeteringen' staan, worden niet uitgelegd. Dat zijn verbeteren van spelfouten, verbetering van de formulering of een aanpassing van de artikelsgewijze toelichting of van de motivering.

8.2 De vaststellingsprocedure

Voordat de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vaststelt, krijgt iedereen de gelegenheid geven om zijn mening over het ontwerp van die wijziging te geven. De gemeente doet dat door bekend te maken dat een ontwerp bekeken kan worden. De wet noemt dat 'ter inzage leggen'[1].
In de bekendmaking staat ook wanneer, binnen welke termijn, zienswijzen ingediend kunnen worden. Een zienswijze is een brief of een digitaal formulier waarin iemand opschrijft wat hij of zij van de ontwerpwijziging vindt.
De termijn voor het indienen van zienswijzen duurt altijd 6 weken. Als iemand buiten de termijn een zienswijze indient, bestaat de kans dat de gemeente er niet meer op kan reageren. De gemeenteraad leest de zienswijze die te laat is ingediend natuurlijk wel.

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

8.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bekijken of het ontwerp aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, krijgt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, de gelegenheid om daar alsnog voor te zorgen.

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

8.4 Privacy

In dit rapport worden alleen de geanonimiseerde samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt[2]. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

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

Gemeente Utrecht

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609, Kanaleneiland-Zuid

Vastgesteld, datum nog vast te stellen



TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609, Kanaleneiland-Zuid

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Werking van dit plan 4

Hoofdstuk 2 Functies 5

Artikel 2 Groen 5
Artikel 3 Wonen 5
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 6

Hoofdstuk 1 Inleiding 9

1.1 Aanleiding en doelstelling 9
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 9
1.3 Bestaande planologische regeling 10
1.4 Juridische aspecten 10
1.5 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 13

2.1 Rijksbeleid 13
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 17
2.3 Gemeentelijk beleid 22
2.4 Conclusie 46

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 47

3.1 Beschrijving van het plangebied 47
3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied 48
3.3 Conclusie 49

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 51

4.1 Projectbeschrijving 51
4.2 Verkeer en openbare ruimte 52

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 57

5.1 Inleiding 57
5.2 Milieueffectrapportage 57
5.3 Bedrijven en milieuzonering 57
5.4 Geluidhinder 58
5.5 Trillingen 62
5.6 Geur 63
5.7 Omgevingsveiligheid 63
5.8 Ontplofbare Oorlogsresten 64
5.9 Luchtkwaliteit 64
5.10 Bodem 66
5.11 Natuurbescherming 69
5.12 Bomen 72
5.13 Water en klimaatadaptatie 76
5.14 Archeologie 85
5.15 Kabels en leidingen 87
5.16 Kwaliteit van de leefomgeving 88
5.17 Gezond stedelijk leven 90
5.18 Toegankelijkheid 91

5.19 Circulaire economie 92
5.20 Energie 93
5.21 Conclusie 96

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 97

6.1 Economische uitvoerbaarheid 97
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 97
6.3 Handhaving 98

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 99

7.1 Inleiding 99
7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels) 99
7.3 Functies (hoofdstuk 2 van de regels) 100

Bijlagen motivering 103

Bijlage 1 Merbeoordelingsbeslissing 105

Bijlage 2 Archeologie 109

Bijlage 3 Stikstofdepositie 153

Bijlage 4 Aerius-berekeningen 177

Bijlage 5 QuickScan Ontplofbare Oorlogsresten 227

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek 259

Bijlage 7 Actualisatie bodemonderzoek 323

Bijlage 8 Actualiserend bodemonderzoek 355

Bijlage 9 Parkeerdrukmeting 391

Bijlage 10 Mobiliteitsanalyse 399

Bijlage 11 Natuurtoets 411

Bijlage 12 Boomeffectanalyse 463

Bijlage 13 geluidsonderzoek wegverkeerslawaai 489

Bijlage 14 Akoestisch onderzoek onderwijsfunctie 585

Bijlage 15 Windonderzoek 597

Bijlage 16 Bezonningsstudie 635

Bijlage 17 Water 661

Bijlage 18 Weging Waterbelang 695

Bijlage 19 project MER-beoordeling 699

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Werking van dit plan

1.1 Werkingsgebied

De regels in dit plan zijn van toepassing op de locaties, waarvoor de geometrisch bepaalde planobjecten zijn opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPTAMLIVLAAN609KAZ-VA01

1.2 Wijziging omgevingsplan

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

1.3 Afstemming met het omgevingsplan

De regels in dit plan en de verbeelding bij die regels treden in de plaats van de regels en de verbeelding in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, zoals gedefinieerd in artikel 1.4, voor zover die betrekking hebben op hetzelfde werkingsgebied.

1.4 Begrippen

1. In aanvulling op artikel 1.1 van het omgevingsplan gelden voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan de volgende begripsbepalingen:
   a. plan
      Het TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609, Kanaleneiland-Zuid dat bestaat uit het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMLIVLAAN609KAZ-VA01 besluitgebied van dit TAM-omgevingsplan
      Het besluitgebied waarvan de geometrisch bepaalde begrenzing is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMLIVLAAN609KAZ-VA01
   b. omgevingsplan
      Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht Omgevingsplan Utrecht.
   c. bloemkozijn
      Een raamkozijn dat buiten de gevel van een gebouw uitsteekt, met een uitstekende diepte van maximaal 0,5 meter, gemeten vanaf de voorgevel
   d. zorgwoning
      Woning voor een bewoner die aantoonbaar en vaker dan dagelijks langdurige, professionele zorg, toezicht of begeleiding nodig heeft, zoals zorg die geboden wordt op grond van de Wet langdurige zorg of zorg in de vorm van beschermd wonen
   e. Studentenwoning
      Studentenwoningen zijn woonruimte voor studenten die een voltijdstudie volgen aan een MBO-school, hogeschool of universiteit. Deze woningen worden verhuurd met een campuscontract. Een onzelfstandige studentenwoning wordt verhuurd op basis van woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO) en een zelfstandige studentenwoning wordt verhuurd op basis van het WWS

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 2 Groen

2.1 Doel van de functie

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

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

2.2 Activiteiten die bij de functie passen

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

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

2.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

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

Artikel 3 Wonen

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor studentenwoningen en zorgwoningen.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

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

1. het gebruiken en in stand houden van 640 studentenwoningen, elk met een vloeroppervlak van maximaal 45m2 bvo, waarvan maximaal 442 zelfstandige studentenwoningen en 198 onzelfstandige studentenwoningen, en maximaal 20 zorgwoningen;
2. in afwijking van sub 1., als er geen zorgwoningen worden gerealiseerd, het gebruiken en in stand houden van maximaal 694 studentenwoningen met een vloeroppervlak van maximaal 45m2 bvo, waarvan maximaal 496 zelfstandige studentenwoningen en 198 onzelfstandige studentenwoningen;
3. de onder sub 2. genoemde zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen mogen uitsluitend op de tweede bouwlaag gerealiseerd worden;
4. het gebruiken en in stand houden van maximaal 1500m2 maatschappelijke voorzieningen voor uitsluitend onderwijs, alleen op de begane grond (eerste bouwlaag);
5. additionele horeca bij de maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld onder sub 5. zoals opgenomen onder artikel 6.30 van het omgevingsplan;
6. het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals:
   a. tuinen en erven;
   b. fietsenstallingen;
   c. toegangspaden en ontsluitingswegen;
   d. studieruimte, ontmoetingsruimte, wasruimte en installatieruimte;

e. waterberging en groen.

3.3 Regels voor bouwen

3.3.1 Gebouwen

In aanvulling op de bouwregels in subparagraaf 4.2.2.1 van het omgevingsplan gelden de volgende regels:

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van het hoofdgebouw overschrijdt de bouwhoogte zoals opgenomen in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet.
3. Conform artikel 4.40 (Bouwen buiten de bouw- en functiegrens) van het omgevingsplan kan voor de realisatie van bloemkozijnen en andere uitkragende ondergeschikte bouwdelen de voorgevelrooilijn met 0,5 meter overschreden worden.
4. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' moet een incisie in de bebouwing worden gesitueerd van minimaal 7 meter breed en 5 meter diep, van het peil tot en met de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte.
5. In het bouwvlak zijn technische installaties ten dienste van de functie toegestaan tot een hoogte van 3,5 meter boven het dak, mits deze door positionering, afscherming en/of kleurstelling zo weinig mogelijk zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied.

3.3.2 Geluidwerende maatregelen

1. De omgevingsvergunning voor bouwen kan uitsluitend verleend worden conform subparagraaf 4.2.1.3 (geluidgevoelige gebouwen) van het omgevingsplan.
2. Ter plaatse van de in bijlage 13 aangeduide geveldelen mogen uitsluitend niet-geluidgevoelige gevels als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden gerealiseerd.
3. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt een akoestisch rapport overgelegd waaruit blijkt dat de niet-geluidgevoelige gevels voldoen aan de daarvoor geldende eisen.

3.4 Voorwaardelijke verplichting geluid onderwijsfunctie

De woningen gelegen boven de onderwijsfunctie mogen slechts in gebruik worden genomen als door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat het geluid van de luchtbehandelingsinstallatie van de onderwijsfunctie voldoet aan de standaardwaarden van tabel 5.65.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, dan wel – als daarvan wordt afgeweken – aan de voorwaarden van artikel 5.66 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Eventueel benodigde geluidreducerende maatregelen dienen vóór ingebruikname te zijn getroffen en in stand te worden gehouden.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Doel van de functie

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

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

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

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding
De onderneming VOF Livingstonelaan ziet op de locatie Livingstonelaan 609 / Australiëlaan 21 kansen om met een op onderwijs en studenten gericht programma, een bijdrage te leveren aan de onderwijsboulevard. Deze bouleard ligt tussen Kanaleneiland-Zuid en de Woonboulevard en wordt de komende jaren verder ontwikkeld.

Op de hoek van de Australiëlaan en de Livingstonelaan wordt een woongebouw met ongeveer 640 zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen, 20 zorgwoningen ten behoeve van begeleid wonen en algemene ruimtes ten behoeve van de zorgeenheden en onderwijs- en onderwijsgerelateerde functies voorzien. Eventueel kunnen ook 694 studentenwoningen realiseerd worden, zonder de zorgwoningen.

Utrecht groeit tot 2040 naar ongeveer 455.000 inwoners. Utrecht is een jonge stad met veel studenten en starters en dat blijft het ook. Het gevolg daarvan is dat meer dan de helft van de Utrechtse huishoudens een alleenstaand huishouden betreft. De bevolkingsgroei in Utrecht en de samenstelling daarvan vragen om een toename van het aantal woningen, passend bij de vraag. De herontwikkeling voorziet in de behoefte naar studentenhuisvesting. Uit de jaarlijkse cijfers van KENCES blijkt dat het tekort en de groei van de vraag naar studentenhuisvesting onverminderd hoog is. Het planvoornemen komt aan deze behoefte tegemoet door in de hoogte te bouwen, met woningen specifiek bedoeld voor studenten**.**

Doelstelling
De hoofddoelstelling van het TAM-omgevingsplan (verder: het plan) is de nieuwe ontwikkelingen op de locatie Livingstonelaan 609 juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Zuidwest kant van Utrecht, op de hoek van de Australiëlaan en de Livingstonelaan. Het plangebied is aan de zuidzijde begrensd door de Australiëlaan. Aan de oostelijke kant van het plangebied ligt de Livingstonelaan en aan de noordzijde van het plangebied ligt een park, het Aziëplantsoen. Achter het Aziëplantsoen liggen woningen, gelegen aan de Aziëlaan. Ten westen van het plangebied bevindt zich het MBO Utrecht.

Ten noordoosten van het plangebied, in het verlengde van het Aziëplantsoen ligt de kerk van het Apostolisch Genootschap, een gemeentelijk monument. Het Aziëplantsoen vormt als groenstrook de afsluiting van de stempelstructuur binnen Kanaleneiland-Zuid en sluit aan op de doorlopende groenstructuur langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Het gebied ten zuiden ervan (waar het plangebied ligt) heeft een andere identiteit. Het is een voorzieningenstrook tussen Kanaleneiland-Zuid en de Woonboulevard. Ruimtelijk gezien is het een zelfstandige eenheid met losse bebouwing en omzoomd door groen.



Afbeelding 1 Begrenzing plangebied

1.3 Bestaande planologischeregeling

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

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk	28 maart 2024	

In het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk' ligt ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling de bestemming 'maatschappelijk', waarbij een maximaal bebouwingspercentage van 80% is toegestaan binnen het maatvoeringsvlak en een maximale goothoogte van 12 meter is toegestaan. Daarbij valt het plangebied binnen de Gebiedsaanduiding 'Overige zone - archeologische verwachting 5' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwen'. Het nieuwe plan past qua gebruik- en bouwregels niet binnen het geldende bestemmingsplan.

1.4 Juridischeaspecten

1.4.1 Het TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan

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

1.4.2 Omgevingsvergunningen en het omgevingsplan

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

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

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

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

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

1.4.3 Vergunningvrij bouwen

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

1.5 Leeswijzer

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

In de bijlagen zijn de diverse onderzoeken opgenomen.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plangebied
Het plan voorziet in een toename van studentenhuisvesting, waar grote behoefte aan is in Utrecht. Ook worden er 20 zorgwoningen en zorg- en onderwijsgerelateerde voorzieningen voorzien. Het plan past daarmee binnen de belangen en prioriteiten die zijn aangegeven in de NOVI en is sprake van een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Door de verbinding met het achterliggende park te versterken krijgt de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls die positief afstraalt op de omgeving. Concluderend vormt de NOVI geen belemmering voor dit plan.

2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

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

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

(paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

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

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

Plangebied
Het plangebied voldoet aan de verschillende instructieregels met betrekking tot de diverse milieu-aspecten die behandeld worden in Hoofdstuk 5. In paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingedaan op de Ladder. De regels in afdeling 5.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet van toepassing op dit plan.

De milieuaspecten zijn behandeld in respectievelijk paragraaf 5.4 (geluid), paragraaf 5.7 (omgevingsveiligheid, paragraaf 5.9 (luchtkwaliteit), paragraaf 5.10 (bodem), paragraaf 5.11 (natuur) en paragraaf 5.13 (water).

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Stedelijk ontwikkeling
Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Daarbij geldt er voor woningbouwprojecten dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m^2. Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m^2 is er 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling.

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

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

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

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

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

worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plangebied
Het project heeft onder meer betrekking op een uitbreiding van ongeveer 640 studentenwoningen, waarvan 30% onzelfstandige eenheden. Aangezien het dus gaat om een ontwikkeling met meer dan 12 woningen is het project aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom onderbouwen we hieronder in het kader van de

voor duurzame verstedelijking dat de ontwikkeling van de Livingstonelaan 609 voorziet in een behoefte.

Onderbouwing behoefte
De woningen uit het planvoornemen zijn voor de specifieke doelgroep studenten. Om deze reden zijn de algemene cijfers over woningbehoefte in Utrecht niet (uitsluitend) toepasbaar. Er is al jarenlang sprake van een groot tekort aan studentenhuisvesting in Utrecht. Dit wordt onderbouwd

door onder meer de lange wachttijden bij de SSH voor het vinden van een studentenwoning. Daarnaast kijken we jaarlijks naar de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van KENCES. De meest recente daarvan komt uit 2024 (hierna: LMS). Twee conclusies uit deze rapportage:

- In de 20 grootste studiesteden wordt in het collegejaar '23-'24 het gezamenlijke huisvestingstekort geschat op 23.100 woonruimten. In onder meer in Utrecht is er sprake van een relatief zeer krappe woningmarkt voor studenten. De zogenaamde drukindicator is daar hoog.
- In de LMS is het huidig tekort aan studentenhuisvesting in Utrecht becijferd op 5.400 woningen.

In een raadsbrief over de voortgang van studentenhuisvesting in Utrecht uit 2025 (inclusief conclusies van de LMS), is ook opgenomen dat de planvoorraad van studentenhuisvesting op dat moment ongeveer 3.800 eenheden is. Hoewel er dus ook op andere locaties plannen in ontwikkeling zijn voor studentenhuisvesting, zijn deze onvoldoende om het tekort van 5.400 geheel in te lopen. Daarnaast groeit de vraag tot 2029/2030 ook nog eens met enkele duizenden.

Naast de studentenwoningen voorziet het plan in 20 zorgwoningen bestemd voor kwetsbare doelgroepen. De behoefte hieraan is verankerd in de Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030', die als expliciete doelstelling kent het sturen op voldoende huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie en het realiseren van passende woon(zorg)concepten voor aandachtsgroepen. Gezien de omvang (20 woningen op een totaal van 660 eenheden) en de directe beleidsverankeling is de behoefte evident en behoeft geen nadere onderbouwing.

Op basis hiervan is de conclusie dat de behoefte aan studentenwoningen in Utrecht aanzienlijk groter is dan de planvoorraad. Dat blijft ook zo als het project Livingstonelaan 609 wordt gebouwd. Het project voorziet daarmee duidelijk in een kwantitatieve behoefte.

2.1.4 Structuurvisie Ondergrond (2018)

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

De Structuurvisie Ondergrond gaat over de nationale belangen van de drinkwatervoorziening en de energievoorziening, en de weging van beide belangen ten opzichte van elkaar. Het gaat bijvoorbeeld over grondwaterwinning, gaswinning, geothermie en het opslaan van CO_2. Deze Structuurvisie beoogt duidelijkheid te verschaffen over de mogelijke combinatie van grondwaterwinning en mijnbouwactiviteiten en tegelijkertijd beide belangen in voldoende mate te dienen. Dat betekent dat er steeds gezocht is naar de balans tussen enerzijds het beschermen van het grondwater voor de toekomstige drinkwatervoorziening en anderzijds het benutten van de ondergrond voor de - transitie naar een duurzame - energievoorziening. In de structuurvisie wordt aangegeven waar activiteiten in de ondergrond ruimtelijk uitgesloten of gecombineerd kunnen worden, nog voorafgaand aan een concreet initiatief.

Plangebied
Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone voor grondwater. Het plan voorziet niet in activiteiten die een negatieve invloed kunnen hebben op de grondwaterwinning of op de drinkwatervoorziening.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 april 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht in werking getreden. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 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 omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich meebrengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

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

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

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

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

- Stad en land gezond
  Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
- Klimaatbestendig en waterrobuust
  Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
- Duurzame energie
  Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
- Vitale steden en dorpen
  Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
  Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.
- Levend landschap, erfgoed en cultuur
  Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.
- Toekomstbestendige natuur en landbouw
  Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

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

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

De opbouw van de Omgevingsverordening ziet er als volgt uit:

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

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

Plangebied

relevante instructieregels

Voor het plangebied zijn diverse instructieregels relevant. Deze instructieregels zijn hieronder beschreven en voorzien van motivering waarom hier al dan niet aan voldaan wordt.

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

Het plangebied is gelegen binnen een locatie dat is aangemerkt als 'overstroombaar gebied en binnendijks gelegen. Het plan voorziet in de sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van een gebouw met 640 studentenwoningen, 20 zorgwoningen, onderwijs en de daarbij behorende voorzieningen. Eventueel kunnen ook 694 studentenwoninmgen gerealiseerd worden en geen zorgwoningen. Op basis van de kaart van gevolgen bij een doorbraak primaire kringen in de 'Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten' is het plangebied gelegen buiten de aandachtsgebieden voor het Eemmeer en Rivieren. Wel zal bij een doorbraak van een primaire waterkering het water snel, maar ondiep, in het plangebied terecht komen. Buiten de aandachtsgebieden van het Eemmeer is het rekening houden met niet-zelfredzame groepen niet noodzakelijk. Bij binnendijks gelegen gebieden gelden daarnaast regels voor overstromingsrisico's voor woonwijken en bedrijventerreinen. Bij binnenwijkse ontwikkelingen gaat dit om een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen of een bedrijventerrein groter dan 75 hectare. In onderhavige ontwikkeling is daarvan geen sprake. Er wordt voldaan aan artikel 2.16 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

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

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

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

Naast artikel 4.1 zijn ook de artikelen 4.2, 4.3 en 4.4 van de Omgevingsverordening bezien. Deze artikelen strekken respectievelijk tot behoud van het provinciaal OV-netwerk, het provinciaal bereikbaarheidsnetwerk en het regionaal fietsnetwerk. Het plangebied grenst niet aan een van deze netwerken en de beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting daarvan. Voor een nadere onderbouwing van de effecten op bereikbaarheid en mobiliteit wordt verwezen naar paragraaf 4.2.1 en de als bijlage opgenomen mobiliteitsanalyse.

Bereikbaarheidsanalyse plangebied

Wegennet en infrastructuur
De ontwikkeling beperkt zich qua ruimtelijk beslag tot aan het trottoir van de Livingstonelaan en de Australiëlaan. De wegen rondom het plangebied worden behouden. De verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling is hoger dan de bestaande situatie, maar kan voldoende worden opgevangen

door het bestaande wegennet. Dit sluit aan bij de in de Ruimtelijke Strategie Utrecht vastgelegde keuze voor binnenstedelijke verdichting.

Fietsnetwerk
Het plangebied is goed bereikbaar per fiets. Zoals beschreven in het Mobiliteitsplan 2040 zijn dicht bij de locatie hoofdfietsroutes gelegen, waaronder de hoofdfietsroute aan de Beneluxlaan. Hierdoor wordt een snelle aansluiting op het hoofdfietsnetwerk van Utrecht gerealiseerd. Voor de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende fietsparkeervoorzieningen conform de geldende parkeernormen.

Autoverkeer
De locatie is per auto bereikbaar via de Australiëlaan en Livingstonelaan. Voor de 620 studentenwoningen en 20 zorgwoningen wordt conform de lage parkeernormen voor studentenhuisvesting (0,1 plaats per eenheid) en zorgwoningen (0,2 plaats per woning) een beperkte autoparkeerdruk verwacht. De parkeeroplossing wordt gerealiseerd door een combinatie van afwenteling naar de openbare ruimte en gebruik van externe parkeerlocaties.

Openbaar vervoer
De planlocatie heeft een uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte Aziëlaan bevindt zich op 250 meter van het plangebied, waar buslijn 7 rijdt (Westraven P+R naar Zuilen via Utrecht Centraal). De sneltram verzorgt sinds 1983 een snelle verbinding tussen Utrecht Centraal, Utrecht Science Park, Nieuwegein en IJsselstein. Vanaf halte Vasco Da Gamalaan (400 meter) of Kanaleneiland Zuid (350 meter) is het plangebied goed bereikbaar.

Conclusie bereikbaarheid
Door de uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer en fiets, gecombineerd met de lage parkeernormen voor studentenhuisvesting, wordt verwacht dat de ontwikkeling een beperkte impact heeft op het autoverkeer. De verkeersgeneratie kan worden opgevangen door het bestaande wegennet, waarmee wordt voldaan aan artikel 4.1 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Utrecht is in afdeling 5.3 een instructieregel opgenomen die betrekking heeft op het mogelijk maken van nieuwe functies die tot een overbelasting kunnen leiden van de energie-infrastructuur (zie ook paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht). Als een omgevingsplan nieuwe functies mogelijk maakt met meer dan 10 woningen, moet op grond van deze instructieregel rekening gehouden worden met de aansluitbaarheid van de nieuw te realiseren gebouwen op de elektriciteits-infrastructuur. Ook verplicht deze instructieregel tot het opnemen van een verslag tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, waarin staat of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving.

Omdat deze eisen in de praktijk niet goed uitvoerbaar zijn, is samen met de Provincie een tijdelijk werkinstructie gemaakt voor de praktische invulling van de energieparagraaf.
Daarin moet in ieder geval informatie staan over de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, inderdaad ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om een inventarisatie van de mogelijke impact op en de beperkingen van de elektriciteits-infrastructuur voor een bepaalde nieuwe functie en inzicht in het beoogde systeem van energiebeheer voor deze nieuwe functies. Hieronder valt in ieder geval: opwek, opslag, gebruik, transport, levering van elektriciteit of combinaties daarvan.

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

- Artikel 7.9 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bevat regels voor het beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur voor locaties binnen de locatie 'Cultuurhistorische hoofdstructuur'. De motivering van een omgevingsplan bevat, indien vallend binnen een cultuurhistorische hoofdstructuur, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving hoe er rekening is gehouden met deze waarden.

Het plangebied ligt niet binnen de in artikel 7.9 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht genoemde Cultuurhistorische hoofdstructuur. Daarmee vindt er geen aantasting van de te beschermen en benutten waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en voldoet het plan aan

deze instructieregel.

- Artikel 9.17 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht schrijft voor dat aangesloten wordt bij artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De onderbouwing hiervoor is uiteengezet in 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast wordt in het tweede lid van artikel 9.17 verwezen naar het aantonen van de passendheid van het initiatief binnen het provinciaal programma Wonen en werken.

Hiervan is sprake, aangezien er binnenstedelijk ontwikkeld wordt. Daarnaast mag de woningbouw geen extra effect hebben op bodemdaling. Gelet op de Atlas leefomgeving kaart voor bodemdaling blijkt dat er ter plaatse van de ontwikkeling weinig bodemdaling optreedt (daling van minder dan 2 mm per jaar). De woningbouw heeft geen invloed op de grondwaterstand en het gebied is al ruim 50 jaar bebouwd. Daarmee wordt ook voldaan aan de instructieregel van artikel 9.17 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Aan de overige provinciale instructieregels wordt voldaan of zijn niet relevant, gelet op deze ontwikkeling en locatie. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aldus in overeenstemming is met provinciale structuurvisie en verordening.

2.2.2 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (Eindbalans)

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

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

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

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

- als het mogelijk is om de grote binnenstedelijke opgave in de regio Utrecht tot stand te brengen, worden daarmee kosten van nieuwe weginfrastructuur beperkt;
- de groeiende binnenstedelijke bevolking is tegelijk een randvoorwaarde om het hoogwaardig openbaar vervoer rendabel te maken;
- het buitengebied dient voldoende groene en watergebonden recreatiemogelijkheden te bieden;
- het grootste deel van de nieuwe recreatiemogelijkheden zal dicht rond de steden moeten worden aangelegd;
- daarnaast is er een sterke focus op de aanleg van stad-landverbindingen.
- het Rijk hanteert voor nieuwbouwlocaties het richtgetal van 75 m^2 recreatief groen per woning. Bij een opgave van 65.500 woningen dient ongeveer 500 ha aan recreatief groen te worden gerealiseerd;
- enkele gebieden komen niet of in beperkte mate voor uitleg in aanmerking. Met name aan de

westflank van de Noordvleugel Utrecht, in de veenweidegebieden, is de problematiek rondom water én bodemdaling complex;
- in de diepe droogmakerijen in of aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht liggen urgente wateropgaven. Hier wordt gestreefd naar vernatting al dan niet in combinatie met functieverandering.

Plangebied

De herontwikkeling draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwontwikkeling en voorziet in herstructurering, in aansluiting op de bestaande onderwijsboulevard. Het plan draagt bij aan de verdichting van de stad Utrecht en een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving. Het plan is daarmee ook passend binnen de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht.

2.2.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

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

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

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

Plangebied
Met de ontwikkeling worden in het plangebied meer klimaatdaptieve maatregelen toegepast met meer groen, waterpasserende verharding en infiltratiegebieden. Daarbij worden daken waar men zicht op heeft ingezet voor groen. Hiermee kan het regenwater zowel ondergronds als bovengronds beter infiltreren en vastgehouden worden in het gebied. Dit zal de waterhuishouding in het gebied ten goede komen. In paragraaf 5.13 wordt nader ingegaan op het aspect water. Vooruitlopend daarop wordt er voldaan aan het beleid van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

2.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

De grote woningnood
Met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen de coalitiepartijen ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen. De coalitiepartijen vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft. Groei is geen doel op zich,

het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen de coalitiepartijen in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen, zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

De klimaatcrisis
De coalitiepartijen kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. De coalitiepartijen benutten alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie binnen de Utrechtse gemeentegrenzen en gaan met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag met energiebesparing. Nieuwbouw is energiezuinig en klimaatadaptief en de coalitiepartijen gaan actief aan de slag met geothermie en aquathermie. De coalitiepartijen blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen en om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak. De coalitiepartijen geven groen in de stad een flinke impuls en maken de openbare ruimte zoveel mogelijk publiek toegankelijk. Rond de stad creëren de coalitiepartijen natuur en landschap van groter formaat met een combinatie van natuur, recreatie en energieproductie.

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

Plangebied

Het plan draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van Utrecht. In lijn met het coalitieakkoord ziet het project op de realisatie van studentenwoningen, waarvan bijna 30% onzelfstandig. Zo levert het plan een bijdrage aan het verminderen van het woningtekort in de regio. Door het faciliteren van studentenhuisvesting wordt immers voorkomen dat studenten reguliere woningen uit de woningvoorraad betrekken. Met dit project wordt extra aandacht besteed aan de doelgroep studenten. Daarbij gaat de ontwikkeling gepaard met 20 zorgwoningen en onderwijs- en onderwijsgerelateerde functies.

Het plan voorziet in een stapeling van functies, waarbij sprake is van binnenstedelijke verdichting en vergroening op en om de nieuwbouw. Zo wordt met de realisatie van het plan zoveel mogelijk klimaatadaptief gebouwd en wordt de bereikbaarheid en het gebruik van de naastgelegen groenstrook gestimuleerd. De leefbaarheid en het veiligheidsgevoel worden hierbij eveneens verbeterd.

Het project is dan ook in lijn met het de speerpunten van het coalitieakkoord.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

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

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

thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

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

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

2.3.2.1 De koers

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

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

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

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

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

Plangebied

Het plangebied van de Livingstonelaan 609 draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad. In de Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025-2030 – Van woningmarkt naar volkshuisvesting en de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) zijn passend, duurzaam en betaalbaar wonen belangrijke doelstellingen.

Het bouwplan voorziet in studentenwoningen in combinatie met zorgwoningen en onderwijsvoorzieningen. Daarmee wordt ingespeeld op de behoefte aan specifieke woonvormen en wordt bijgedragen aan het ontlasten van de reguliere woningvoorraad.

De algemeen toegankelijke ruimten in het gebouw worden rolstoeltoegankelijk uitgevoerd en bij de inrichting wordt rekening gehouden met bewoning door minder validen.

Door het bouwen in de hoogte en het combineren van maatschappelijke- en woonfuncties wordt efficiënt en zorgvuldig gebruikgemaakt van de beschikbare ruimte. Het plan kent daarmee een ruimtelijk intensief programma en levert een bijdrage aan de doelstellingen van de RSU2040.

2.3.2.2 Stedenbouwvisie Utrecht 2040

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

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

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

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

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

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

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

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

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

of hoogbouw) die past bij de identiteit en het stedenbouwkundige karakter van het gebied.

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

1. Beschermend. In gebieden, zoals de binnenstad, Blauwkapel en Haarzuilens, waar de karakteristieke en ruimtelijke kwaliteit beschermd dient te worden wordt uitgegaan van de bestaande bouwhoogte. Hoogbouw of hoge accenten zijn hier niet toegestaan. Het toevoegen van extra verdiepingen ten opzichte van omliggende bebouwing is maatwerk.
2. Basis. In buurten met een eigen karakter, zoals Tuindorp, Lunetten, Vleuterweide en Zuilen, worden accenten in de bebouwing onder voorwaarden toegestaan. De wenselijkheid en positie van deze accenten worden bepaald door verschillende factoren, zoals de positie binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt, de functies en de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor de maximale toegestane hoogte van accenten hanteren we als algemeen uitgangspunt twee keer de basishoogte. De basishoogte wordt bepaald door de hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort en de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing. Op bijzondere plekken, zoals grootschalige openbare ruimte (een plein, singel of park) kunnen maximaal 1 tot 2 extra verdiepingen worden toegestaan. Ook voor werklocaties hanteren we dit uitgangspunt.
3. Basis plus. Enkele buurten, zoals Kanaleneiland, Transwijk en Overvecht, lenen zich voor een soepelere omgang met de maximale bouwhoogte vanwege de grootschaligere ruimtelijke opzet en een grotere afwisseling tussen hoge en lage gebouwen. Dit geldt ook voor de nieuwe wijken, zoals Papendorp en Merwede. In deze wijken is hoogbouw tot 70 meter op bepaalde plekken toegestaan. Dit kan alleen als deze hoogbouw bijdraagt aan het versterken van de betekenisvolle structuren van deze wijken en aan de oriëntatie en de leesbaarheid van de wijk in geheel. Bij voorkeur wordt dit vastgelegd in gebiedsbeleid.
4. Knooppunten. Het uitgangspunt voor hoogbouwzones in de stad is de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. We onderscheiden drie gebieden:

a. Knooppunten met een stadsoverstijgende betekenis (XL): hoogbouw tot maximaal 105 meter. De gebieden die hier aan voldoen zijn de (toekomstige) stationsknooppunten: Stationsgebied/Beurskwartier, Leidsche Rijn Centrum en het nieuw te ontwikkelen gebied Lunetten/ Koningsweg, alsmede het Utrecht Science Park;

b. Knooppunten met stedelijke betekenis (L): hoogbouw tot maximaal 70 meter. Dit zijn knooppunten die van belang zijn op de stedelijke schaal en gelegen zijn aan het 'HOV-wiel', zoals Papendorp, Rijnsweerd en Overvecht;

c. Knooppunten met een stedelijke betekenis (L+): hoogbouw tot 90 meter. Voor de knooppunten Galgenwaard en Westraven geldt een bandbreedte van 70 tot 90 meter als maximale bouwhoogte.

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

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

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

Bij elke stedelijke ontwikkeling dienen deze uitgangspunten vertaald te worden, waarbij de eigenheid, de cultuurhistorie en beleving van een plek het startpunt is. In de Visie Stedenbouw zijn

hiervoor ook concrete doelen en richtlijnen opgenomen. Elke ontwikkeling moet aan deze richtlijnen voldoen, tenzij aangetoond kan worden dat het doel met een andere oplossing met tenminste dezelfde kwaliteit bereikt kan worden.

Plangebied
Het project aan de Livingstonelaan 609 draagt op verschillende manieren bij aan de doelstellingen van de Stedenbouwvisie Utrecht 2040. Door de combinatie van studentenwoningen, zorgwoningen en onderwijsgerelateerde functies realiseert het project een gevarieerd programma dat bijdraagt aan functiemenging en de tien-minutenstad. De ligging nabij OV-knooppunten en de verbinding met het Aziëplantsoen sluiten aan bij de groen- en mobiliteitsstructuur als ordenende principes.
Het project vormt een logische verdichting van de onderwijsboulevard en sluit qua maat, schaal en programma aan bij de bestaande structuur. Door gebruik te maken van verschillende bouwhoogtes en een gevarieerde volumeopbouw draagt het bij aan een herkenbare en kwaliteitsvolle stedelijke omgeving. De versterking van de relatie met het Aziëplantsoen en de inzet op klimaatadaptieve maatregelen dragen bij aan een gezonde en duurzame leefomgeving.
De ontwikkeling past binnen de ambitie om Utrecht te laten groeien door verdichting op strategische locaties, waarbij de kwaliteit van de stad wordt behouden en versterkt. Het project draagt daarmee bij aan de realisatie van Utrecht als een tien-minutenstad waar gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk is.

2.3.2.3 Thematisch beleid

2.3.2.3.1 Wonen

In de RSU 2040 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.

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

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

De beleidsnota heeft 4 doelstellingen:
1. In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht
Dat doen we door elk jaar ons best te doen voor het bouwen van 3.000 nieuwe woningen. Van die nieuwe woningen willen we dat 75% betaalbaar is. Onder betaalbaar valt sociale huur, middenhuur (huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,83 per maand in 2025) en betaalbare koop (betaalbaarheidsgrenzen volgens het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Per 2025 is dat een WOZ-waarde tot € 405.000. We willen meer middenhuur dan betaalbare koop, omdat dit betekent dat woningen voor langere tijd betaalbaar blijven. Bij een koopwoning stijgt namelijk de prijs bij de tweede koper. We blijven de bestaande woningen in de stad zo goed mogelijk gebruiken.

2. In 2030 wonen meer Utrechters passend
Door het woningtekort kunnen veel Utrechters niet doorstromen als hun woning niet langer past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. En komen er dus ook te weinig woningen vrij die anderen weer kunnen huren of kopen. Er zijn de komende jaren meer woningen nodig die passen bij de behoefte van woningzoekenden. Denk aan geschikte woningen voor ouderen, jongeren en studenten. De woningen die er zijn, verdelen we zo goed mogelijk. We hebben daarbij extra aandacht voor mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen met een zorgvraag en statushouders. Dat doen we omdat het níet hebben van woonruimte voor hen het meest ingrijpend is. Zij hebben een passend thuis nodig om te kunnen werken aan herstel. En andersom leidt wachten op een woning vaak tot extra zorg-, opvang-, jeugdhulp- en begeleidingskosten, die we als samenleving moeten opbrengen.

3. In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt
Dat doen we door te zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden. Woningen

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

4. In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht
Vanuit ons standpunt 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' geven we voorrang aan mensen voor wie de gevolgen van het tekort aan woningen het grootst zijn. Dit zijn onder andere mensen die dakloos zijn of dit dreigen te worden. Dakloos zijn of worden komt vaak door een woonprobleem. De oplossing hiervan ligt dan ook bij het voorkomen en bij zekerheid in bestaan en wonen.

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

Sociale huur

- Bij voorkeur wordt sociale huur eigendom van een woningcorporatie. Wij willen dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat, waarvan minstens 70% tot de kernvoorraad behoort.
- Minimum oppervlak:

i. Onder aftoppingsgrenzen: geen minimumeis van de oppervlakte, we bekijken per project wat er vanuit de doelgroep passend is.
ii. Boven de aftoppingsgrenzen: minimaal 50 m² gbo, in bestaand hoogstedelijk gebied minimaal 40 m² gbo (voor gebiedsgrenzen zie middenhuur)

- Instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar.

Middenhuur

- Kale huurprijs ten hoogste € 1184,82 (prijspeil 2025 conform landelijke huurprijsgrens).
- Minimum oppervlak:

i. Zone A: Bestaand hoogstedelijk, minimaal 40 m² GBO;
ii. Zone B: Nieuw hoogstedelijk: minimaal 40 m² GBO en gemiddeld minimaal 50 m² GBO; en minimaal 20% middenhuurwoningen groter dan 65 m² GBO en minimaal drie kamers; en maximaal 20% van programma < 45 m² GBO;
iii. Zone C: Stedelijk: minimaal 45 m² GBO ; en gemiddeld minimaal 60 m² GBO; en minimaal 30% middenhuurwoningen groter dan 65 m² GBO en minimaal drie kamers.

- Instandhoudingstermijn minimaal 20 jaar. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt minimaal 25 jaar.

Betaalbare koop

- Maximale kooprijs conform betaalbaarheidsgrens van het Rijk (€405.000 vrij op naam; prijspeil 2025)
- Minimum oppervlak:

i. Zone A minimaal 40 m² GBO;
ii. Zone B minimaal 40 m² GBO;
iii. Zone C minimaal 45 m² GBO.

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

Plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling worden circa 640 studentenwoningen en 20 zorgwoningen toegevoegd aan de Utrechtse woningvoorraad. Eventueel kunnen ook 694 studentenwoningen worden gerealiseerd, zonder de zorgwoningen. Met deze toevoeging wordt voorzien in een specifieke woonbehoefte en wordt bijgedragen aan het verminderen van de druk op de reguliere woningvoorraad.

De combinatie van studentenhuisvesting met zorgwoningen en onderwijs- en onderwijsgerelateerde voorzieningen sluit aan bij de uitgangspunten van de Beleidsnota Wonen 2025-2030, waarin wordt ingezet op doelgerichte woningbouw, efficiënt ruimtegebruik en het combineren van functies binnen stedelijke ontwikkellocaties. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan een evenwichtige en toekomstbestendige invulling van de Utrechtse woningopgave.

Huisvestingsbeleid,woningvormingen omzetting
Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van woningen is per 1 juli 2023 gewijzigd met de inwerkingtreding van de 'Huisvestingsverordening

gemeente Utrecht' en de uitwerking hiervan in de 'Beleidsregel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' en de 'Nadere regel Huisvestingsverordening'. Omdat er in Utrecht schaarste is in alle segmenten van de woningvoorraad en daarnaast de leefbaarheid in alle wijken onder druk staat, is in de Huisvestingsverordening de gehele woningvoorraad als vergunningplichtig aangewezen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast altijd een gastheer of -vrouw aanwezig.

Plangebied
In het Omgevingsplan Utrecht zijn regels opgenomen voor toeristische verhuur en bed-and-breakfast. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de regels van het Omgevingsplan gemeente Utrecht in de artikelen 6.20 en 6.21.

2.3.2.3.2 Werken

Beleidsnota werklocaties 2035
De gemeente Utrecht streeft naar een economie die bijdraagt aan een duurzame toekomst van de stad met werk voor iedereen. Dat betekent een gezonde economie waarin werkgelegenheid en ondernemerschap samengaan met zorg voor de leefomgeving en de inwoners.

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

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

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

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

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

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

Ontwikkelingskader detailhandel (2012)
In Utrecht streven we naar een fijnmazige structuur van de winkelvoorzieningen in de wijken. Uitgangspunt is concentratie van het detailhandelsaanbod in de winkelgebieden van de hoofdstructuur uit het ontwikkelingskader detailhandel en de RSU 2040. Deze winkelgebieden hebben een belangrijke rol voor de verzorging van de bewoners van de stad. De winkelgebieden moeten sterk en toekomstbestendig zijn om de verzorgingsstructuur en daarmee de leefbaarheid van de stad ook in de toekomst op orde te houden. Concentratie draagt hieraan bij. Bij concentratie ontstaat namelijk een meerwaarde voor de betreffende winkels: ze kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten (waaronder bereikbaarheid, bevoorrading, (fiets)parkeren). De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden bij elkaar. Aanvulling met andere publieksgerichte functies zoals horeca, cultuur, sport, maatschappelijke voorzieningen en wonen boven winkels ondersteunt de transformatie naar voorzieningenclusters met voldoende aantrekkingskracht van een breed publiek, waardoor de detailhandel en het voorzieningenniveau op peil blijft.

Voor de clusters van de retail hoofdstructuur die buiten de reguliere winkelgebieden liggen, wordt ingezet op een aantal clusters met een eigen karakter: 1) Woonboulevard Utrecht: Voor winkelaanbod gericht op wonen ligt vanwege het koopgedrag (dure aankopen, breed oriënteren, kijken en vergelijken) een sterke mate van thematische clustering voor de hand. Woonboulevard Utrecht is een no-nonsense sterke woonboulevard, met een breed assortiment op het gebied van wonen, eventueel aangevuld met grootschalig elektronica (bruin- en witgoed). 2) Bedrijventerrein Overvecht: Een tweede winkelgebied rondom het thema wonen en doe-het-zelf (bouwmarkt), welke door invulling en omvang qua verzorgingsfunctie ondergeschikt is aan Woonboulevard Utrecht. 3) The Wall: Gericht op grootschalig, doelgericht winkelbezoek. Een winkelunit dient een minimale omvang van 2.000 m^2 te hebben. De branches warenhuis, mode en supermarkten zijn niet

toegestaan.

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

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

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

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

Plangebied
Het plangebied ligt nabij de woonboulevard, buiten de kernzone (omsloten door de Zeelant-, Vrieslant- en Hollantlaan). Er wordt geen nieuwe detailhandel toegevoegd aan het gebied.
De vestiging van een webwinkel bij een woning waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling als winkel heeft, kan worden aangemerkt als de uitoefening van een bedrijf aan huis en past binnen de woonfunctie.

2.3.2.3.3 Natuur

GroenstructuurplanUtrecht 'Stad en land verbonden' en 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht'
De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen.

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

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

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

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

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

De groengebieden die we extra beschermen zijn geselecteerd op basis van ecologische, landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische kwaliteiten. Deze gebieden staan aangegeven op de kaart in het groenstructuurplan. Als in die gebieden plannen zijn waardoor groen verdwijnt, moet de gemeenteraad daar eerst over beslissen. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente concreet of deze in de groenstructuur ligt.

Plangebied

In de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030 is weergegeven waar de stedelijke groenstructuur ligt. Het plangebied ligt niet aan de stedelijke groenstructuur of een ander aangewezen gebied volgens de Actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017 -2030. Het plangebied ligt wel naast een park en daarom is er wel voldoende aandacht voor het principe van 'groen, tenzij'. Daarbij vormen natuurinclusieve opwaardering en activering van het park het uitgangspunt voor de ontwikkeling.

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

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

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

Plangebied
In het plangebied staan 20 bomen. Voor de ontwikkeling wordt ingezet op het behoud van behoudenswaardige bomen, met inachtneming van boombeschermende randvoorwaarden. Waar bomen niet te behouden zijn door slechte tot matige kwaliteit wordt geïnvesteerd in goede groeiplaatsen en nieuw te planten bomen. Een uitgebreide toelichting op de in het plangebied aanwezige bomen en de effecten vanuit de ontwikkeling op bomen in en nabij het plangebied is in paragraaf 5.12 opgenomen. De wijziging omgevingsplan past binnen het Bomenbeleid Utrecht**.**

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

Plangebied
In het plangebied zijn twee soorten van de Utrechtse soortenlijst aangetroffen: Merel (Turdus merula) en de Tjiftjaf (Phylloscopus collybita). Beide soorten kunnen volgens het rapport broeden in de bomen en struiken binnen en rondom het plangebied aan de Livingstonelaan 609. Overige Utrechtse soorten:Van de andere categorieën uit de Utrechtse soortenlijst zijn geen soorten aangetroffen.

In paragraaf 5.11 wordt verder ingegaan op de uitgevoerde natuurtoets en de te nemen beschermingsmaatregelen.

2.3.2.3.4 Bouwen

Hoogbouw
De gemeenteraad heeft in januari 2025 de Stedenbouwvisie Utrecht 2040 – Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad vastgesteld. Deze visie vormt samen met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) het actuele beleidskader voor hoogbouw binnen de stad.

De visie gaat uit van een gelaagde benadering van hoogtes:
- In Basis-gebieden sluit de bouwhoogte aan bij de bestaande stedenbouwkundige ensemble hoogte, met accenten tot tweemaal de basis hoogte.
- In Basis plus-gebieden, waaronder de naoorlogse wijken en de A12-zone, is hoogbouw tot maximaal 70 meter toegestaan, mits dit de stedenbouwkundige structuur versterkt en bijdraagt aan de oriëntatie en leesbaarheid van de wijk.
- In knooppunt locaties langs hoogwaardige OV-assen kan een bandbreedte van 70–90 meter worden toegestaan, afhankelijk van de functie en ruimtelijke inpassing.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de A12-zone, die in de RSU 2040 is aangewezen als verdichtingslocatie. Hier wordt nadrukkelijk ingezet op hogere dichtheden en een gemengd programma, waarbij hoogbouw een middel is om nabijheid, levendigheid en een herkenbaar stedelijk silhouet te realiseren.

De ontwikkeling binnen het plangebied voorziet in bouwhoogtes variërend van circa 17 tot 36,5 meter. Daarmee blijft de maximale hoogte ruim binnen de bandbreedte die de Stedenbouwvisie Utrecht 2040 hanteert voor dit gebied. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan de gewenste verdichting langs de A12-zone en sluit deze aan bij de uitgangspunten van de stedenbouwvisie, zoals aandacht voor identiteit van de plek, dynamiek, verdichting en kwaliteit van de leefomgeving.

De voorgestelde bouwhoogtes zijn daarmee beleidsmatig passend binnen het gemeentelijk hoogbouwbeleid zoals vastgelegd in de Stedenbouwvisie Utrecht 2040 en de RSU 2040.

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (herziene versie mei 2015)
In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht", welke in mei 2015 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft een toetsing van omgevingskwaliteit van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

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

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

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

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

Plangebied
Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'open'. Er wordt een open welstandsbeleid voorgestaan, wat aansluit bij de ruimtelijke identiteit van de onderwijsboulevard; losse bebouwing met ruimte voor een eigen identiteit binnen een groene omzoming.

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

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

De beoogde ontwikkeling past goed bij het beleidsniveau 'Open'.

2.3.2.3.5 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie

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

Plangebied

In het omgevingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de gebiedsaanduiding archeologische verwachting WA5 opgenomen. In paragraaf 5.14 van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.3.6 Verkeer en mobiliteit

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

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

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

Deze doelen zijn:

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

De gemeente zet in op groei binnen de bestaande stad. Daardoor groeit ook de mobiliteit in de stad. Om leefbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen, wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren en het autogebruik niet verder laten toenemen. Om dit te kunnen bereiken is een gebiedsoverstijgende aanpak en een stadsbrede sturing nodig en moet gekeken worden naar een (her)verdeling en verspreiding van de bestaande parkeercapaciteit over de gehele stad. Dit is nieuw in de gemeentelijke aanpak, omdat tot nu toe met name buurtgericht, wijkgericht of ontwikkelingsgericht werd gekeken.

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

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

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

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

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

Daarnaast wordt aangegeven hoe ervoor gezorgd wordt dat de parkeervoorzieningen worden

gebruikt zoals ze zijn bedoeld.

Plangebied
In paragraaf 4.2 wordt verder ingegaan op het parkeren voor auto en fiets binnen het plangebied.

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

- Slim bestemmen: door de uitwerking van de verstedelijkingsopgave en de mobiliteitsopgave nauw met elkaar te verbinden, zorgen we o.a. voor meer nabijheid, minder reisbewegingen, minder verkeershinder en minder vertraging;
- Anders reizen: door het stimuleren van thuiswerken en het reizen buiten de spits en het gebruik van deelmobiliteit verminderen we de drukte op het wegennet, op Utrecht Centraal en in het openbaar vervoer of spreiden we deze beter over de dag;
- Netwerken op orde (voetganger): door bij de (her)inrichting van gebieden en de (re)constructie van infrastructuur prioriteit te geven aan de voetganger in de A-zone, rondom knopen en de belangrijke bestemmingen, zorgen we ervoor dat lopen aantrekkelijk wordt en verblijven aangenaam;
- Netwerken op orde (fiets): met het Fietsnetwerk bieden we fietsers de keuze om hun bestemming via verschillende routes te bereiken. Zo zorgen we ervoor dat we de groei van het aantal fietsers faciliteren en de drukte spreiden en dat het voor iedereen aantrekkelijk is om te (blijven) fietsen;
- Netwerken op orde (OV): met het concept 'Wiel met Spaken' als ruggengraat van het OV-netwerk, met allereerst een tramverbinding op de Waterlinielijn, de Merwedelijn en richting Papendorp, zorgen we ervoor dat de OV-bereikbaarheid van stad en regio verbetert en Utrecht CS en de routes naar dit station worden ontlast;
- Netwerken op orde (auto): met enkele aanpassingen in het Autonetwerk voor 2040 zorgen we ervoor dat noodzakelijk autoverkeer overal kan komen, maar dat de auto voor zo min mogelijk overlast in de wijken zorgt. We hanteren als principe: alle wegen 30 km/uur tenzij; voor verbindingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u;
- Netwerken op orde (multimodale reis): door een reeks P+R-locaties in de regio aan te bieden, zorgen we ervoor dat je gemakkelijk kunt overstappen op andere vormen van vervoer en de multimodale reis een onderdeel van het mobiliteitssysteem wordt;
- Slim parkeren: door bij ontwikkelingen beperkt parkeercapaciteit toe te voegen zorgen we ervoor dat de openbare ruimte minder gedomineerd wordt door geparkeerde auto's en dat minder rijdende auto's het stedelijk wegennet belasten;
- Slim sturen: door het toepassen van de prioritering bij de inrichting van kruisingen en de afstelling van verkeerslichten, het verkeersmanagement en waar nodig het weren van één of meerdere vervoerwijzen op een kruising, zorgen we voor een aantrekkelijke openbare ruimte en maken we groei van schone vervoermiddelen mogelijk die zo min mogelijk ruimte innemen;
- Slim sturen: door het weren van doorgaand autoverkeer met maatregelen ter plekke van de Catharijnesingel, het Ledig erf en het Utrecht Science Park bieden we meer ruimte voor langzaam verkeer en verbeteren we de kwaliteit om te verblijven. Daarnaast verleiden we automobilisten om zo lang mogelijk over de Ring te rijden, in plaats van binnendoor.

Plangebied
Het plangebied wordt ontwikkeld met het oog op bewoners zoveel mogelijk gebruik te laten maken van lopen, fiets of andere duurzame mobiliteit. De locatie van het te realiseren woongebouw is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Voor parkeren zal er aan het geldende parkeerbeleid moeten worden voldaan en bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Daarmee is het plan in lijn met het mobiliteitsplan.

2.3.2.3.7 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen – VolksgezondheidsbeleidUtrecht 2019-2023
De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. In de nota is gezonde leefomgeving één van de 7 speerpunten. De ambitie is een gezonde leefomgeving voor elke Utrechter die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

Gezond leven is gemakkelijk
De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat deze voor iedereen bespeelbaar is en uitnodigt om te bewegen, te sporten, te verblijven en te ontmoeten. De voetganger en de fietser krijgen vaker voorrang dan de auto en krijgen meer ruimte. Het openbaar vervoer wordt een aantrekkelijk

alternatief door betere bus-, tram- en treinverbindingen. Nieuwe woonwijken worden zo ontworpen dat de auto minder nodig is. Door voorzieningen dichtbij en door ontmoetingsplekken wordt ontmoeting gefaciliteerd. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt. Er wordt toegewerkt naar een omgeving waar Utrechters gemakkelijk voedselkeuzes kunnen maken die gezond zijn voor mens, dier en milieu.

De druk op de gezondheid is zo laag mogelijk
Er wordt gekozen om idealiter geen nieuwe woningen binnen 100 meter van een autosnelweg te realiseren. Ook wordt de markt uitgedaagd om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen aan drukke binnenstedelijke wegen (> 10.000 motorvoertuigen per etmaal), met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon-en verblijfskwaliteit. Voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen van 0-18 jaar) wordt bij het bestemmen van nieuwbouw van voorzieningen (scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen) bij drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 motorvoertuigen per etmaal) een minimale afstand van 50 meter en bij autosnelwegen een minimale afstand van 300 meter aangehouden. Voor bestaande voorzieningen die renovatie, aanbouw of vervangende nieuwbouw nodig hebben, wordt onderzocht of een alternatieve locatie ruimtelijk en binnen de financiële kaders mogelijk is. Bij tijdelijke schoolgebouwen en noodlokalen wordt er ook naar gestreefd om aan het afstandscriterium te voldoen.

Er worden hogere lokale ambitiewaarden voor geluid gehanteerd dan de wettelijke grenswaarden namelijk 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen (dit is 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde). Ook worden stille plekken beschermd. In dit licht worden geen horecavoorzieningen toegestaan in stille hofjes en rustige woonstraten.

Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Nieuwe wegen, woningen en kantoren leiden niet tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere lucht- of geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen zoals een geluidsluwe zijde en extra groen.

Mensen voelen zich prettig
Een evenwichtige balans tussen wonen, werken en recreëren is belangrijk voor een gezonde leefomgeving. Zo is er ruimte voor groen, water en is er ruimte om te spelen, te ontmoeten en te bewegen. Dit betekent ook dat er voldoende ruimte is om te recreëren in de buurt. Er zijn voldoende (maatschappelijke) voorzieningen en er is aandacht voor diversiteit in functies van de openbare ruimte. De aanwezigheid van groen is goed voor de gezondheid van mensen, en voor de biodiversiteit in de stad. Groene ruimtes nodigen uit tot bewegen, zorgen voor verkoeling, zijn belangrijk als recreatieve (ontmoetings-) ruimte en absorberen geluid. Straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels worden zo groen mogelijk ingericht volgens het 'groen tenzij' principe. Elke Utrechter heeft de mogelijkheid om vanuit zijn woning een prettig ommetje te maken, want dat nodigt mensen uit tot meer bewegen en draagt bij aan ontmoeten.

Plangebied
In paragraaf 5.17 is op het gezond stedelijk leven ingegaan. In paragraaf 5.4 is ingegaan op de geluidssituatie en in paragraaf 5.9 is ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Beleidsnota Geluid en Trillingen (2024)
Gezond stedelijk leven betekent dat onze inwoners recht hebben op een fijne en gezonde woonomgeving. Onze kinderen moeten kunnen opgroeien in een leefbare stad, levendig maar zonder té veel lawaai of trillingen. Mensen en dieren kunnen last hebben van geluid of trillingen en te veel geluid is slecht voor de gezondheid. Bij (gebieds)ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De Omgevingswet bevat hiervoor regels voor geluid en trillingen waar gemeenten zich aan moeten houden. Er is ook vrijheid voor een eigen, lokale invulling. In het coalitieakkoord 2022-2026 Investeren in Utrecht staat dat we in Utrecht bij nieuwe ontwikkelingen strengere geluidsnormen gebruiken dan de landelijke wettelijke waarden.

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen staat hoe we om willen gaan met geluid en trillingen. Zowel voor de bestaande stad als bij de nieuwe ontwikkelingen én hoe we invulling geven aan strenger dan de wet. De nota is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht. De nota passen we toe bij het toestaan van bijvoorbeeld nieuwe woningen en de aanleg of wijziging van wegen. Ook kijken we naar de (ontwikkeling van) de bestaande stad en de invloed van geluid en trillingen op de kwaliteit van leven. Waar nodig eisen we bij ruimtelijke ontwikkelingen daarom extra maatregelen.

Geluid
Verkeer is een belangrijke veroorzaker van geluidshinder. Daarom nemen we in Utrecht maatregelen om de hinder van verkeer te verminderen. We verlagen de snelheid waar mogelijk of leggen stiller

asfalt aan. Op plekken waar al veel geluid is en we toch nieuwe woningen willen bouwen, stellen we extra voorwaarden aan het ontwerp van de gebouwen. Het is bijvoorbeeld verplicht een geluidluwe gevel en een rustige buitenruimte te hebben. Een goede indeling van de woning zorgt ervoor dat er binnenshuis altijd een rustige plek is. Deze voorwaarden staan niet alleen in de Beleidsnota maar ook in de regels van het omgevingsplan.

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

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

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

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

Plangebied
Er zijn geen bronnen in de buurt van het plangebied die trillinghinder veroorzaken.

Nota Omgevingsveiligheid Utrecht (2024)
In de 'Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht' staat hoe we als gemeente Utrecht omgaan met de risico's van het vervoeren van gevaarlijke stoffen en het werken met gevaarlijke stoffen binnen de gemeente. Dagelijks worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd, opslagen en verwerkt. Dit kan een gevaar vormen voor mensen die wonen of werken in de omgeving daarvan. Mogelijke gevaren voor de omgeving zijn een brand, een explosie of een wolk met giftige stoffen. Er kan schade aan gebouwen optreden, mensen kunnen gewond raken of zelfs overlijden. Met ons beleid voor omgevingsveiligheid richten we ons op beheersing van die gevaren.

Plangebied
In paragraaf 5.7 Omgevingsveiligheid wordt ingegaan op het aspect omgevingsveiligheid.

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

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

Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap
We stimuleren Utrechtse ondernemers onderdeel te zijn van de circulaire transitie en deze aan te jagen vanuit ondernemerschap. We creëren randvoorwaarden, zoals ruimte, netwerken, ondersteuning, financiering, kennis en talent in samenwerking met organisaties op verschillende schaalniveaus. Er wordt ingezet op het vergroten van het aantal circulaire bedrijven en ondernemers.

We meten dit aan de hand van:

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

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

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

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

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

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

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

Plangebied
In paragraaf 5.19 Circulaire economie wordt nader ingegaan op het aspect circulaire economie.

2.3.2.3.8 Bodem, ondergrond en water

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

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

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

In de beleidsnota ondergrond zijn hiervoor drie ambities opgenomen:

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

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

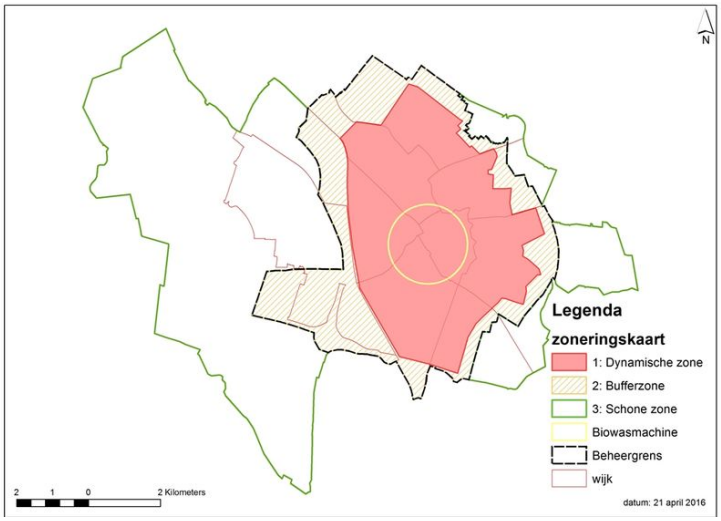
1. Het efficiënt (doelmatig) gebruik van de ondergrond en een eerlijke verdeling voor bodemenergie.
2. Een goede balans tussen beschermen en benutten van de ondergrond.
3. Het voeren van regie op de ruimtelijke inpassing van bodemenergiesystemen en de benodigde infrastructuur.

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

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

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

Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond (2016)
Het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft hoe de grondwaterkwaliteit wordt beschermd en verbeterd en hoe de ondergrond zorgvuldig wordt benut voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot deel van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. Binnen dit beheergebied is niet voor elke grondwateronttrekking een apart saneringsplan nodig. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. Het gebiedsplan stelt de gemeente in staat het grondwater in het omliggende schone gebied, dat wordt gebruikt voor drinkwater, beter te beschermen.



Plangebied

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

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

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

Als Utrecht 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.

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m^2, een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen, zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur geen schade aan richten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen. We gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water bes0chikbaar is. Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie om uiterlijk in 2021 een strategie en uitvoeringsagenda bestuurlijk te hebben vastgelegd. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie,

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

Utrecht aan de opgaven.

Plangebied
Het aspect water is in dit plan verder uitgewerkt in paragraaf 5.13.

2.3.2.3.9 Energie in nieuwbouw

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

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

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

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

Doelstellingen/visies	**Gemeentelijke document**
- Projectontwikkelaars en bouwbedrijven stellen een energieplan op voor een nieuwbouwproject aan de hand van het Utrechts Energie Protocol.	Utrechts Energie Protocol
- Nieuwbouw is energieneutraal of beter.	
- Bij projecten van meer dan circa 1500 woningequivalenten stelt het college de gemeenteraad voor om een aparte Omgevingsplanwijziging warmtesysteem vast te stellen, en neemt het college de regie over de selectie van een warmtebedrijf die een collectief systeem realiseert.	
- Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering. - Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw.	Beleidsnota Warmte
- In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken - Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven	Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026
- Netbewust bouwen om elektriciteitsvraag op pieken te verlagen, o.a. door energie op te slaan of vraag te verplaatsen. - Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen	Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026
- Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').	

- Ordeningsregels voor bodemenergiesystemen Bodemenergieplan xxx in xxx (MITS VAN TOEPASSING)

Netcongestie in Utrecht

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

Beleidsnota Warmte 2025-2025 (20 november 2025)
Met de inwerkingtreding van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) wordt het Warmteprogramma een verplicht programma onder de Omgevingswet. Gemeenten zijn hierdoor verplicht om voor 31 december 2027 hun Transitievisies Warmte (die volgen uit het Klimaatakkoord) om te zetten naar een Warmteprogramma. De Beleidsnota Warmte is een thematisch onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht en vervangt de Transitievisie Warmte Deel I en II en de Visie op de Warmtevoorziening. Met het vaststellen van de kaders in de Beleidsnota Warmte geeft de Raad de richting aan de vormgeving van de transitie naar een toekomstig CO_2-vrij warmtesysteem in de stad. Op basis van deze kaders kan het college vervolgens concreet invulling geven aan activiteiten en beoogde resultaten voor de komende 10 jaar in het Warmteprogramma. Dit programma wordt iedere 5 jaar herzien.

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

De belangrijke kaders in de beleidsnota zijn:

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

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

- Klimaatbewust. Het is belangrijk om gebouwen niet alleen te kunnen verwarmen, maar ook te koelen. Door te sturen op collectieve lage-temperatuurwarmteoplossingen met seizoensopslag voorkomen we dat gebouweigenaren in de zomer actief gaan koelen met een airco of luchtwarmtepomp.
- Netbewust. Dit betekent inzetten op energiesystemen die zorgen voor beperking van de piekbelasting van het elektriciteitsnet. Collectieve warmteoplossingen met seizoensopslag verbruiken minder elektriciteit op piekmomenten dan individuele warmteoplossingen en zijn daardoor netbewuster.
- Ruimtebewust. Gemeente Utrecht stuurt aan op maximale benutting van dak en gevels voor energieproductie als deze ruimte niet nodig is voor andere functies. De energie-installaties worden zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd en WKO-bronnen bij voorkeur op het perceel.
- Omgevingsbewust. De energievoorziening heeft niet alleen impact op ruimtegebruik, maar ook op omgevingskwaliteit. Warmtepompen maken geluid en airco's leveren warmte aan de buitenlucht op momenten dat het al heel warm is in de stad (hittestress). Daarom gaat de voorkeur uit naar collectieve warmteoplossingen omdat deze minder negatieve effecten hebben op de omgevingskwaliteit.

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

Regionale Energiestrategie Regio Utrecht (2025)
De RES-regio Utrecht wil in 2050 energieneutraal zijn: dit betekent alle energie die we gebruiken duurzaam opwekken. In 2030 willen we daarvoor een goede stap hebben gezet door meer zonne- en windenergie op te wekken. Ook zoeken we naar duurzame warmtebronnen als alternatief voor het aardgas waarmee we onze huizen en gebouwen verwarmen. Hoe we dat willen gaan doen staat in de RES Herijking.

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026
Doelstelling is om in 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken. Bij zon op grote daken speelt een grote structurele belemmering: de beperkte netcapaciteit en de huidige netbeperking voor teruglevering als gevolg hiervan. Eigenaren van grote daken die zonnepanelen willen plaatsen kunnen niet meer uitgaan van netlevering (opwekken zonder terug te leveren is nog wel mogelijk). Het behalen van de doelstelling voor grote daken is grotendeels afhankelijk van de genoemde netverzwaringen door Tennet. Andere belangrijke oplossingen voor netcongestie zijn het toepassen van congestiemanagement door de netbeheerders en het toepassen van lokale alternatieve oplossingen.

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026
Voor de groei en verduurzaming van de stad is stroom nodig. Met het Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie draagt de Gemeente Utrecht structureel bij aan het oplossen van knelpunten op het elektriciteitsnet, en aan spitsmijding door de gebruikers van dat net.

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

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

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

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

C. Tijdelijk prioriteren van ontwikkelingen en omgaan met schaarste.

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

Een belangrijk spoor voor nieuwbouw (onderdeel van knop B) is netbewust ontwerpen en bouwen. Als Utrecht wil blijven groeien in balans, dan is balans op het elektriciteitsnetwerk een voorwaarde. Dit betekent dat piekbelasting vermeden moet worden, zowel bij de invoeding van stroom als bij de afname. De vanzelfsprekendheid van netgebruik wanneer je wil en hoeveel je wil is voorbij. De toekomst is aan de netbewuste stad, waarin de netbelasting via een combinatie van organisatorische en technische maatregelen gelijkmatiger verspreid wordt over de dag.

Plangebied
In paragraaf 5.20 wordt nader ingegaan op het aspect energie.

2.3.2.3.10 Sport, recreatie en toerisme

Hotelbeleid A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020
Het hotelbeleid is weergegeven in de beleidsnota 'A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020' (2010). In deze beleidsnota is opgenomen dat het aantal van 1400 hotelkamers tot 2020 zou mogen groeien met 1000 hotelkamers, op basis van een jaarlijkse groei van 5% in de toeristische sector. In 2019 is deze beleidsnota bijgesteld en is een tijdelijke stop ingesteld voor nieuwe hotelkamers, omdat het aantal hotelkamers inmiddels gegroeid was naar 2.000 kamers en er voor de periode 2019-2021 nog ongeveer 1500-1800 nieuwe hotelkamers bij zouden komen. Voor Utrecht betekende dit een inhaalslag in zowel kwantiteit als kwaliteit van hotelconcepten. Deze stop betekent dat er geen ruimte is om nieuwe hotelkamers planologisch mogelijk te maken via een wijziging van het omgevingsplan of een afwijkingsvergunning. Voor aanvullende bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers of bijzondere doelgroephotels kan onder voorwaarden (over locatie, kwaliteit initiatiefnemers, segmentatie en duurzaamheid) een uitzondering worden gemaakt. Uitbreidingen van bestaande hotels met een kwaliteitsdoel blijven ook beperkt mogelijk.

Op 1 januari 2026 is de Beleidsregel hotels gemeente Utrecht in werking getreden. Hierin zijn criteria opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de vestiging van een hotel en voor het uitbreiden van het aantal hotelkamers.

Plangebied
Het plangebied bevat geen hotels

Beleid tijdelijk verblijf (short stay)
Op 19 december 2019 is het beleid tijdelijk verblijf (short stay) door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding hiervoor was dat het aantal short stay-accommodaties in Utrecht was gegroeid. Een toenemende mobiliteit van werknemers en internationale studenten zorgde voor een stijgende vraag naar deze accommodaties. De huisvesting van tijdelijke (internationale) werknemers of studenten mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van de beschikbaarheid van voldoende permanente woonruimte voor verschillende doelgroepen in de stad. Om deze belangen op een goede manier te kunnen wegen is het beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) opgesteld.

Onder tijdelijk verblijf of short stay wordt verstaan: het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot 6 maanden met uitloop tot maximaal 12 maanden. Dit gebruik valt onder de functie hotel met aanduiding logies voor tijdelijk verblijf. Dit gebruik is niet toegestaan onder een woonfunctie. De regels voor het verlenen van vergunningen voor tijdelijk verblijf zijn vastgelegd in de (herziene versie van) de Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht die per 1 januari in werking zijn getreden. Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay). In het beleid voor tijdelijk verblijf is een maximum gesteld aan het aantal toegestane eenheden tijdelijk verblijf. Na evaluatie van het nieuwe beleid in 2024, wordt dit maximum eventueel aangepast. Tot uiterlijk 1 april 2026 geldt er een overgangsregime voor short stay van voor 1 januari 2018. Dit overgangsregime is onderdeel van het Beleid tijdelijk verblijf (short stay)/beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay).

Plangebied
Het plangebied staat geen short stay toe

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

Plangebied
Het plangebied staat geen horeca toe

Beleidsnota Sport en Bewegen 2025-2032 'Sport en bewegen, de basis voor een gezond

Utrecht'
Het sport- en beweegbeleid is in februari 2025 vastgesteld en geeft richting aan het Utrechtse sport- en beweegbeleid voor de periode tot en met 2032. We geloven in de kracht van sport en bewegen. Het is leuk, is goed voor je mentale en fysieke gezondheid en bevordert gemeenschapskracht. Sport en bewegen heeft een belangrijke meerwaarde in het dagelijks leven van inwoners en voor de stad. Een vitaal sport- en beweeglandschap is daarom een basisvoorziening voor alle Utrechters. Om ervoor te zorgen dat alle Utrechters een leven lang sporten en bewegen zetten we in op:

- Sport en bewegen als onderdeel van het dagelijks leven. Hierbij hebben we vooral aandacht voor groepen die hierin achterblijven, Utrechters van 0-18 jaar met een lage sociaal economische positie en hun opvoeders en Utrechters met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Bij het stimuleren van sport en bewegen sluiten we zoveel mogelijk aan bij de leefwereld van Utrechters, richten we ons op de betaalbaarheid van sport en bewegen, stimuleren we sport en bewegen in de buurt en ondersteunen we sport- en beweegtalenten en sport- en beweegevenementen;
- Vitale sport- en beweegaanbieders als basis die aansluiten op de behoeften van Utrechters. We werken aan een passend sport- en beweegaanbod dat aansluit op de sport- en beweegbehoeften van Utrechters en het versterken van de vitaliteit van alle sport- en beweegaanbieders in de stad. We stimuleren hen om aan de slag te gaan met een positieve sportcultuur;
- Ruimte voor sport en bewegen in een verdichtende stad. Hierbij zijn voorzieningen nodig die aansluiten op de groei van de stad, behoeften van Utrechters en Utrechtse sport- en beweegaanbieders. Samen met onder andere sport- en beweegaanbieders en sportbonden werken we eraan om de beschikbare ruimte optimaal te benutten. We zoeken ruimte voor uitbreiding van sportaccommodaties en zetten in op het beweegvriendelijk inrichten van de openbare ruimte. Hierbij hebben we ook aandacht voor ruimte voor urban sports. Waar mogelijk benutten we de brede waarde van sportaccommodaties voor stad, wijk en buurt.

Locatiebeleid evenementen – Passende ruimte voor evenementen 2024-2030
Het evenementenbeleid van de gemeente Utrecht, vastgelegd in de beleidsnota Locatiebeleid evenementen - Passende ruimte voor evenementen 2024-2030, is in uitvoering gekomen na een intensief participatietraject.

Utrechtse evenementen geven kleur aan de stad. Ze verbinden mensen, dragen bij aan een saamhorigheidsgevoel en laten mensen op een laagdrempelige manier in aanraking komen met cultuur en sport. Daarmee zijn ze belangrijk voor de fysieke en mentale gezondheid van onze inwoners. Onze stad groeit en de evenementenbehoefte van de Utrechter groeit daarbij gelijkmatig mee. Meer dan 60% van de inwoners bezoekt één of meerdere keren per jaar een evenement.

In de beleidsnota staat hoe we het evenementenbeleid nog beter vormgeven, zodat er ruimte blijft voor mooie initiatieven waarvan de hele stad kan meegenieten. We willen het huidige diverse evenementenaanbod bestendigen en versterken en meer toezien op de spreiding en kwaliteit van evenementen in onze stad. Het evenementenbeleid streeft naar een balans tussen rust en levendigheid door evenementen goed te spreiden zodat er ruimte is voor zowel de evenementen als de rust van omwonenden en natuur. De opgave is dat evenementen aansluiten bij de groei van de stad. Er zijn drie doelstellingen in het evenementenbeleid uitgewerkt:

Het geven van duidelijkheid aan de stad, inzetten op spreiding van evenementen en bijdragen aan een leefbare en levendige stad
Vanaf 2024 wordt in de gemeente Utrecht gewerkt met locatieprofielen met duidelijke kaders zodat evenementen verspreid over de stad plaatsvinden. Deze profielen geven duidelijkheid over de mogelijkheden voor evenementen op 10 locaties in de stad en de regels die hierbij horen. Evenementen zijn opgedeeld in verschillende categorieën van omvang. De locatieprofielen leggen het maximum aantal bezoekers per locatie vast, de duur van het evenement, hoeveel tijd de op- en afbouw in beslag mag nemen, een maximum geluidsniveau, aandacht voor flora en fauna en het toepassen van rustperiodes. Ook op locaties waarvoor geen locatieprofiel is opgesteld kunnen evenementen plaatsvinden. De kaders voor evenementen op deze locaties maken onderdeel uit van de omgevings- en/of apv-vergunning.

Het vergroten van de kwaliteit en diversiteit van het evenementenaanbod
Het kan voorkomen dat er meer evenementen worden aangemeld dan dat er plek is. Als dat gebeurt wordt aan de hand van een kwalitatieve verdelingssystematiek beoordeeld welk evenement doorgang kan vinden. Dit gebeurt op basis van vier criteria:

- het evenement is van waarde voor de omgeving en de stad;
- het evenement draagt bij aan een pluriform aanbod voor een breed publiek;
- het evenement is toegankelijk en inclusief georganiseerd;
- het evenement wordt zo duurzaam mogelijk georganiseerd.

Het creëren van blijvend passende ruimte voor evenementen in de stad
Een aantal evenementen zijn stads- en volksfeesten, herdenkingen, vieringen of huldigingen die gebonden zijn aan een locatie en aan specifieke datum. Hiervoor wordt ruimte gereserveerd op de reserveringskalender die door de gemeente wordt geïntroduceerd. Hierop kunnen organisatoren een plek op de kalender reserveren voor hun evenement. Als er meer aanvragen voor een datum of locatie zijn, dan plekken, wordt de kwalitatieve verdelingssystematiek toegepast.

Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van bestaande locaties voor evenementen. Het multifunctioneel gebruik van locaties wordt gestimuleerd. Naast de bestaande locaties wordt ook gekeken naar nieuwe locaties en welke kansen grote ruimtelijke ontwikkelingen bieden voor het houden van evenementen. Tot slot wordt gekeken of het mogelijk is om meerjarige vergunningen voor een locatie of een plek op de reserveringskalander te verlenen, zodat organisatoren bijvoorbeeld kunnen investeren in de evenementenlocatie of meer duurzamer kunnen organiseren.

Bij het aanvragen van een omgevings- of apv-vergunning wordt gekeken of de evenementen voldoen aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de Nadere regel evenementen gemeente Utrecht en of een omgevingsvergunning nodig is als het houden van een evenement niet past binnen het omgevingsplan. Dit is afhankelijk van de locatie en het type evenement.

Plangebied
Het plangebeid omvat geen evenementenlocatie

2.3.2.4 Gebiedsbeleid

2.3.3 Overig beleid

Actieplan goederenvervoer 2023-2026
De doelstelling van het actieplan is om samen met het bedrijfsleven te werken aan duurzaam vervoer van goederen, met zo min mogelijk schadelijke stoffen, geluid en trillingen en daarnaast aan slimmer vervoer van, naar en door de stad. Zo houden we Utrecht aantrekkelijk. Het actieplan richt zich specifiek op het werken aan nieuwe oplossingen voor laden en lossen in de openbare ruimte, het regelen van de toegang van soorten vervoer op bepaalde tijden en plekken in de stad, het werken aan schonere en stillere manieren van vervoer, slim vervoer (centrale plekken voor goederen ophalen) en slimmer organiseren van goederenvervoer in de stad.

2.4 Conclusie
De conclusie is dat de ontwikkeling past binnen de - in dit hoofdstuk beschreven - beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Beschrijving van het plangebied

3.1.1 Historische ontwikkeling

De wijken die we nu Kanaleneiland en Transwijk noemen zijn als één geheel, samen met de Merwedekanaalzone en de woonboulevard, ontworpen. De wijken zijn opgezet volgens de toendertijd meest moderne stedenbouwkundige opvattingen: ruim, opgezet met veel groen, zich herhalende bouwvelden (stempels), veel gestapelde bouw (flatgebouwen) en een strikte scheiding tussen wonen, werken en recreëren.

Het gebouw is in 1967 gebouwd en het perceel is met name gebruikt voor maatschappelijke doeleinden.

3.1.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

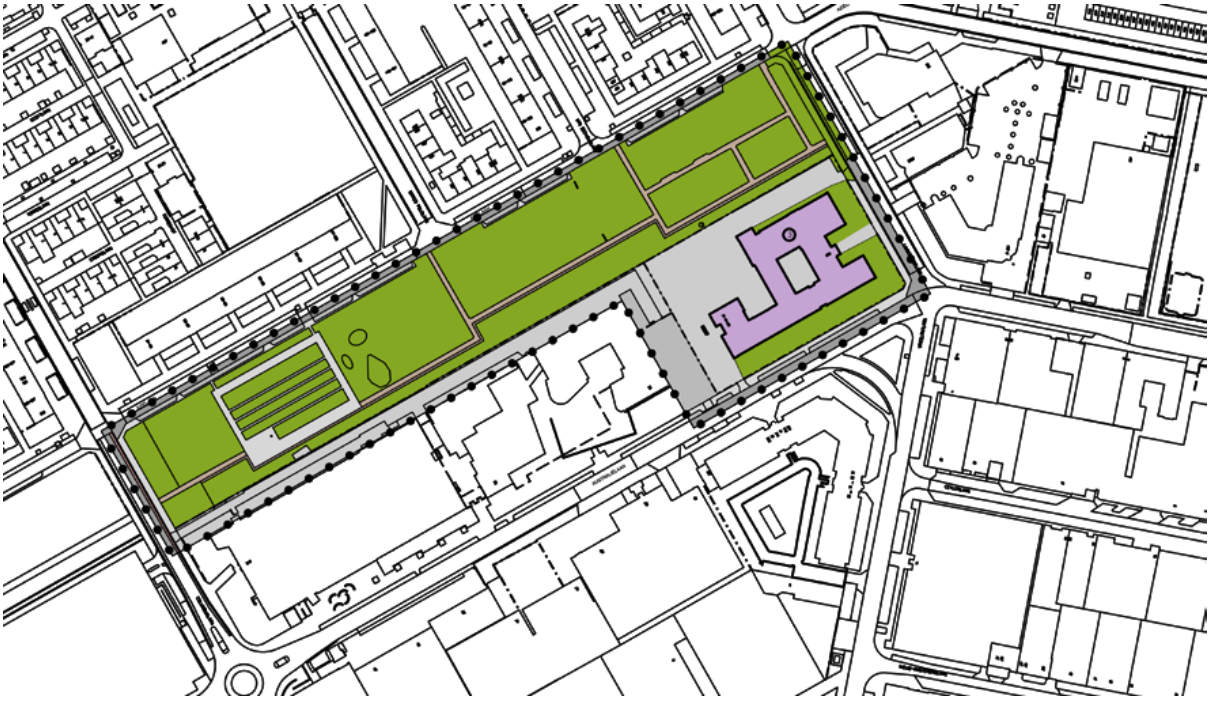
Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten, beeldbepalende of andere cultuurhistorische waardevolle elementen.

3.1.3 Structuurbepalende elementen

Bebouwing
Het gebouw is in 1967 gebouwd en maakt in de huidige situatie onderdeel uit van de onderwijsboulevard. Dit kenmerkt zich door losse bebouwing, omzoomd door groen. Deze structuur willen we behouden en waar mogelijk versterken.

Het bestaande gebouw is een ensemble van rechthoekige gebouwdelen en het gebouw is primair gericht op de Australiëlaan en de Livingstonelaan. Het rechthoekige bouwdeel dat aan de Australiëlaan ligt meet 10 meter bij 70 meter en is tweelaags hoog. In de noordwesthoek is een gebouwdeel drielaags opgetrokken. Het gebouwdeel aan de noordoosthoek (aan de Livingstonelaan), is eenlaags opgetrokken. Alle gebouwdelen hebben platte daken, waarbij de Australiëlaan 21 is uitgevoerd met grind op het dak. Livingstonelaan 609 heeft een bitumen dak. Alle gevels zijn recht en opgetrokken uit baksteen. De entree van de GGZ-instelling Sanitas ligt teruggetrokken vanaf de Livingstonelaan en is herkenbaar door de luifel.

Openbare ruimte
De locatie ligt aan de rand van de woonboulevard. Deze wordt aan de noordkant door het Aziëplantsoen gescheiden van Kanaleneiland-zuid. Dit plantsoen staat in verbinding met het groen langs het Amsterdam-Rijnkanaal. De ingangen naar dit groengebied liggen aan de noord-, oost- en westzijde. Vanuit de onderwijsboulevard is er geen toegang naar de groene strook en is er dus weinig interactie met het groen. Aan de zijde van de Australiëlaan en de Livingstonelaan wordt het gebouw omzoomd door groen, met heestervakken en een rij bomen.



Figuur 3.1.1: Huidige situatie

3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 6.036 m^2 en spreidt zich uit over het gehele kadastrale perceel Gemeente Utrecht, Sectie R, nummer 467. Op perceel gemeente Utrecht, sectie R nummer 467, bevindt zich in de huidige situatie het 2.455 m^2 grote gebouw dat in 1967 is gebouwd en twee adressen heeft. Het gebouw wordt voor maatschappelijke doeleinden gebruikt en bestaat feitelijk uit twee gebouwdelen.

Op de Livingstonelaan 609, bestaande uit 941 m^2, zijn nu een aantal stichtingen gevestigd zoals Stichting Educatie Centrum Utrecht (SECU) dat begeleiding biedt aan scholieren, studenten en volwassenen bij hun scholing en het Culturele Centrum van Stichting Regenboog Utrecht. Ook zit daar de Sanitas Kliniek (GGZ), gericht op geestelijke gezondheidszorg.

Op de Australiëlaan 21, bestaande uit 758 m^2, bevindt zich Stichting Firmitas. Die stichting begeleidt mensen naar zelfstandig wonen in het Kamertrainingscentrum Utrecht. Voor deze woonruimten zijn subnummers 21.1 tot en met 21.20 opgenomen in de Basisregistratie Adressen en gebouwen. Dit deel bestaat uit 756 m^2.

Het gebouw heeft in lijn hiermee een maatschappelijke onderwijs- en zorgfunctie (inclusief begeleid wonen).

3.2.1 Verkeer en parkeren

Parkeren
Aan de achterzijde van het gebouw, grenzend aan het park, liggen circa 55 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten via de Livingstonelaan. Op dit privéterrein staan ook drie fietsenrekken met plek voor tussen de 30 en 40 fietsen. Het terrein wordt met een hek afgeschermd van het Aziëplantsoen. Aan de voorzijde van het gebouw, aan de zijde van Australiëlaan 21, is een klein privéparkeerterrein aanwezig met ruimte voor vijf auto's. Er zijn geen laadpalen of fietsnietjes aanwezig.

Verkeer
In de huidige situatie maken fiets-, auto-, vracht- en busverkeer alleen gebruik van de Australiëlaan. Dit is een tweerichting asfaltweg, geflankeerd door langsparkeren aan de zijde van het plangebied. Er wordt geen duidelijke prioriteit aan een verkeersstroom gegeven en de fietser is op de asfaltweg aangewezen. Voor de voetgangers is er een verhoogd trottoir aanwezig, tussen het plangebied en het langsparkeren.

Autoverkeer kan niet via de planlocatie naar de Aziëlaan of verder naar Kanaleneiland Zuid. Langs het park is in noordelijke richting de Livingstonelaan door middel van paaltjes onderbroken voor autoverkeer.

Openbaar vervoer
De planlocatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op de Aziëlaan, 250 meter van het plangebied verwijderd, waar buslijn 7 rijdt (Westraven P+R naar Zuilen via Utrecht Centraal). Daarnaast zorgt de sneltram voor een verbinding tussen Utrecht (centraal station en Utrecht Science Park), Nieuwegein en IJsselstein. De haltes Vasco Da Gamalaan en Kanaleneiland Zuid liggen op respectievelijk 400 en 350 meter van het plangebied.

3.3 Conclusie

De bestaande bebouwing wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden, maar kan met herontwikkeling een bijdrage leveren aan de onderwijsboulevard, waar wonen, werken, ontmoeten en onderwijs samen komen. Gelet op de ligging en bereikbaarheid van het plangebied leent de locatie zich goed voor de realisatie van woonfuncties en een uitbreiding van educatieve, maatschappelijke functies. Door de ligging aan het park kan daarbij goed ingezet worden op versterking van het groen en het bevorderen van het gebruik van het bestaande groengebied.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

De initiatiefnemer wil het bestaande pand aan de Livingstonelaan 609 / Australiëlaan 21 slopen en een nieuw gebouw met een totaal volume van 23.985 m^2 bruto vloeroppervlak te bouwen met daarin ruimte voor een onderwijsgerelateerde functie, entree en zorgvoorzieningen in de plint met daarbovenop 640 studentenwoningen.

Het initiatief voorziet in een programma van circa 24.000 m^2 brutovloeroppervlakte (BVO), met in de plint fietsparkeren, entrees en 1.500 m^2 onderwijsgerelateerde voorzieningen, op de eerste verdieping 1.650 m^2 zorggerelateerde voorzieningen en ongeveer 20.800 m^2 opbouw, bestaande uit 640 studentenwoningen, waarvan 442 (68,5%) zelfstandig onder de 1e aftoppingsgrens en 198 (31,5%) onzelfstandig, conform het woningwaarderingsstelsel (WWS) voor onzelfstandige eenheden.

4.1.1 Programma

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van studentenwoningen boven een plint waarin ruimte is voor maatschappelijke onderwijsgerelateerde functies, algemene ruimten en 20 zorgwoningen ten behoeve van begeleid wonen. Eventueel kunnen ook 694 studentenwoningen gerealiseerd worden, zonder zorgwoningen.

Het beoogde plan bevat de volgende functies:

- 442 zelfstandige studentenwoningen (68,5%)
- 198 onzelfstandige studentenwoningen (31,5%)
- 20 zorgwoningen t.b.v. begeleid wonen
- 1.500 m2 BVO onderwijs- en onderwijsgerelateerde functies.

De zelfstandige studentenwoningen vallen onder de 1e aftoppingsgrens met minimaal 18 m^2 gebruiksoppevlak en hebben aanvullend gemiddeld 1 m^2 per eenheid voor gemeentschappelijke (buiten)ruimte. De onzelfstandige studentenwoningen worden volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS) voor onzelfstandige eenheden minimaal 14 m^2 en met aanvullend gemiddeld 3 m^2 per eenheid voor gemeenschappelijke (buiten)ruimte.

Voor de plint wordt uitgegaan van ongeveer 1.500 m2 voor de onderwijsgerelateerde functie.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

De planlocatie ligt aan de rand van de Woonboulevard, omdat het Aziëplantsoen de grens vormt tussen Kanaleneiland Zuid en de Woonboulevard. Morfologisch gezien heeft de onderwijsboulevard een eigen identiteit die losstaat van die van Kanaleneiland (Zuid) en de Woonboulevard.

De onderwijsboulevard kenmerkt zich door losse bebouwing, omzoomd door groen. Deze structuur blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt door o.a. vergroting van de beleefbaarheid van het groen en door het faciliteren van interactie tussen de bebouwing en het Aziëplantsoen (zichtlijnen, entrees, toekomstige doorgang tussen nieuwe gebouw en MBO Utrecht).

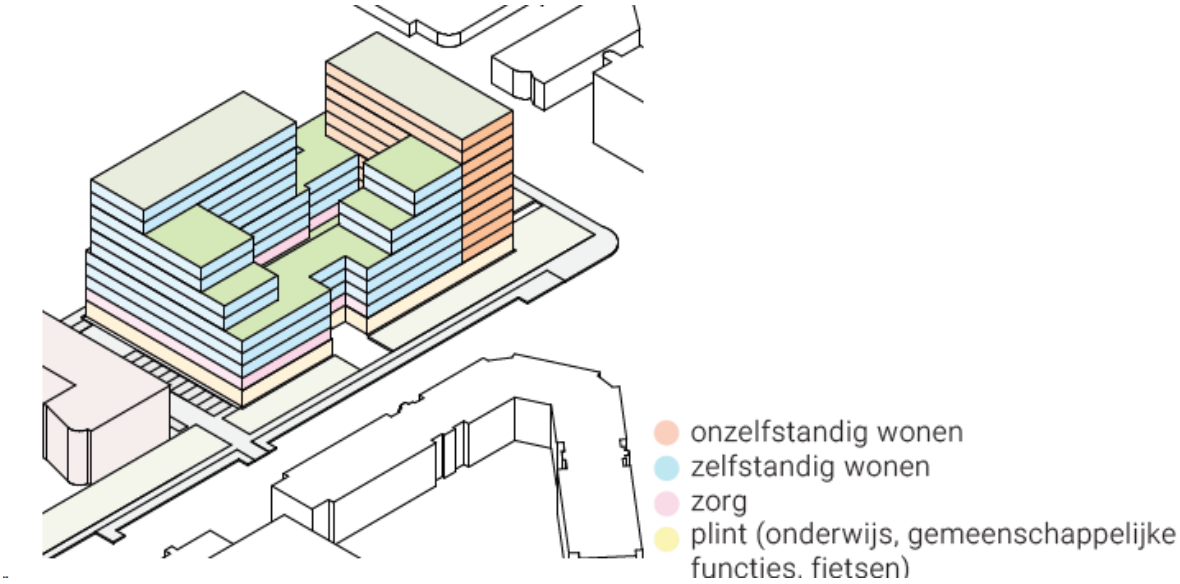
Het beoogde gebouw maakt de bebouwingsreeks op de onderwijsboulevard af. Het sluit qua maat, schaal, hoogte en volumeopbouw hier op aan. De ruimtelijke massa is ontworpen in samenhang met de omgeving en sluit typologisch aan op de onderwijsboulevard: verschillende volumes, hoogtes en incisies.

De nieuwbouw wordt een stedelijk bouwblok met een footprint van ca. 45 x 77 m. Het volume wordt visueel opgeknipt door incisies en sprongen in hoogte. Het bouwblok bestaat uit verschillende bouwhoogtes die variëren tussen de 5 en 11 bouwlagen (17-36,5 meter). De eerste 5 bouwlagen sluiten aan op de bouwhoogte in de rest van de onderwijsboulevard. De bouwlagen daarboven vormen een opmaat naar de toekomstige ontwikkeling van de A12-zone.

Stedelijke laag
De stedelijke laag (totaal 17 meter hoog) bestaat uit een 1-laagse plint en 4 lagen woonunits. De plint is flexibel invulbaar en aanpasbaar voor o.a. onderwijs functie, entrees, fietsenstalling etc. Daarboven bevinden zich studentenwoningen en zorg. Dit betreft zelfstandige, onzelfstandige en gemeenschappelijke ruimtes. Op de eerste bouwlaag wordt een binnentuin gerealiseerd.

Opbouwen/accenten

Boven de stedelijke laag komen opbouwen/accenten (max. 36,5 meter hoog) met uitsluitend woonunits. Deze bevinden zich aan de parkzijde en aan de zijde Australiëlaan-Livingstonelaan. Dit zorgt voor openheid naar het zuiden (Australiëlaan) zodat er licht kan komen in het binnenterrein. De hogere bebouwing ligt zoveel mogelijk terug door middel van een setback. Zo wordt de hoogbouw op een natuurlijke manier onderdeel van de straatwand. De daken worden gebruikt als groen dak en terrassen.



Figuur 4.1.1: Impressie volumeopbouw

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

In deze paragraaf wordt ingegaan op de bereikbaarheid van het plangebied met de auto, het openbaar vervoer en de fiets of te voet.

De ontwikkeling is gelegen tegen de woonboulevard aan in Kanaleneiland Zuid.

Nabij de ontwikkeling zijn voldoende OV-voorzieningen beschikbaar zoals de sneltram en de bus (lijn 7). De afstand naar de dichtstbijzijnde tramhalte bedraagt 400 m1 (vanaf hoofdingang naastgelegen school). De afstand naar de dichtstbijzijnde bushalte (lijn 7) bedraagt 130 m1. De bussen halteren dus dicht bij de nieuwe ontwikkeling op de Livingstonelaan. Voor de ontwikkeling is daardoor sprake van een goed OV-netwerk waardoor Utrecht Centraal binnen een acceptabele reistijd te bereiken is.

Zoals in het Mobiliteitsplan 2040 is weergegeven zijn dicht bij de locatie van de ontwikkeling enkele hoofdfietsroutes gelegen, zo wordt een snelle aansluiting op het hoofdfietsnetwerk, o.a. via de hoofdfietsroute aan de Beneluxlaan, snel bereikt. De locatie is daardoor goed bereikbaar op de fiets.

Er zijn voldoende mogelijkheden beschikbaar voor alternatieve en duurzame vormen van vervoer.

Verkeersgeneratie.

De nieuwe ontwikkeling zorgt voor extra verkeersbewegingen.

Deze nieuwe verkeersgeneratie is vergeleken met de bestaande verkeersgeneratie (het rechtens verkregen niveau) van deze locatie (maatschappelijk, zorg). Uit deze ervaringscijfers blijkt dat het aantal verkeersbewegingen rondom deze locatie per etmaal toeneemt, wat te verwachten is gezien de toename van het programma in de nieuwbouw.

Deze toename kan nog voldoende worden opgevangen in het netwerk en wordt daardoor niet als problematisch beoordeeld. Dit sluit ook aan bij het gestelde in de Ruimtelijke Strategie Utrecht waarin gekozen is om binnenstedelijk te verdichten en een zekere toename van verkeersdrukte onvermijdelijk is.

4.2.2 Parkeren

Parkeerbeleid en parkeernormen

Beleidskader

Voor het plangebied gelden geen gebiedspecifieke afspraken voor parkeren. Bij nieuwe bouwontwikkelingen worden conform het omgevingsplan van Utrecht de parkeernormen toegepast zoals vastgelegd in de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 en de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht. Deze beleidsregels zijn vastgesteld door burgemeester en wethouders op 21 december 2021 en bepalen op basis van de functie en locatie van de ontwikkeling hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

De hoogte van de parkeernormen verschilt per locatie en per functie. In centrumgebieden met goede OV-voorzieningen en een hoge mate van functiemenging zijn de normen voor autoparkeren lager dan in gebieden die minder goed ontsloten zijn. Voor functies die meer bezoekers trekken, zijn de normen voor zowel fiets als auto hoger.

Gebiedsindeling

Het plangebied valt binnen de gebiedszonering B1 (stedelijke gebieden, betaald parkeren) conform de parkeervisie van de gemeente Utrecht. In het raadsbesluit Merwede is besloten dat uiterlijk bij de oplevering van de eerste nieuwbouwwoningen in Merwede deelgebied 5 betaald parkeren wordt ingevoerd conform het B1-regime. Op 1 mei 2025 is de invoering in Kanaleneiland Zuid uitgevoerd. Bij de parkeerberekeningen is daarom uitgegaan van het B1-regime (Bijlage 9).

Beoogde ontwikkeling (=hoofdscenario)

De ontwikkeling bestaat uit:

Woonfuncties studentenwoningen (442 zelfstandig, 198 onzelfstandig)

- 20 woningen met een zorgcomponent (aanleunwoningen)

De zorgfunctie staat volledig ter beschikking van de 20 zorgwoningen en er wordt geen andere zorg aangeboden.

Niet woonfuncties

- Een onderwijsfunctie van 1.500 m² voor 200 studenten

Alternatief scenario

Als alternatief bestaat de mogelijkheid dat de 20 zorgwoningen komen te vervallen en er in plaats daarvan 54 zelfstandige studentenwoningen worden gerealiseerd. In dat geval bestaat de ontwikkeling uit:

Woonfuncties

- 694 studentenwoningen (496 zelfstandig, 198 onzelfstandig)

Niet woonfuncties

- Een onderwijsfunctie van 1.500 m² voor 200 studenten

Autoparkeren

Parkeernormen

Voor studentenwoningen geldt een parkeernorm van 0,1 parkeerplaats per eenheid, welke zowel de parkeervraag voor studenten als hun bezoek omvat. Deze norm is voor zelfstandige en onzelfstandige studentenhuisvesting gelijk. De lage norm is gebaseerd op het uitgangspunt dat studenten doorgaans geen auto bezitten vanwege beperkte financiële middelen en de beschikbaarheid van een OV-kaart voor verplaatsingen naar onderwijsfaciliteiten.

Voor de zorgwoningen geldt een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per woning en voor de onderwijsfunctie 2,38 parkeerplaatsen per 100 leerlingen.

De onderwijsfunctie heeft een maximale omvang van 1.500 m² BVO. Bij een in de praktijk gangbare ruimtebehoefte voor MBO-onderwijs van 7 à 10 m² BVO per leerling — inclusief gemeenschappelijke ruimten, verkeersruimten en sanitair — is de maximale bezetting circa 150 tot 210 leerlingen. Op basis van de Utrechtse parkeernorm van 2,38 per 100 leerlingen (zone B, ROC) leidt dit tot een parkeerbehoefte van 3,6 tot 5,0 parkeerplaatsen, afgerond 5. De parkeerbehoefte is daarmee

gedekt.

Parkeerberekening

Rechtens verkregen niveau

Op de huidige locatie is reeds een maatschappelijke functie met zorgcomponent in gebruik. Dit vormt het rechtens verkregen niveau voor de bestaande parkeereis met een berekende parkeerbehoefte van 23 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Nieuwe parkeereis

Bij sloop/nieuwbouw is de parkeereis de capaciteitseis van de nieuwe ontwikkeling minus de capaciteitseis van de bestaande bouw plus het aantal parkeerplaatsen dat wordt opgeheven.

Het rechtens verkregen niveau laat zien dat de parkeercapaciteit op het eigen perceel (23 parkeerplaatsen) voldoende was voor het beoogde gebruik van de bestaande functie. Er was geen sprake van afwenteling naar het openbare gebied. Bij sloop worden deze 23 autoparkeerplaatsen op eigen terrein volledig opgeheven en verdwijnen fysiek. Omdat de bestaande functie geen belasting vormde op de openbare ruimte, valt er bij sloop ook geen belasting op de openbare ruimte weg die kan worden afgetrokken.

De berekening wordt: 73 (nieuwe capaciteitseis) - 23 (oude capaciteitseis) + 23 (opgeheven parkeerplaatsen op eigen terrein) = 73 parkeerplaatsen. Hierdoor kan de parkeereis van de ontwikkeling niet gesaldeerd worden met het rechtens verkregen niveau.

De netto parkeereis betreft daarom de volledige parkeereis die van toepassing is voor de nieuwe ontwikkeling op basis van de huidige parkeernormen uit de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 Gemeente Utrecht: 73 parkeerplaatsen.

Uit de parkeerberekening blijkt dat deze parkeerplaatsen bestaan uit:

- 64 parkeerplaatsen voor studentenwoningen (volledig bezoekersparkeren)
- 4 parkeerplaatsen voor zorgwoningen (bezoek en medewerkers)
- 5 parkeerplaatsen voor de onderwijsinstelling

Dit resulteert in een totale parkeereis van 73 parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkeling.

Alternatief scenario (694 studentenwoningen)

Voor het alternatieve scenario met 694 studentenwoningen geldt:

- 69 parkeerplaatsen voor studentenwoningen (volledig bezoekers parkeren)
- 5 parkeerplaatsen voor de onderwijsinstelling

Dit resulteert in een totale parkeereis van 74 parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkeling.

Afwijkingsmogelijkhedenautoparkeren

Het parkeerbeleid biedt mogelijkheden om af te wijken van de parkeereis door het realiseren van extra fietsparkeervoorzieningen of het aanbieden van deelauto's. Voor deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de reductiemogelijkheid door extra fietsparkeerplaatsen (16 extra plekken), wat een reductie oplevert van 11 autoparkeerplaatsen.

Hoofdscenario: De netto parkeereis wordt hierdoor 62 parkeerplaatsen.

Alternatief scenario: De netto parkeereis wordt hierdoor 64 parkeerplaatsen.

Parkeeroplossing autoparkeren

In de nieuwe ontwikkeling is nauwelijks (5 parkeerplaatsen) parkeercapaciteit voor auto's op eigen terrein beschikbaar. De parkeeroplossing is als volgt georganiseerd:

Hoofdscenario (640 studentenwoningen + 20 zorgwoningen)

Studentenwoningen: De parkeereis voor studentenwoningen (53 parkeerplaatsen na reductie) wordt volledig afgewenteld naar het openbare gebied.

Onderwijsinstelling en zorgwoningen: Voor de onderwijsinstelling en zorgwoningen (9 parkeerplaatsen: 5 voor onderwijs + 4 voor zorg) wordt gebruik gemaakt van een bestaande gemeentelijke of particuliere garage binnen loopafstanden voor B1-gebied. Deze garage voldoet aan de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht.

Alternatief scenario (694 studentenwoningen)

Studentenwoningen: De parkeereis voor studentenwoningen (60 parkeerplaatsen na reductie) wordt volledig afgewenteld naar het openbare gebied.

Onderwijsinstelling: Voor de onderwijsinstelling (5 parkeerplaatsen) wordt gebruik gemaakt van een

bestaande gemeentelijke of particuliere garage binnen loopafstanden voor B1-gebied. Deze garage voldoet aan de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht.

Voorwaarden beide scenario's

Uit een parkeerdrukonderzoek, uitgevoerd na invoering van betaald parkeren (september 2025), is aangetoond dat er voldoende restcapaciteit beschikbaar is in het openbare gebied. Hierbij geldt:

1. Een maximale parkeerdruk van 90% mag niet worden overschreden
2. Voor kort parkeren wordt een maximale loopafstand van 500 meter aangehoudenHet onderzoek is uitgevoerd zowel binnen een straal van 500 meter voor bezoekers. In het onderzoek is ook gekeken naar de parkeerdruk op 250 meter afstand van de ontwikkeling
3. Het toegedeelde percentage aan openbare parkeercapaciteit kan eenmalig worden ingezet

De bestaande gemeentelijke of particuliere garage ligt binnen de loopafstanden die gelden voor B1-gebied. Deze garage voldoet aan de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. Dit moet worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Op het eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor bijzondere parkeerplekken, namelijk: 1 gehandicapten parkeerplaats, 1 parkeerplaats voor de beheerder van de studentenwoningen en drie parkeerplaatsen voor laden en lossen (bij verhuizingen).

Fietsparkeren

Parkeernormen en berekening

De fietsparkeernormen vormen uitsluitend de minimumnorm. Er geldt geen maximumnorm voor fietsparkeren. Op basis van de fietsparkeernormen uit de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 is berekend dat de ontwikkeling voorziet in 945 fietsparkeerplaatsen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van dubbelgebruik in de bezoekersparkeerplaatsen en de plaatsen voor onderwijs.

- 710 fietsparkeerplaatsen voor woonfuncties (bewoners)
- 235 fietsparkeerplaatsen voor niet-woonfuncties (en bezoekers van de woningen)

Rechtens verkregen niveau fietsparkeren

Bij sloop/nieuwbouw is de fietsparkeereis de capaciteitseis van de nieuwe ontwikkeling minus de capaciteitseis van de bestaande bouw plus het aantal fietsparkeerplaatsen dat wordt opgeheven. Voor het rechtens verkregen niveau van de voormalige functies geldt dat alle fietsparkeerplaatsen op eigen terrein werden opgelost zonder afwenteling naar het openbare gebied. Bij sloop worden alle bestaande fietsparkeerplaatsen op eigen terrein opgeheven en verdwijnen fysiek. Door de opheffing van bestaande parkeerplaatsen valt de saldering weg, waardoor de fietsparkeereis de volledige capaciteitseis van de nieuwe ontwikkeling betreft: 945 fietsparkeerplaatsen.

Realisatie fietsparkeren

Het fietsparkeren voor bewoners (710) wordt volledig inpandig opgelost. Het fietsparkeren voor niet-woonfuncties/bezoekers van de woningen wordt deels inpandig opgelost en deels buiten op maaiveld. .

De fietsenstalling moet voldoen aan de kwaliteitseisen uit de beleidsregel, waaronder:

- 10% van de fietsparkeerplaatsen moet voorzien zijn van een laadpunt voor elektrische fietsen
- Goede toegankelijkheid en sociale veiligheid
- Adequate beveiliging tegen diefstal
- Minimaal 5% van de fietsenstalling moet gereserveerd worden voor grotere en zwaardere tweewielers dien niet in een normaal rek passen
- Voor de fietsplaatsen moet tenminste 2,0 meter vrije ruimte aanwezig zijn, Dit is de gangbreedte of het looppad tussen de fietsenrekken

Extra fietsparkeerplaatsen

In B1-gebied kan 15% van de parkeereis voor woonfuncties worden omgezet in extra fietsparkeerplaatsen, waarbij 1 autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsplekken. Dit betekent dat 16 extra fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd, wat een reductie oplevert van 11 autoparkeerplaatsen en een positieve impuls geeft op de parkeerdruk in het openbare gebied.

Mobiliteitsanalyse

De autobereikbaarheid van de Woonboulevard en Kanaleneiland Zuid is in de spitsen uiterst kritisch en vooral de kruispuntbelastingen binnen het gebied zijn cruciaal voor de doorstroming van het verkeer. Voor het project Livingstonelaan 609 c.q. dit TAM-plan geldt dat er geen nieuwe autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd, uitgezonderd een beperkt aantal bijzondere

parkeerplaatsen op eigen terrein. Het autoverkeer van en naar de Livingstonelaan 609 beperkt zich tot logistieke stromen, autobewegingen voor de onderwijsfunctie en autobewegingen van bezoekers van de studenteneenheden. Het grootste gedeelte van de verkeersstromen worden veroorzaakt door de bezoekers van de studentenwoningen.

Bezoek aan woningen, en dus ook aan studentenwoningen, gebeurt hoofdzakelijk in de avond, met de hoogste parkeervraag op zaterdagavond, op die momenten dat er ruimte is in het netwerk en in het parkeeraanbod. De verkeersgeneratie en de extra druk op de bestaande auto-infrastructuur als gevolg van de Livingstonelaan is in de maatgevende spitsperioden zeer gering. De kruispuntbelastingen nemen nauwelijks toe.

Conclusie

Het parkeren voor zowel auto als fiets wordt in beide scenario's conform de geldende beleidsregels van Utrecht opgelost. De combinatie van afwenteling naar openbare ruimte voor studentenwoningen, parkeren in een bestaande gemeentelijke of particuliere garage voor de onderwijsinstelling en eventueel bezoekers en medewerkers van de zorgwoningen, en een uitgebreide inpandige fietsenstalling zorgt voor een adequate en beleidsconforme parkeeroplossing. De toepassing van extra fietsparkeerplaatsen als reductie op de autoparkeereis draagt bij aan de doelstellingen van duurzame mobiliteit.

De mobiliteitsanalyse (bijlage 10)laat zien dat het plan een zeer beperkt effect heeft op de relevante omliggende kruispunten in het netwerk zoals het Europaplein. De belastingen op deze kruispunten door het plan nemen nauwelijks toe.

4.2.3 Openbare ruimte en groen

Het plangebied grenst aan het Aziëplantsoen, een groene strook haaks op de groene verbindingszone langs het Amsterdam- Rijnkanaal. Vanuit het plangebied is momenteel geen geopende ingang van de Australiëlaan naar het Aziëplantsoen toe en is er weinig interactie met het groen. In de huidige situatie wordt het park afgeschermd door een privé parkeerterrein met een hek eromheen. In de zone tussen het MBO en de Livingstonelaan is in de toekomst ruimte voor het realiseren van een openbaar toegankelijke verbinding, waarmee we aansluiten op een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer. De overgang van het gebouw naar het plantsoen wordt zo vormgegeven dat er interactie mogelijk is. De toekomstige bewoners kunnen gebruik maken van het plantsoen.

Het bestaande groen inclusief bomen wordt zoveel mogelijk behouden (en anders binnen het plangebied gecompenseerd) en geïntegreerd in het ontwerp van de buitenruimte.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

Het doel van een milieueffectrapportage (mer) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die projecten mogelijk maken welke aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt aangegeven welke projecten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Wanneer projecten mer-beoordelingsplichtig zijn moet worden beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit deze mer-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Plansituatie

Het in het plan opgenomen project valt onder categorie **J11 (Stedelijk ontwikkelingsprojectmet inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen)** zoals deze is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Op basis van een aanmeldnotitie mer-beoordeling moet het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) beslissen of er een milieueffectrapportage moet worden gemaakt.

Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn is een aanmeldnotitie opgesteld. In deze notitie wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en er derhalve geen aanleiding is om een milieueffectrapportage op te stellen. De gemeente heeft dan ook op 18 november 2025 besloten dat voor dit plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

De aanmeldnotitie is opgenomen in bijlage **19.**

Conclusie

Er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten door de beoogde ontwikkeling. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

De voorgenomen ontwikkeling omvat studentenwoningen met in de plint een onderwijsfunctie en overige voorzieningen. Voor de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van functies in elkaars nabijheid is in beginsel gekeken naar het aspect bedrijven en milieuzonering.

De onderwijsfunctie in de plint betreft geen inrichting die valt onder een milieucategorie waarvoor richtafstanden gelden op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. De functie is naar aard en omvang passend binnen een gemengd stedelijk milieu en veroorzaakt geen relevante milieuhinder in de vorm van geur, stof, gevaar of trillingen voor de omgeving.

Ten aanzien van het aspect geluid geldt dat de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een eigen beoordelingskader bevatten voor het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in combinatie met activiteiten op dezelfde locatie. De beoordeling van het geluid van de onderwijsfunctie op de bovenliggende woningen vindt daarom niet plaats in het kader van bedrijven en milieuzonering, maar is afzonderlijk beoordeeld op grond van de regels over geluid en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze beoordeling is opgenomen in paragraaf 5.4 Geluidhinder.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen

bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Geluidhinder

Kader

In het kader van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (bijvoorbeeld nieuwe woningen toestaan) of het wijzigen van geluidsbronnen (bijvoorbeeld wegen, industrieterreinen) moet de aanvaardbaarheid beoordeeld worden. Hierbij spelen de regels en normen van het Bkl, het omgevingsplan en de Beleidsnota Geluid en Trillingen een cruciale rol. Deze regels zijn er om bij ruimtelijke ontwikkelingen een objectieve afweging te kunnen maken. Hiervoor is veelal gericht geluidsonderzoek nodig.

Het (wettelijk) kader wordt voornamelijk gevormd door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), aangevuld met de Beleidsnota Geluid en Trillingen. In het Bkl is geregeld dat je bij het toedelen van functies aan locaties binnen aandachtsgebieden langs of om geluidsbronnen, zoals (spoor)wegen of industrie geluidsonderzoek moet doen en moet toetsen aan de geldende normen en regels. Dit stelsel is in de Beleidsnota Geluid en Trillingen voor Utrecht nader verfijnd. Hieronder is een samenvatting opgenomen van het (wettelijk kader) voor het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies.

Geluidaandachtgebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied altijd rekening met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat het Bkl een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt (artikel 5.78s Bkl).

De waarden

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een nieuw geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor vier geluidbronsoorten gelden, staan in de onderstaande tabel.

Geluidbronsoort	**Standaardwaarden (5.78t Bkl)**	**Grenswaarde (5.78u Bkl)**
Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}

De hoofdregel is het voldoen aan de standaardwaarde (artikel 5.78t Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Bij deze afweging geldt een aantal eisen. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele specifieke uitzonderingen.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als:

- Er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl);
- De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt is door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1 onder b Bkl);
- Bij voorwaarde 1 en 2 hoeft het bevoegd gezag geen beperkende maatregelen te overwegen die financieel ondoelmatig zijn of waartegen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78u, lid 3 Bkl);
- Het bevoegd gezag het gecumuleerd geluid[1] beoordeelt (artikel 5.78ac Bkl);
- Het bevoegd gezag het gezamenlijk geluid[2] bepaalt (artikel 5.78ad Bkl);
- Het bevoegd gezag het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel in bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen betrekt (5.78ab lid 1 Bkl).

De hierboven genoemde waarden worden uitgedrukt in L_{den}.
Dit is een gemiddelde van de geluidsniveaus in een etmaal, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillen in hinder in de te onderscheiden etmaalperioden. Het berekende geluidsniveau van de avondperiode wordt verhoogd met 5 dB; de nachtperiode met 10 dB. De geluidsbelasting wordt

bepaald middels een wettelijk voorgeschreven rekenmethode voor een representatief maatgevend toekomstig jaar.

Gemeentelijk geluidbeleid
In de Beleidsnota Geluid en Trillingen wordt aan de landelijke standaard- en grenswaarde een ambitiewaarde en een Utrechtse-grenswaarde toegevoegd.

De Utrechtse ambitiewaarde is de waarde die vanuit het oogpunt van gezondheid bij voorkeur niet wordt overschreden bij nieuwe ontwikkelingen. Bij het toedelen van functies aan locaties streven we ernaar om deze waarde niet te overschrijden.

De Utrechtse grenswaarde is een lokale aanscherping van de (landelijke) grenswaarde in het Bkl met het oog op de gezondheid. Daarnaast geeft deze aanscherping de nodige beweegruimte (tot aan de landelijke grenswaarde) voor het toevoegen of aanpassen van infrastructuur of opvangen van autonome groei.

Ambitiewaarde

- Vanuit gezondheidsoogpunt willen we geen nieuwe geluidsgevoelige functies toestaan boven de 63 dB per geluidbronsoort. We passen de ambitiewaarde van 63 dB toe (heeft alleen effect wanneer de grenswaarde voor de geluidbronsoort hoger is dan 63 dB) bij het toedelen van nieuwe functies aan locaties;
- Overschrijding van de ambitiewaarde staan we alleen toe bij zwaarwegende belangen of wanneer het plan leidt tot een verbetering van de akoestische situatie ter plaatse (bijvoorbeeld doordat een bouwplan fungeert als een relevante afscherming voor een groot aantal andere woningen).

Grenswaarden

- Er geldt een Utrechtse-grenswaarde, in plaats van de landelijke grenswaarde van 70 dB, voor het gemeentelijk wegverkeer bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies, te weten: 63 dB in de uitleggebieden zoals Leidsche Rijn en Vleuterweide;

68 dB voor de rest van de stad;

- Voor de overige geluidbronnen (rail, industrie, rijks- en provinciale wegen) gelden de (landelijke) grenswaarden.

Voorwaarden en eisen geluidluwe gevel
De gemeente Utrecht zet zich in voor een leefbare woonsituatie, juist op locaties met een hogere geluidsbelasting. Dit doen we door voorwaarden te verbinden aan het realiseren van woningen zoals het hebben van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. De initiatiefnemer moet zich inspannen om hieraan te voldoen en een leefbare woonomgeving te creëren, als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie. Dit is planologisch verankerd in de regels in het omgevingsplan.

De volgende regels en voorwaarden met betrekking tot een geluidluwe gevel gelden in Utrecht:

- Elke nieuwe woning moet een geluidluwe zijde c.q. gevel krijgen;
- Een gevel is luw als deze voor alle bronsoorten voldoet aan de standaardwaarde;
- Minimaal 30% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak is aan de luwe zijde gelegen;
- Bij toepassing van dove gevels of gevels met bouwkundige maatregelen boven de reguliere grenswaarde dient 50% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak aan de luwe zijde te liggen;
- In aansluiting op de Ruimtelijke Strategie Utrecht stellen we dat aan de luwe zijde bij voorkeur de slaapkamers zijn gelegen;
- Bij onzelfstandige studentenwoningen en kleine woningen (<30 m^2) (die conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bkl) geen buitenruimte hoeven te hebben) kan het soms lastig zijn om een luwe gevel te realiseren. Toch streven we hier wel naar. Als er echter zwaarwegende bezwaren bestaan vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard én er sprake is van een evenwichtige toedeling van deze woningen over het plangebied, kan hiervan worden afgeweken. Wel geldt altijd dat op gebouwniveau tenminste 50% van de wooneenheden is gesitueerd aan een gevel waar het geluid maximaal 5 dB boven de standaardwaarde is;
- Een suskast-achtige constructie voor een raam die alleen geluidarm ventileren mogelijk maakt, wordt door ons niet gezien als geluidluwe gevel.

Een buitenruimte kan, eventueel inclusief lokale afscherming, een instrument zijn om een luwe gevel te bewerkstelligen. Ten aanzien van een buitenruimte gelden de volgende eisen:

- Als de woning beschikt over een individuele buitenruimte dan ligt deze bij voorkeur aan de luwe

zijde; het geluid is niet meer dan 5 dB boven de standaardwaarde. Als er meerdere buitenruimten zijn dan geldt deze eis voor één van de buitenruimten;
- Op hoog belaste locaties mag ook een volledig afsluitbare buitenruimte (balkon of loggia) worden toegepast om een luwe gevel te creëren. In geopende toestand dient hier nog wel een minimumkwaliteit van maximaal 5 dB boven de standaardwaarden te worden aangehouden, wat aansluit bij de eis voor buitenruimten;
- Woningen die kleiner zijn dan 50 m^2 hoeven vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geen individuele buitenruimte te hebben maar kennen wel eisen met betrekking tot het hebben van een gemeenschappelijke buitenruimte. De eis voor het geluid in die buitenruimte bedraagt maximaal 5 dB boven de standaardwaarden.

Andere typen geluid
De beoordeling van andere typen geluid dan het geluid van rijkswegen, gemeentewegen, hoofdspoorwegen of industrieterreinen dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaats te vinden. In een aantal gevallen is hierover in de Beleidsnota Geluid en Trillingen reeds een beoordelingswijze of een kader opgenomen.

Plangebied

Voor de ontwikkeling aan de Livingstonelaan 609 is door LBP|SIGHT een akoestisch onderzoek uitgevoerd (R072520aa.224JSSQ.fwi, versie 08, 15 juli 2026), Bijlage 13. Dit rapport vervangt het eerdere rapport van 19 mei 2026 (versie 07_001). Het onderzoek toetst zowel aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) als aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen van de gemeente Utrecht.

Aanleiding voor het geactualiseerde onderzoek is de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 11 maart 2026, waarbij het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht 2022 is vernietigd. Het Tracébesluit voorzag in geluidbeperkende maatregelen langs de A12 (geluidreducerend wegdek en geluidschermen) die de geluidsbelasting op de gevels langs onder meer de Livingstonelaan zouden terugbrengen tot maximaal 60 dB. Door de vernietiging vervalt de juridische basis voor die maatregelen en moet bij de beoordeling van het plan worden uitgegaan van de geluidsbelasting zonder die maatregelen. Het geluidsregister van Rijkswaterstaat (Centraal Verzamelpunt Geluidgegevens, CVGG) is per 25 juni 2026 geactualiseerd naar de situatie na de uitspraak; het akoestisch onderzoek (Bijlage 13) is gebaseerd op deze actuele brongegevens. Daarnaast is per 10 juli 2026 de maximumsnelheid op de gemeentewegen Australiëlaan en Vrieslantlaan verlaagd van 50 km/u naar 30 km/u; ook deze wijziging is in het onderzoek verwerkt.

Resultaten onderzoek

Gemeentewegen

De geluidbelasting vanwege gemeentewegen overschrijdt de standaardwaarde van 53 dB, maar blijft ruimschoots onder de grenswaarde van 70 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 55 dB en treedt op aan de eerste vier bouwlagen van de zuidoostgevel. De Australiëlaan is hierbij de maatgevende bron; door de snelheidsverlaging naar 30 km/u is de belasting met circa 6 dB gereduceerd.

Rijksweg A12

De geluidbelasting vanwege de Rijksweg A12 overschrijdt zowel de standaardwaarde van 50 dB als de grenswaarde van 60 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 65 dB, op de hoogste bouwlaag van de zuidoostgevel. Circa 180 wooneenheden voldoen zonder gebouwgebonden maatregelen niet aan de grenswaarde van 60 dB. Op deze geveldelen zijn niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen als bedoeld in het Bkl noodzakelijk; deze worden uitgevoerd als Harbour Fensters of een gelijkwaardige gebouwgebonden maatregel, waardoor te openen delen mogelijk blijven en het geluid op die te openen delen wordt teruggebracht tot onder de grenswaarde van 60 dB. De aanwijzing van de betreffende geveldelen is opgenomen op de verbeelding en juridisch geborgd via regel 3.3.2 lid 2 van de planregels.

Gezamenlijk en gecumuleerd geluid

Het gezamenlijk geluid (alle wegverkeersbronnen tezamen) bedraagt ten hoogste 65 dB op de gevel van de hoogste bouwlagen. Aangezien het uitsluitend om wegverkeerslawaai gaat, is het gecumuleerde geluid gelijk aan het gezamenlijke geluid en eveneens maximaal 65 dB. Gelet op de ligging van het plangebied nabij de Rijksweg A12 wordt deze gecumuleerde geluidbelasting aanvaardbaar geacht.

Geluidbeperkende maatregelen

Artikel 5.78u Bkl verplicht ertoe te onderzoeken of geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om de overschrijding van de standaardwaarde te beperken. In het akoestisch onderzoek is dit voor zowel de A12 als de gemeentewegen onderzocht.

Voor de Rijksweg A12 voorzag het vernietigde Tracébesluit reeds in bron- en overdrachtsmaatregelen (geluidreducerend wegdek en geluidschermen). Door de vernietiging is uitvoering daarvan op afzienbare termijn niet meer aannemelijk. Het zelfstandig treffen van vergelijkbare maatregelen ten behoeve van uitsluitend dit project is financieel niet doelmatig in verhouding tot de te realiseren geluidreductie, en stuit bovendien op juridische bezwaren.

Voor de gemeentewegen is de belangrijkste bronmaatregel — een snelheidsverlaging van 50 naar 30 km/u op de Australiëlaan en Vrieslantlaan — inmiddels doorgevoerd (per 10 juli 2026). Deze maatregel levert een reductie van circa 5 dB op de gevels van de nieuwbouw. Aanvullende maatregelen zijn niet doelmatig of niet uitvoerbaar: geluidreducerend asfalt is volgens de Beslisboom Toepassing geluidreducerend asfalt van de gemeente Utrecht (2017) op dit wegvak niet toepasbaar vanwege de aanwezigheid van kruisingen en wringend verkeer rond op- en afritten; een geluidscherm langs de Australiëlaan zou een hoogte van meer dan zes meter moeten hebben om effectief te zijn voor de hogere bouwlagen, hetgeen stedenbouwkundig en architectonisch een ongewenste barrière oplevert en bovendien praktisch onmogelijk is vanwege de in- en uitritten.

Geconcludeerd wordt dat verdergaande geluidbeperkende maatregelen niet doelmatig dan wel niet uitvoerbaar zijn. De resterende overschrijding van de standaardwaarde wordt daarom aanvaardbaar geacht onder de voorwaarden uit de Beleidsnota Geluid en Trillingen (zie hierna).

Toetsing Utrechts geluidbeleid

Het plan is getoetst aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen van de gemeente Utrecht.

Ambitiewaarde (63 dB)

De Utrechtse ambitiewaarde van 63 dB wordt toegepast wanneer de grenswaarde voor de betreffende geluidbronsoort hoger ligt dan 63 dB. Voor gemeentewegen (grenswaarde 68 dB Utrechts, 70 dB landelijk) is dat het geval; de hoogst berekende geluidbelasting van 55 dB blijft ruim onder de ambitiewaarde. Voor de Rijksweg A12 geldt de wettelijke grenswaarde van 60 dB, die lager is dan 63 dB; voor rijkswegen is daarom geen Utrechtse ambitiewaarde gedefinieerd.

Grenswaarden

De hoogste geluidbelasting vanwege gemeentewegen bedraagt 55 dB en blijft daarmee ruim onder de Utrechtse grenswaarde van 68 dB. De grenswaarde voor de Rijksweg A12 van 60 dB wordt op een aantal geveldelen overschreden; voor deze geveldelen is overeenkomstig artikel 5.78y Bkl voorzien in niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen, juridisch geborgd in regel 3.3.2 lid 2.

Geluidluwe gevel en 50%-eis

In de Beleidsnota is opgenomen dat bij kleine en onzelfstandige woningen, waar het realiseren van een geluidluwe gevel per woning niet altijd haalbaar is, op gebouwniveau ten minste 50% van de wooneenheden gesitueerd moet zijn aan een gevel waar de geluidbelasting maximaal 5 dB boven de standaardwaarde ligt. Uit het onderzoek volgt dat circa 350 wooneenheden — 50% van het totaal — zonder gebouwgebonden maatregelen aan deze eis voldoen, zowel voor gemeentewegen als voor de Rijksweg A12. Daarmee wordt voldaan aan de 50%-eis.

Gemeenschappelijke buitenruimte

Rondom het gebouw zijn op maaiveld gemeenschappelijke buitenruimtes voorzien. De geluidbelasting vanwege de gemeentewegen bedraagt daar ten hoogste de standaardwaarde + 5 dB (58 dB), zodat de gemeenschappelijke buitenruimtes rondom het plan geluidluw zijn ten opzichte van de gemeentewegen. Vanwege de Rijksweg A12 zijn met name de gemeenschappelijke buitenruimten aan de noord- en oostzijde als geluidluw aan te merken; aan de zuidzijde en op een deel van de oostzijde wordt de eis van standaardwaarde + 5 dB (55 dB) net niet gehaald.

Geluidsmaatregelen

Voor de woningen met een geluidbelasting tot circa 60 dB volstaan reguliere geluidwerende gevelvoorzieningen, zoals HR++-beglazing, dubbele kierdichting en balansventilatie, om te voldoen aan de binnenwaarden uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor de hoger gelegen en hoogst belaste woningen zijn zwaardere maatregelen nodig, zoals hoog/zwaar geluidisolerende beglazing. Voor de definitieve uitwerking van de karakteristieke geluidwering van de gevelopbouw (artikel 4.103 Besluit bouwwerken leefomgeving) is een aanvullend akoestisch onderzoek nodig; dit onderzoek wordt overgelegd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Op de geveldelen waar de grenswaarde van 60 dB voor de A12 wordt overschreden, worden niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen toegepast (Harbour Fensters of gelijkwaardig). Het Harbour Fenster is een dubbelkozijnprincipe waarbij het buitenste raam fungeert als gebouwgebonden geluidscherm met een permanente opening; het binnenste raam bevat een te

openen deel waarop het geluid door het buitenste raam wordt teruggebracht tot onder de grenswaarde. Daarmee blijft in alle wooneenheden een te openen deel mogelijk en is geen sprake van geheel "blinde" gevels.

De geluidmaatregelen zijn geborgd in artikel 3.3.2 van de planregels. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt overeenkomstig regel 3.3.2 lid 3 een akoestisch onderzoek overgelegd waaruit blijkt dat aan de geldende eisen wordt voldaan; dit onderzoek is gebaseerd op het op dat moment geldende geluidregister.

Conclusie

De geluidbelasting vanwege gemeentewegen blijft na de snelheidsverlaging op de Australiëlaan en Vrieslantlaan ruim onder de Utrechtse grenswaarde van 68 dB en de Utrechtse ambitiewaarde van 63 dB; de resterende overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB is beperkt (maximaal 2 dB) en aanvaardbaar omdat verdergaande geluidbeperkende maatregelen niet doelmatig of niet uitvoerbaar zijn. De geluidbelasting vanwege de Rijksweg A12 overschrijdt de grenswaarde van 60 dB op een aantal geveldelen tot maximaal 65 dB; deze overschrijding wordt op grond van artikel 5.78y Bkl ondervangen door op de daartoe aangewezen geveldelen niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen voor te schrijven, geborgd in regel 3.3.2 lid 2 van de planregels. Door toepassing van Harbour Fensters of gelijkwaardige gebouwgebonden maatregelen blijven te openen delen mogelijk. Het plan voldoet aan de 50%-eis op gebouwniveau en voorziet in geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimtes rondom het plan (voor gemeentewegen) en aan de noord- en oostzijde (voor de Rijksweg A12). Gelet op de stedelijke context, de ligging aan een onderwijsboulevard nabij de A12, de doorgevoerde snelheidsverlaging, de onmogelijkheid van doelmatige verdergaande geluidbeperkende maatregelen en de borging van de noodzakelijke gevelmaatregelen in de planregels, wordt de geluidssituatie als planologisch aanvaardbaar beoordeeld in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geluid vanwege de onderwijsfunctie

Op grond van artikel 5.55, eerste lid, onder b, en artikel 5.59 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) te worden aangetoond dat het geluid van de onderwijsfunctie in de plint op de bovenliggende woningen aanvaardbaar is.

Uit akoestisch onderzoek van LBP|SIGHT (rapport R001_01_072520, d.d. 27 januari 2026) volgt dat de onderwijsfunctie geen relevante geluidemissie veroorzaakt naar de bovenliggende woningen, Bijlage 14. Er is geen schoolplein, er vinden geen laad- en losactiviteiten plaats, het fietsparkeren is inpandig en de dakinstallaties bevinden zich op te grote afstand. De enige potentieel relevante geluidbron is de luchtbehandelingskast (LBK) op de begane grond, waarvan de definitieve dimensionering en de wijze van luchttoevoer en -afvoer nog niet zijn vastgesteld. Omdat het uitsluitend gaat om installatiegeluid — een continue bron zonder relevante piekgeluiden — is dit met gangbare technische maatregelen (geluidgedempte roosters, dempers in aan- en afvoerkanalen) goed te reduceren tot de standaardwaarden van tabel 5.65.1 Bkl. Mocht dat niet volstaan, dan biedt artikel 5.66 Bkl ruimte voor hogere geluidwaarden mits het binnenniveau in de woningen voldoende laag is, wat in deze nieuwbouwsituatie realiseerbaar is.

Omdat het bouwontwerp nog niet ver genoeg is uitgewerkt om de definitieve dimensionering van de luchtbehandelingsinstallatie en de wijze van luchttoevoer en -afvoer vast te stellen, kan op dit moment geen concrete geluidberekening worden uitgevoerd. De aanvaardbaarheid van het geluid wordt daarom geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de regels van het TAM-plan op te nemen.

De aanvaardbaarheid van het geluid wordt geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de regels van het TAM-plan op te nemen.

5.5 Trillingen

Kader

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat is het onderdeel trillingen geregeld. Er worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Plangebied & conclusie

Negatieve aspecten als gevolg van trillingen zijn uitgesloten. Er zijn geen specifieke trillingsbronnen in de directe omgeving waar rekening mee gehouden moet worden bij de vaststelling van dit TAM-omgevinsgplan.

5.6 Geur

Kader
Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Uit artikel 5.92 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat in het omgevingsplan rekening gehouden moet worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Voor een aantal activiteiten is de gemeente verplicht om geurregels op te nemen, namelijk voor rioolwaterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwdieren en andere agrarische activiteiten. Bij rekening houden met geur geldt dat:

- gelet wordt op het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Geurgevoelige gebouwen zijn alle gebouwen met woongebruik. Maar ook gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen kunnen door de gemeente aangewezen worden als geurgevoelig. Onder een geurgevoelig gebouw vallen ook ruimten met een nevengebruiksfunctie van de woonfunctie.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Plangebied
Binnen het plangebied en in de directe nabijheid ervan bevinden zich geen geur producerende bedrijven, noch veroorzaakt het planvoornemen zelf geuroverlast. In paragraaf 5.3 is verder ingegaan op bedrijven en milieuzonering (inclusief geurhinder).

Conclusie
Binnen het plangebied is geen sprake van industriële of agrarische geurhinder.

5.7 Omgevingsveiligheid

Kader
Het werken met, de opslag van en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten.

De norm- en richtwaarden voor het risico van het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin staan twee soorten risico's beschreven waarop norm- en richtwaarden van toepassing zijn. Dit betreft:

- Het plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans dat een persoon die onbeschermd en continu aanwezig is buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, overlijdt vanwege een ongewoon voorval, dat veroorzaakt wordt door die activiteit. Hierbij geldt voor (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties een grenswaarde van 1 op de 1.000.000 per jaar.
- Het groepsrisico (GR). Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied.

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Deze activiteiten en de daarbij behorende geldende afstanden zijn opgenomen in bijlage VII van het Bkl.

Het groepsrisico is relevant als er binnen een aandachtsgebied een ontwikkeling plaatsvindt. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen die binnenshuis verblijven zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn aandachtsgebieden voor de scenario's voor brand, explosie en voor een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstandenrekenkundig te bepalen.

Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een verantwoordingsplicht met betrekking tot de thema's bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Wanneer in een omgevingsplan een locatie is gelegen in een brand- of explosie aandachtsgebied, wordt deze locatie aangewezen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen dit voorschriftengebied gelden vervolgens voor nieuwbouw de extra bouweisen die in het Bkl staan. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als er op de locatie zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten of aanwezig zijn. Voor nieuwe kwetsbare en

beperkt kwetsbare gebouwen kan gemotiveerd afgeweken worden van het opnemen van een voorschriftengebied in het omgevingsplan.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn de beoordelingsregels uit het Bkl van toepassing. Dit geldt ook voor het thema omgevingsveiligheid. Naast deze beoordelingsregels heeft de gemeente Utrecht ook de Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht vastgesteld. Daarin is bijvoorbeeld beleid opgenomen voor het vestigen of uitbreiden van een risicovol bedrijf. In dit omgevingsveiligheidsbeleid wordt expliciet aangegeven dat rekening gehouden moet worden met het beperken van de effecten van een risicovol bedrijf op haar omgeving. De gemeente stuurt hierop door maatregelen te adviseren die leiden tot een beperking van het groepsrisico binnen een aandachtsgebied.

Plangebied
In de nabijheid van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen, activiteiten, buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen, die vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid relevant zijn voor het plan. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is een LPG station aan de Beneluxlaan, op 430 meter van het plangebied. Het aandachtsgebied ligt niet tot over het plangebied. De activiteiten met LPG zijn daarom vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid niet relevant voor de ontwikkeling.

Conclusie
Er worden kwetsbare gebouwen gerealiseerd met het planvoornemen. Er zijn geen risicobronnen in de omgeving die een veiligheidsrisico vormen voor deze kwetsbare gebouwen, waarmee het aspect omgevingsveiligheid in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Ontplofbare Oorlogsresten

Kader
In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Daarom moet een onderzoek naar de aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten (OO) worden uitgevoerd.

Plangebied
Voor deze wijziging van het omgevingsplan is door IDDS Explosieven B.V. een QuickScan Ontplofbare Oorlogsresten uitgevoerd (d.d. 20 juni 2025 met kenmerk A7712-04/KMA/QS1, zie Bijlage 5), te achterhalen of het plangebied tijdens de Tweede Wereldoorlog betrokken is geweest bij oorlogshandelingen. Hiervoor zijn diverse bronnen geraadpleegd om te bezien of er indicaties zijn die duiden op het mogelijk aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in het onderzoeksgebied. Uit het onderzoek volgt dat er hiervoor te weinig indicaties zijn. Daar komt bij dat de betreffende locatie al sinds 1967 bebouwd is, waarbij hoogstwaarschijnlijk al bodemroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden. De aanwezige indicaties wijzen erop dat de werkzaamheden zonder speciale maatregelen of nader onderzoek kunnen worden uitgevoerd.

Conclusie
Vanuit het aspect ontplofbare oorlogsresten zijn er geen beperkingen voor de ontwikkeling van dit plan.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader
Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Een groot deel van de luchtkwaliteit komt van buiten Utrecht. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen. De gemeente moet voor een aantal activiteiten de Rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) in acht nemen, behalve als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 microgram/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels een kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) kan aannemelijk worden

gemaakt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit moet kwalitatief of kwantitatief aangetoond worden.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn voor fijnstof strenger dan de grenswaarden van de EU. De WHO stelt zelfs dat er géén veilige concentratie is aan te geven voor fijnstof; op grond van haalbaarheid heeft zij daarom een gezondheids-kundige advieswaarde vastgesteld voor PM_{10} en $PM_{2,5}$.

Stof	Grenswaarde EU	Grenswaarde EU 2030	WHO-advies waarde-2005	WHO-advies waarde-2021	Toetsingsperiode
$NO_{2\ (stikstofdioxide)}$	40 µg/m^3	20 µg/m^3	40 µg/m^3	10 µg/m^3	Jaargemiddelde
PM_{10} (fijnstof)	40 µg/m^3	20 µg/m^3	20 µg/m^3	15 µg/m^3	Jaargemiddelde
$PM_{2,5}$ (fijnstof)	25 µg/m^3	10 µg/m^3	10 µg/m^3	5 µg/m^3	Jaargemiddelde

WHO-advieswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor PM_{10} (20 µg/m^3) en voor $PM_{2,5}$ (10 µg/m^3). Deze motie is uitgewerkt in het raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht – luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het raadsbesluit.

Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. In het coalitieakkoord van de gemeente Utrecht is opgenomen dat wij streven naar het behalen van de nieuwe aangescherpte WHO-advieswaarden. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Vanaf 2030 gelden nieuwe EU-grenswaarden / rijksomgevingswaarden waaraan de concentraties luchtverontreinigende stoffen NO2, PM10 en PM2,5 moeten voldoen.

De gemeente Utrecht is aangewezen in het Bkl als aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide als fijnstof. In deze aandachtsgebieden gelden regels bij de aanleg of het wijzigen van wegen, vaarwegen en spoorwegen (niet zijnde de wegen en/of tunnels genoemd in artikel 5.50 van het Bkl), activiteiten die leiden tot een toename van verkeersintensiteit op wegen, vaarwegen en spoorwegen of milieubelastende activiteiten waarvoor regels gelden om luchtverontreiniging te beperken. Hierbij moet in het omgevingsplan worden voldaan aan de omgevingswaarde voor stikstofdioxide (40 ìg/m³) en voor fijnstof (50 ìg/m³ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden én 40 ìg/m³ als kalenderjaargemiddelde). Dit is in lijn met de EU-grenswaarden zoals benoemd in bovenstaande tabel.

Plangebied
De luchtkwaliteit langs wegen in Nederland wordt gemonitord en berekend met het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). De luchtkwaliteit wordt hierbij in beeld gebracht op toetspunten langs doorgaande wegen waar verkeersbewegingen uitstoot van luchtverontreinigende stoffen veroorzaken. Op de dichtsbijzijnde rekenpunten in CIMLK zijn de volgende maximale concentraties berekend langs de Europalaan en de Beneluxelaan rondom het plangebied in 2025 en 2030.

Stof	Grenswaarde concentratie (µg/m^3)	Grenswaarde concentratie (µg/m^3)	Concentratie rondom plangebied in 2025 (µg/m^3)	Concentratie rondom plangebied in 2030 (µg/m^3)

NO_2 (stikstofdioxide)	40 µg/m³	20 µg/m³	23,5 µg/m³	19,1 µg/m³
PM_{10} (fijnstof - grove deeltjes)	40 µg/m³	20 µg/m³	16,6 µg/m³ met 6 overschrijdingsdagen	15,7 µg/m³ met maximaal 6,0 overschrijdingsdagen
$PM_{2,5}$ (fijnstof - fijne deeltjes)	25 µg/m³	10 µg/m³	9,0 µg/m³	8,2 µg/m³

Tabel 5.9.1: Jaargemiddelde concentraties volgens de CIMLK-monitoringstool in 2025 en 2030

Voor de dichtsbij het plangebied gelegen CIMLK-toestpunten geldt dat de concentratie NO2 met 23,5 µg/m³ in 2025 en 19,1 µg/m³ binnen de dan geldende wettelijke grenswaarde blijft. De concentratie van PM_{10} blijft met 16,6 µg/m³ en 15,7 µg/m³ eveneens binnen de wettelijke grenswaarde. Daarbij blijven de PM_{10} waarden ook onder de WHO advieswaarde van 2005 van 20 µg/m³. Ook voor $PM_{2,5}$ wordt zowel aan de wettelijke EU-grenswaarde als de WHO-advieswaarde van 2005 voldaan. Uit het bovenstaande volgt dat er geen overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden te verwachten zijn.

In 2025 en 2030 wordt nog niet voldaan aan de WHO-advieswaarden 2021. Er treedt wel een verbetering op de komende jaren. Dit beeld komt overeen met de rest van Utrecht (en het grootste deel van Nederland).

Het planvoornemen draagt Niet in Betekenende Mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Omdat het project nibm is kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling het streven van de gemeente om in de toekomst te voldoen aan de WHO-advieswaarden 2021 niet in de weg staat.

Conclusie
Het plan voldoet aan de eis dat een ontwikkeling Niet In Betekenende Mate mag bijdragen aan de concentraties van stoffen waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen. Op basis van de concentraties in 2025 en 2030, kan gesteld worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarmee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Bodem

Kader
Met de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet zijn de regels over bodem onderdeel gemaakt van de Omgevingswet. Het kader voor de regels in het Aanvullingsbesluit bestaat uit:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- het evenwichtig toedelen van functies aan locaties;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

In het Aanvullingsbesluit zijn algemene regels toegevoegd aan het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor een aantal milieubelastende activiteiten. Het gaat om activiteiten zoals graven in bodem, saneren van de bodem, opslaan van grond- en baggerspecie, toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie en het aanbrengen van meststoffen. Ook staan hierin de regels voor voorafgaand bodemonderzoek.

In de Aanvullingswet Bodem moet voor historische verontreinigingen die onder de Wet bodembescherming vielen rekening gehouden worden met het overgangsrecht, en alsmede met verontreinigingen die zijn ontstaan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hiervoor worden in artikelen 3.1 en 3.2 van de Aanvullingswet Bodem regels gesteld.

In paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat dat er rekening gehouden moet worden bij de planvorming met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden moet bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek worden vastgesteld. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Naast nieuwbouwactiviteiten kan ook aan andere activiteiten gedacht worden waarvoor de bodem geschikt moet zijn, zoals graven, saneren, grondwateronttrekkingen, het toepassen van verontreinigde grond en/of het uitvoeren van milieubelastende activiteiten.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor

bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt verschillende instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn;
- op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde;
- op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.

Bij het plan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functie(s). Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de voormalige Wet bodembescherming (nu: Omgevingswet met daarbij de bijhorende regelgeving met betrekking tot het thema bodem):

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels na 1987 is ontstaan, is een 'nieuw' geval. Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan moeten worden gemaakt. Voor verontreinigingen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn veroorzaakt geldt overgangsrecht, waarmee artikel 13 van de Wet bodembescherming van toepassing blijft.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt ten minste functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen, middels een melding of een vergunning.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Daarnaast gelden er verschillende bruidsschatregels waarmee ook rekening gehouden moet worden. Deze zijn terug te vinden in paragraaf 22.3.7 (Bodembeheer) van het omgevingsplan Utrecht:

- Er geldt nazorg als saneren van de bodem heeft plaatsgevonden. Zo gelden er regels voor het treffen van een noodzakelijke maatregelen om een afdeklaag in stand te houden, te onderhouden of te vervangen. Dit geldt ook voor toevalsvondsten waarbij tijdelijke beschermingsmaatregelen blootstelling doet voorkomen;
- Voor kleinschalig graven boven de interventiewaarde van bodemkwaliteit gelden in bepaalde gevallen regels met betrekking tot het aanleveren van gegevens voor het begin van het graven, de tijdelijke opslag van vrijkomende grond (niet langer dan 8 weken) en milieukundige begeleiding bij kleinschalig graven.
- Bij een beschikking voorafgaand verleend aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet waar geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat een spoedige sanering noodzakelijk is, worden maatregelen genomen die redelijkerwijs verlangd kunnen worden om verdere verontreiniging te beperken of ongedaan te maken. In het Kadaster zijn deze beschikkingen opnieuw voorzien van een code zodat deze beschikkingen vindbaar en inzichtelijk blijven in het kader deze regeling.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet gekeken worden of nabijgelegen grondwaterverontreinigingen hierdoor kunnen verplaatsen, waarbij een saneringsvergunning aangevraagd of melding (eventueel op grond van gebiedsgerichte aanpak Utrecht) gedaan moet worden.

Plansituatie
Bodemkwaliteit
In het plangebied wordt de aanwezige bedrijfslocatie gesloopt en zal er nieuwbouw worden gerealiseerd met een plint voor educatieve- en maatschappelijke doeleinden en daarboven zowel zelfstandige als onzelfstandige studentenwoningen. Het terrein en de bebouwing is in recente jaren

gebruikt als asielzoekerscentrum en ten behoeve van een educatieve stichting. Daarvoor werd het terrein gebruikt ten behoeve van een school. Op het terrein zijn twee gedempte sloten aanwezig en in de omgeving van het terrein zijn metaal- en houtbewerkingsbedrijven aanwezig.

In 2018 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, d.d. 14 juni 2018 met kenmerk 180278, om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vast te stellen (zie Bijlage 6). Daarbij is op 17 augustus 2021 een actualiserend onderzoek daarop verricht, met kenmerk 210392-B01 (zie Bijlage 7) en deze rapporten zijn ge(her)actualiseerd op 26 juni 2025 in het rapport met kenmerk 250305-B01 (zie Bijlage 8). De onderzoeken zijn uitgevoerd met inachtneming van de NEN 5725, NEN 5707 en NEN 5740. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen bijmengingen zijn waargenomen met bodemvreemde materialen en geen asbestverdachte materialen. Uit de analyses volgt dat de grond ten hoogste licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel of PCB zijn aangetoond. De voormalige sloten zijn vermoedelijk gedempt met gebiedseigen grond. Ten aanzien van de PFAS-verbindingen wordt de bovengrond ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie aangemerkt als klasse Wonen / Industrie conform het Tijdelijk Handelingskader PFAS. In het grondwater zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties aan barium en naftaleen aangetoond. Er zijn tijdens de uitvoering van de locatie-inspectie geen groeiplaatsen van de Japanse duizendknoop of andere invasieve exoten waargenomen.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend / nader bodemonderzoek.

Bij enkele bodemonderzoeken in de directe omgeving van het terrein zijn lichte tot plaatselijk matige verontreinigingen bekend in de grond en lichte verontreinigingen in het grondwater. In het diepere grondwater is sprake van een omvangrijke verontreiniging met vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen.

Het plangebied bevindt zich binnen de zogenaamde dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Het diepere grondwater binnen deze zone, in het eerste watervoerend pakket, is diffuus licht tot sterk verontreinigd met vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen. Bij bouwbemalingen, onttrekken en infiltreren van grondwater kan deze verontreiniging verspreiden. De gemeente wil verdere verspreiding van verontreinigingen door doorboring van de eerste scheidende laag in de dynamische zone voorkomen, om zo het grondwater uit het tweede watervoerende pakket te beschermen. Dit betekent dat er sprake is van een dieptebeperking voor bijvoorbeeld aanleg van bodemenergiesystemen tot de scheidende laag op een diepte van circa 50 m-mv. Bij bouwbemalingen, grondwateronttrekkingen en toepassingen van bodemenergie (Warmte-Koude opslag, WKO) kan aansluiting worden gezocht bij de gebiedsgerichte aanpak.

Op basis van de Nota Bodembeheer 2017-2027 is de toepassingseis voor grond kwaliteit "wonen".

Ondergrond
Geadviseerd wordt om bij de herontwikkeling inzicht te krijgen in zowel bestaande als gewenste ondergrondse ruimteclaims, die nodig zijn om het gewenste bovengrondse gebruik te realiseren. Om de ondergrond duurzaam te gebruiken en beheren moet er een balans zijn tussen bescherming (gezonde, schone, levende en veilige bodem, archeologie) en benutting (eventuele kelders, bodemenergie, groen, waterberging, infrastructuur, afval). Het kan noodzakelijk zijn om ondergrondse functies te ordenen, clusteren en waar mogelijk te minimaliseren of optimaliseren. En om effecten van ondergronds gebruik mee te nemen in de beschouwing om (toekomstige) conflicten te voorkomen. Zo gaan bijvoorbeeld ondergrondse bouw met waterglas en verticale hemelwaterinfiltratie niet goed samen met de aanwezigheid van open warmte/koude opslagsystemen in de bodem (verstopping).

Zetting
Het plangebied is op basis van de indicatieve zettingsgevoeligheid gevoelig voor zetting. De huidige bebouwing en ophoging heeft de grond geroerd en gezet, waardoor de kans op daadwerkelijke zetting klein is.

Bodemenergie
Voor de energietransitie (energiezuinigheid en gasloos) gaat het in het bijzonder om het zoveel mogelijk op eigen perceel toepassen van duurzame energie om in 2030 energieneutraal te zijn. Warmte-Koude opslag (WKO) kan een andere mogelijkheid zijn, als deze systemen met hoge leveringszekerheid en levensduur worden aangelegd. De capaciteit van de ondergrond wordt optimaal ingezet door eerst bovengronds de uitwisseling van koude en warmte (vraag en aanbod) in het gebied toe te passen voordat een beroep op de ondergrond wordt gedaan.

In de omgeving van het terrein wordt op enkele plaatsen gebruik gemaakt van bodemenergie met open systemen in het 1e watervoerend pakket, tot een diepte van circa 50 m-mv.

Conclusie
De bodemkwaliteit levert geen beperkingen op voor de functie wonen. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Na sloop van de opstallen is aanvullend onderzoek nodig om verder te bepalen of het terrein geschikt is voor het toekomstig gebruik en of er saneringsmaatregelen nodig zijn. Er geldt een dieptebeperking voor bouwbemalingen, onttrekkingen, boringen en bodemenergiesystemen (WKO). En er kan aansluiting worden gezocht bij de gebiedsgerichte aanpak van het grondwater volgens het Gebiedsplan (met een bijdrageregeling). Onder deze voorwaarden vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze wijziging van het omgevingsplan.

Inzicht en ordening in het bestaande en gewenste ondergrondse ruimteclaims en de onderlinge beïnvloeding daarbij, kan toekomstig conflicterend ruimtegebruik beperken. Het is verstandig om ondergronds ruimtebeslag mee te nemen in de planvorming en ontwerpen.

5.11 Natuurbescherming

Op grond van de Omgevingswet moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de regels uit de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving niet in de weg staan aan de uitvoering van het plan. Daarnaast kunnen regels gelden op grond van de omgevingsverordening provincie Utrecht.

Beschermde dier- en plantensoorten
Voorafgaand aan de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan moet worden onderzocht:

- of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- of er verbodsbepalingen uit de Omgevingswet over de flora- en fauna-activiteiten, Natura-2000- en/of NNN-gebieden worden overtreden;
- of er vrijstellingen gelden, mitigerende en/of compenserende maatregelen moeten getroffen, of nader onderzoek nodig is en of er een ontheffing nodig is.

Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende en/of compenserende maatregelen.

Utrechtse soortenlijst
Naast de beschermde soorten onder de Omgevingswet geldt binnen de gemeente de Utrechtse soortenlijst. Hierin zijn kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn opgenomen. De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de Omgevingsvisie.

De gemeenteraad heeft besloten dat bij gemeentelijke ruimtelijke plannen de Utrechtse soortenlijst bij het onderzoek en de ontwikkelingen wordt betrokken, zodat de soorten zo goed mogelijk beschermd worden.

Bij ruimtelijke plannen van derden beveelt de gemeente nadrukkelijk aan om de Utrechtse soortenlijst mee te nemen in onderzoek en ontwikkelingen. Wanneer de Utrechtse soortenlijst niet wordt meegenomen in het plan of project, dan wordt dit gemotiveerd.

Natuurinclusief bouwen
Welke maatregelen worden genomen om natuurinclusief te bouwen?

Beschermde gebieden
Natura 2000-gebieden
NNN gebieden
Stikstofdepositie
In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling effecten heeft op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Als een activiteit leidt tot extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en er niet

kan worden uitgesloten dat dit leidt tot significante effecten op deze gebieden, wordt de activiteit aangemerkt als een Natura 2000-activiteit volgens de Omgevingswet en is deze vergunningplichtig.

Wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er geen significante stikstofdepositie optreedt wordt de activiteit niet bestempeld als Natura 2000-activiteit en hoeft er geen omgevingsvergunning te worden verleend. Als er wel stikstofdepositie optreedt, maar er wordt aangetoond dat deze toename in stikstofdepositie geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden (middels een ecologische voortoets), is de activiteit ook geen Natura 2000-activiteit. In de voortoets mag geen rekening worden gehouden met mitigerende maatregelen zoals intern salderen.

Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden moet er voor de wijziging van het omgevingsplan een passende beoordeling worden opgesteld en een omgevingsvergunning voor een Natura2000-activiteit worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (provincie Utrecht). Het bevoegd gezag mag het omgevingsplan alleen vaststellen als uit de passende beoordeling zekerheid kan worden verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. Wanneer er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-mer-plicht of plan-mer-beoordelingsplicht (artikel 16.36 Ow).

Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour
In de Omgevingsverordening Provincie Utrecht (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen van) een wijziging van het omgevingsplan aan moeten voldoen.

Algemene zorgplicht
Ten slotte gelden voor Natura 2000-activiteiten en Flora- en Fauna-activiteiten de specifieke zorgplichten van de artikelen 11.6 en 11.27 uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van natuurbescherming is verplicht om alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen. Als de gevolgen niet kunnen worden voorkomen moet zorg gedragen worden voor het zo veel mogelijk beperken of het ongedaan maken van die gevolgen. Als de gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt moet worden bezien of de activiteit achterwege gelaten kan worden, voor zover dit redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd. Daarom moet iemand die een bepaalde activiteit wil verrichten zich vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige flora en fauna, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen.

Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige.

Plangebied
In het kader van de voorbereiding van de wijziging omgevingsplan is een natuurtoets uitgevoerd, zie Bijlage 5 Natuurtoets. Voor deze natuurtoets is gebruik gemaakt van zowel bureauonderzoek als een veldbezoek.

Vleermuizen in het plangebied
Uit eerder onderzoek in 2022 is gebleken dat in de panden binnen het plangebied twee zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen aanwezig zijn van de gewone dwergvleermuis. Op 18 januari 2024 heeft de provincie Utrecht een ontheffing soortenbescherming verleend voor de gewone dwergvleermuis op basis van de Wet natuurbescherming (kenmerk Z-PU-2023-002124). Hoewel deze onder de Wet natuurbescherming is verleend, is deze onherroepelijk en rechtsgeldig, ook nu de Omgevingswet van toepassing is.

Door de beoogde sloop van de huidige bebouwing kan niet worden uitgesloten dat als gevolg van de geplande werkzaamheden de verblijfplaatsen worden aangetast en individuen opzettelijk worden verstoord. Dit betekent dat er sprake is van het overtreden van verbodsbepalingen uit de Wet Natuurbescherming (nu Omgevingswet). Een ontheffing is daarom noodzakelijk en deze is als zodanig ook verleend.

Naast de gewone dwergvleermuis kunnen ook de ruige dwergvleermuis, de kleine dwergvleermuis, de laatvlieger, de rosse vleermuis, de tweekleurige vleermuis en meervleermuis in het plangebied voorkomen. Tijdens de werkzaamheden kan gebruik worden gemaakt van bouwverlichting. Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring bij hun verblijf en in essentiële delen van hun leefgebied. Het advies luidt daarom om niet met (bouw)verlichting op de omliggende panden te schijnen om verstoring van verblijven van vleermuizen te voorkomen. Verlichting kan ook in de

toekomstige situatie voor verstoring zorgen. Dit betekent dat in de toekomstige situatie niet met (extra) verlichting op de omliggende panden geschenen mag worden. Wanneer dit niet mogelijk is, moet nader onderzoek uitwijzen of vleermuisverblijven aanwezig zijn.

Utrechtse soortenlijst
Binnen het plangebied kunnen vanuit de Utrechtse soortenlijst algemene broedvogels en merel en Tjiftjaf en de egel voorkomen. Voor de genoemde soorten is het plangebied weliswaar geschikt als leef, foerageer- en broedgebied, maar door het naastgelegen wordt dit niet als essentieel gezien. Daarbij worden de groenstroken en bomen rondom het plangebied zoveel mogelijk behouden, waardoor in de toekomstige situatie ook ruimte blijft voor egels en er slechts tijdelijke verstoring optreedt voor de merel en de tjiftjaf.

Het is mogelijk dat voor het uitvoeren van de werkzaamheden individuen worden getroffen en per ongeluk worden gedood en/of verstoord. Om dit zoveel als mogelijk te voorkomen moet er zorg worden gedragen voor het onaantrekkelijk maken van het plangebied voor egels, zoals het het zo kort mogelijk houden van bodembedekkende vegetatie en geen hopen vegetatief te laten liggen waar egels onder kunnen slapen. Voor de merel en de tjiftjaf, evenals andere vogels zonder jaarrond beschermd nest, is het advies om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden of voor het broedseizoen te beginnen en continu doorwerken tijdens het broedseizoen zodat de vogels er niet komen te broeden. Indien dit niet mogelijk is zal er door een deskundig ecoloog een broedvogelinventarisatie moeten worden gedaan en bij de aanwezigheid van een broedende vogel zullen de werkzaamheden uitgesteld moeten worden tot het nest verlaten is.

Natuurinclusiefbouwen
Bij het ontwerp wordt gezocht naar mogelijkheden om het groen en de groenstructuur te verbeteren en te versterken. Dat kan o.a door diervriendelijke maatregelen te treffen. Er worden hier kansen gezien voor de gierzwaluw, huismus en vleermuis.

Ook wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de biodiversiteit, zoals het toepassen van nestkasten voor vogels, verblijfplaatsen voor vleermuizen en het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden.

In onderstaande tabel is het extra groen opgenomen dat gerealiseerd zal worden bij dit project.

Plek	Hoeveelheden	opp (m2)	stuks
maaiveld			
	heestermix	1350	
	vaste planten	125	
	kruidenmix	360	
	grasbetontegels	850	
	nieuwe bomen		4
	solitaire heesters		5
	totaal	**2685**	
Daktuin (1e)*			
	vaste planten	115	
	kruidenmengsel	300	
	solitaire heesters		5
	totaal	**415**	
Daken			
5e verdieping	kruiden + vaste planten	730	
7e verdieping	sedum + kruiden	181	
9e verdieping	sedum + kruiden	416	
	Totaal	**1327**	
Livingstonelaan	**plantotaal**	**4427**	**14**

Beschermde gebieden
Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte van aangewezen habitattypen

in Natura 2000-gebieden of het NNN. Daarnaast zijn verstorende effecten op habitattypen en -soorten, zoals trillingen, verdroging, verlichting en/of optische verstoring, door de ligging tussen bestaande bebouwing en de ruime afstand tot beschermde gebieden uitgesloten. Gezien de zeer lokale aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde natuurgebieden zijn significante nadelige gevolgen op beschermde natuurgebieden op voorhand uitgesloten.

Daarbij maakt het gebied ook geen deel uit van Militair Terrein met Natuurwaarden, Groene contour, Kleine landschapselementen Utrecht of belangrijk weidevogelgebied.

Stikstofdepositie

Wettelijk kader
In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een natuurvergunning onder de Omgevingswet (omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit). Alleen als met een voortoets wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante gevolgen te verwachten zijn van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, is een natuurvergunning niet nodig. In de voortoets wordt een berekening uitgevoerd met AERIUS-Calculator om te kijken of er sprake is van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Intern salderen is geen onderdeel van zo'n voortoets (uitspraak Raad van State 18 december 2024). Het project kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.

Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern/intern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

Relatie tot het plan
IDDS heeft in opdracht van initiatiefnemer onderzocht of de herontwikkeling aan de Livingstonelaan bij de aanleg en in de gebruiksfase significante nadelige gevolgen heeft op Natura 2000-gebieden in de omgeving (Bijlage 3 e.v). De herontwikkeling bestaat uit een sloopfase, een aanlegfase en een gebruiksfase. De sloop en bouw vindt plaats in 2027, 2028 en een deel van 2029. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de jaren 2027 t/m 2030. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebied is de Oostelijke Vechtplassen op ongeveer 8 km afstand van de locatie.

Uit de onderzoeken blijkt dat de stikstofdepositie voor de gebruiks- en aanlegfase in alle berekende jaren voldoet aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van de onderzoeken zijn daarom significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege het project uit te sluiten. Er geldt voor het project geen verplichting voor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

Conclusie

Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.12 Bomen

Beleidskader

Uit de beschrijving van de bomenparagraaf moet blijken:

- welke en hoeveel bomen aanwezig zijn in het plangebied;
- welke bomen gekapt moeten worden;
- hoe het omliggende terrein, na realiseren van het bouwinitiatief, wordt ingericht;
- of te kappen bomen zijn te herplanten of niet? Op welke wijze aan de herplantplicht wordt voldaan.

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Deze beleidsregel is op 1 februari 2025 geactualiseerd met extra voorwaarden voor te herplanten soorten. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

In afdeling 8.1 van het omgevingsplan zijn de regels over het aantasten van bomen of andere houtopstanden opgenomen. In artikel 8.2 is de verbodsbepaling en vergunningsplicht opgenomen en zijn de regels over de 'herplantplicht' geborgd.

Bomenonderzoek

Binnen en grenzend aan het plangebied zijn 20 bomen geïnventariseerd en beoordeeld in de Bomen Effect Analyse van EKootree (rapport EK20-25507, d.d. 15 september 2025). De analyse is uitgevoerd conform de Richtlijn BEA van de Bomenstichting en CROW. De bomen zijn ingemeten en beoordeeld op soort, stamdiameter, kroonprojectie, conditie, toekomstverwachting en boomtechnische kwaliteit. Daarnaast zijn de effecten van het bouwplan, de uitvoering en mogelijke mitigerende maatregelen onderzocht.

Huidige situatie

De bomen maken geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur, maar hebben wel ecologische waarde, klimaatwaarde en beeldwaarde als groenstructuur van het perceel. De beeldwaarde ligt vooral in de samenhang van de bomenrijen en de twee beeldbepalende valse acacia's aan de voorzijde van het perceel. De kwaliteit van de bomen is wisselend. Bomen 7 en 11 zijn reeds gekapt vanwege schorsbrandziekte. Boom 18 (iep) is dood en moet verwijderd worden om verspreiding van ziekte te voorkomen. Bomen 5 en 14 verkeren in slechte staat (zwamaantasting, teruglopende conditie). De overige bomen verkeren in redelijke tot goede conditie.

Plangebied
De bestaande bomen binnen en grenzend aan het plangebied zijn in kaart gebracht met een bomeninventarisatie en een aanvullende Boom Effect Analyse, d.d. 15 september 2025 met kenmerk EK20-25507, zie Bijlage 12 Boomeffectanalyse. In 2021 is een inventarisatie van de aanwezige bomen uitgevoerd. Bij de actualisatie van dat rapport (zoals opgenomen in de bijlage van de motivering) zijn ook de veranderingen ten opzichte van dat rapport meegenomen. De inventarisatie is uitgevoerd volgens de recente richtlijn BEA van de Bomenstichting en CROW. De BEA bevat naast de inventarisatie, adviezen hoe om te gaan met de bomen opdat deze zoveel en zo optimaal mogelijk behouden blijven tijdens en na de sloop- en bouwwerkzaamheden.

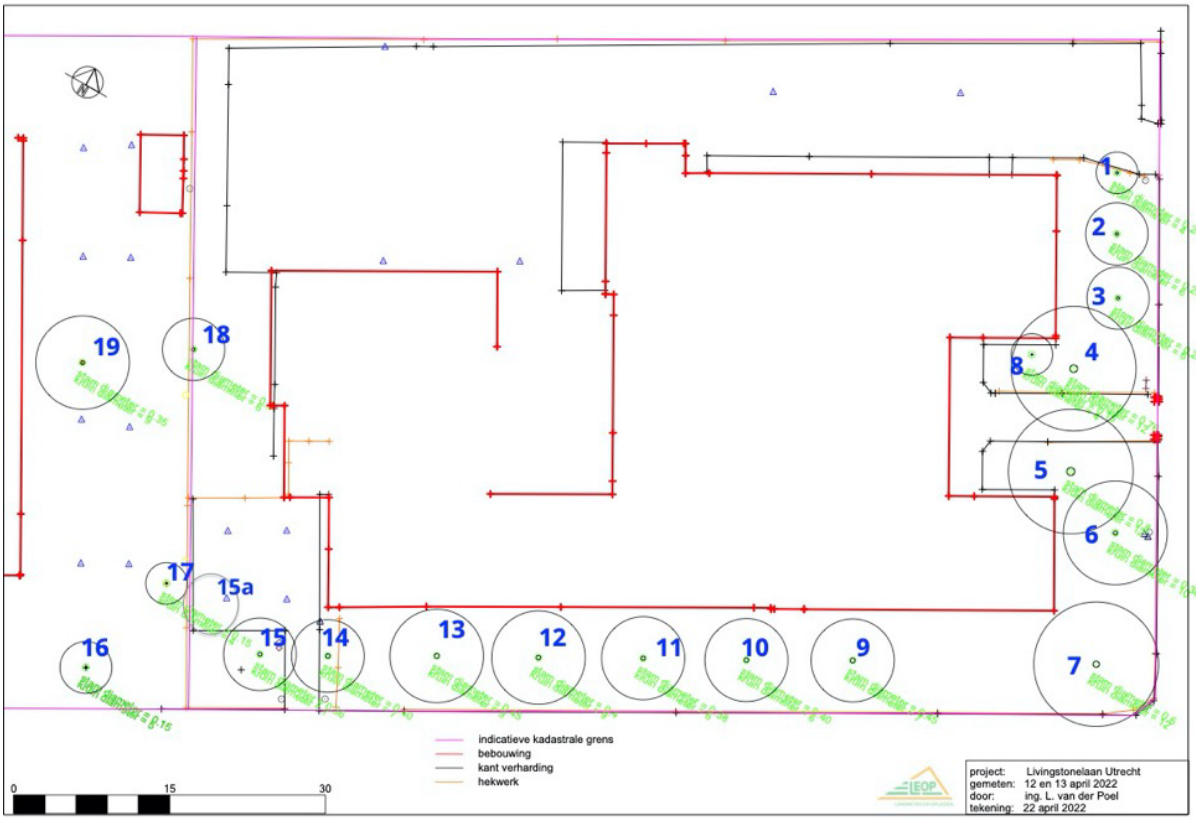
Kroonprojecties en kwetsbare boomzones

De kroonprojectie van een boom geeft de horizontale omvang van de kroon weer en vormt samen met 1,5 meter extra rondom de zogeheten kwetsbare boomzone. In deze zone bevinden zich de meeste fijne wortels die essentieel zijn voor de vitaliteit.
Werkzaamheden binnen deze zone, zoals graafwerk, opslag of verharding, kunnen leiden tot wortelschade, bodemverdichting en zuurstoftekort.

Uit de BEA blijkt dat de kroondiameters variëren van 4 tot 12 meter. Het geplande bouwvlak blijft grotendeels buiten de kroonprojecties, waardoor bovengronds voldoende ruimte beschikbaar is. De benodigde werkruimte voor funderingen en steigers valt deels binnen de kwetsbare zones, waardoor boombeschermende maatregelen noodzakelijk zijn.

Behoud als uitgangspunt

Uit de analyse blijkt dat het bouwplan zodanig kan worden ingericht dat het merendeel van de bomen duurzaam behouden blijft. Binnen het plangebied kunnen 10 bomen zonder ingrepen behouden worden (nr. 1, 3, 4, 6, 9, 10, 12, 13 en 15).
Daarnaast blijven 2 bomen op aangrenzende kavels behouden (nr. 16 en 19).



Afbeelding 5.12.1: Bomenkaart: bestaande bomen

Niet te behouden bomen

Alleen bomen die niet duurzaam te behouden zijn door slechte conditie of directe ligging in het bouwvlak worden verwijderd. Dit betreft 7 bomen en 1 boom die wordt verplant.

- Bomen 7 en 11 (dood door schorsbrandziekte, reeds gekapt);
- Boom 18 (dood, nog te kappen);
- Bomen 5 en 14 (slechte staat, veiligheidsrisico);
- Bomen 2 en 17 (niet duurzaam te behouden vanwege bouwplan entree (2); te dicht op gevel (17)).
- Boom 8 (niet te behouden op locatie maar te verplanten naar de locatie van de te kappen boom 14)
- Alle te kappen bomen zijn van de 2e of 3e orde grootte.

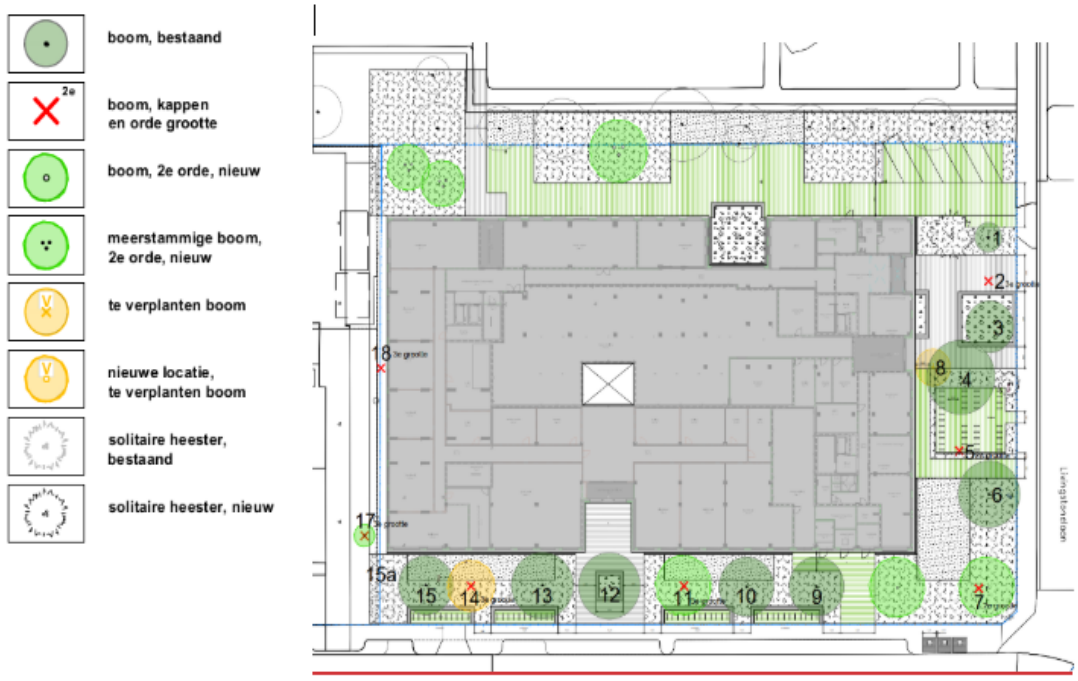
Voor de niet te behouden bomen geldt een herplantplicht volgens de Beleidsregel Herplant naar Waarde (2025).

Het verlies van deze bomen is onvermijdelijk en zorgvuldig onderbouwd in de BEA.

Voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden worden deze bomen verwijderd onder toezicht van een boomdeskundige.

Voor de niet te behouden bomen geldt een herplantplicht volgens de Beleidsregel Herplant naar Waarde (2025).

Afbeelding met tekst:



Boom beschermende maatregelen

Voor alle te behouden bomen gelden tijdens de bouw en inrichting strikte randvoorwaarden:

- Plaatsing van vaste bouwhekken rond de kwetsbare boomzones;
- Beperking van werkruimte tot buiten de minimale graafafstand;
- Geen opslag of zwaar materieel binnen de boomzones;
- Toepassing van wortelvriendelijke verharding;
- Snoei uitsluitend door een European Tree Worker;
- Onafhankelijk toezicht door een boomdeskundig toezichthouder gedurende de uitvoering.

Compensatie en versterking

Het plan voorziet in de aanplant van 7 nieuwe bomen binnen het plangebied als kwalitatieve compensatie.

De aanplant vindt plaats op strategische locaties met een verbeterde groeiplaats en toekomstbestendige boomsoorten, zodat het groene karakter van de locatie wordt behouden en versterkt.

Daarnaast wordt in overleg met de gemeente onderzocht hoe de groeiplaatsen van de bestaande bomen kunnen worden verbeterd (bijvoorbeeld door verrijking van de bodem of ophoging met doorwortelbaar substraat), zodat hun levensverwachting wordt verlengd.

Conclusie

Het project is zodanig ontworpen dat behoud van bomen centraal staat.
Van de 20 geïnventariseerde bomen blijven 10 exemplaren duurzaam behouden binnen het kavel en 2 daarbuiten.
7 bomen van de 2e of 3e orde grootte (2,5,7,11,14,17,18) moeten worden verwijderd (2 dode bomen reeds gekapt) vanwege slechte conditie of ligging binnen het bouwvlak. 1 boom (8) die niet op de locatie kan worden behouden wordt herplant binnen het plangebied. Naast de herplant worden 7 nieuwe bomen van de 2e orde grootte geplant ter compensatie van de bomen van de 2e en 3e orde grootte die worden of zijn gekapt.

Door toepassing van uitgebreide boombescherming, kwalitatieve herplant en mogelijke groeiplaatsverbetering wordt voldaan aan de eisen van het Utrechtse bomenbeleid en het standstillbeginsel.

5.13 Water en klimaatadaptatie

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem worden beïnvloed en onder druk komen te staan. In een waterparagraaf wordt een ruimtelijke motivering gegeven van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie, de 'watertoets'. Door in een vroeg stadium de weging van het waterbelang mee te nemen in de planontwikkeling en af te stemmen met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend.

Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd. Met ingang van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de weging van het waterbelang voor de herinrichting van het gebied in de gemeente Utrecht.

Kader
In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht, het waterschap HDSR en het waterschap AGV (Waternet) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europese richtlijn: Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, Deltaplan Ruimtelijke adaptatie, Delta-aanpak waterkwaliteit, WB21, NBW, Omgevingswet, Richtlijnen Vaarwegen, etc.;
- Provinciale Omgevingsvisie;
- Provinciale Omgevingsverordening;
- Gemeentelijk beleid: de visie Water en Riolering en de visie Klimaatadaptatie ;
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam', de Waterschapsverordening, Onderhoudsverordening, Profielenlegger en Onderhoudslegger;
- Waterschapsbeleid AGV: Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Waterschapsverordening, Legger voor wateren, Legger voor dijken, Beleidsregels voor de waterschapsverordening, Beleidsregels bronnering en sanering.

In deze paragraaf zijn het beleid, de richtlijnen en de eisen uit bovengenoemde beleidsdocumenten verder uitgewerkt en toegepast op het plangebied.

De ambitie van de gemeente Utrecht is het gezond houden, robuust maken en toekomstbestendig maken van het water- en rioleringssysteem, voor iedereen. Daarbij wordt bijgedragen aan de volgende opgaven voor de stad:

- De basis op orde, door het borgen van een robuust water- en rioleringssysteem.
- Het realiseren van een toekomstbestendige stad via een klimaatbestendig en circulair water- en rioleringssysteem.
- Het realiseren van een gezonde leefomgeving en een gezond water- en rioleringssysteem voor zowel mens, plant als dier.

Uit de digitale watertoets van HDSR blijkt dat het plan voldoet aan het standstillbeginsel: de ontwikkeling veroorzaakt geen verslechtering van het watersysteem en voldoet aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Het plan sluit hiermee aan bij het Handboek Water in Ruimtelijke Plannen (2023) en het convenant Klimaatadaptief Bouwen regio Utrecht.

Oppervlaktewaterkwaliteit
De gemeente streeft in overeenstemming met het beleid van de Europese Kaderrichtlijn Water samen met de waterbeheerder naar een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit betekent dat de waterkwaliteit veerkrachtig is, ook bij extreem weer en lange termijn klimaateffecten. Dit sluit aan bij de ambitie vastgesteld door de Gemeente Utrecht in regionaal (Winnet) verband (regionaal afvalwaterketen beleid, 2014). Deze zegt dat de waterkwaliteit van bestaand en nieuw te realiseren open water moet voldoen aan het streefbeeld zichtbaar.

Afvalwater
Het ontstaan van afvalwater wordt zoveel mogelijk voorkomen of beperkt. Als afvalwater toch

ontstaat, wordt het zo min mogelijk verontreinigd. Afvalwaterstromen worden daarom gescheiden gehouden, behalve als door het samenvoegen van de stromen de verwerking geen problemen ondervindt.

Binnen de bebouwde kom moet huishoudelijk afvalwater op de riolering worden geloosd. Ook bedrijfsafvalwater wordt op deze manier ingezameld, tenzij dit ten koste gaat van het doelmatig functioneren van de riolering of de rioolwaterzuivering. In dat geval moet de eigenaar zelf de behandeling van het afvalwater verzorgen.

Buiten de bebouwde kom geldt hetzelfde, tenzij de capaciteit van het openbare vuilwaterriool niet toereikend is of een decentrale zuiveringstechniek een beter resultaat geeft dan de centrale zuivering van het waterschap.

Hemelwater
Een combinatie van groen, water, slimme kavelinrichting en ontwerp van de toekomstige gebouwen kan ingezet worden om wateroverlast en calamiteiten in de toekomst te voorkomen. Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Het Rijk, waterschap en de gemeente stellen hier de volgende eisen aan.

Klimaatdoelen Wet Milieubeheer
Om de klimaatdoelen te behalen, is in de Wet Milieubeheer in artikel 10.29a ingegaan op de voorkeursvolgorde hoe met hemelwater om te gaan. In de weging van het waterbelang is dit op het projectgebied toegepast en geconcretiseerd. De voorkeursvolgorde is:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
2. Infiltratie op de bodem (bovengronds via het groen);
3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
4. Directe lozing in het oppervlaktewater;
5. Lozing in een hemelwaterstelsel;
6. Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes: afvoer naar rioolwaterzuivering.

Waterschapsbeleid

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater.
- Toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuw aan te leggen oppervlaktewater met een minimaal oppervlak binnen het peilgebied.
  HDSR: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 500 m^2 dan geldt de eis: 15% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een gelijkwaardige waterbergingsvoorziening.
  AGV: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 1.000 m^2 in stedelijk gebied of 5.000 m^2 in het buitengebied dan geldt de eis: 10% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een gelijkwaardige waterbergingsvoorziening.
- Bij voorkeur moet 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd worden in de bodem (stap 1 tot en met 3 van de voorkeursvolgorde). Dat kan bereikt worden met minimaal 15 mm waterberging ten opzichte van het verharde oppervlak binnen het plangebied. Het terrein is zodanig ingericht dat het water de bergingsvoorziening kan bereiken. De waterberging moet na 48 uur weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

In het waterhuishoudingsplan moet worden aangegeven of al het regenwater in het plangebied geborgen kan worden of dat een overloopvoorziening richting oppervlaktewater of hemelwaterstelsel zal worden aangebracht. Vanaf stap 4 van de voorkeursvolgorde moet onderbouwd worden waarom de stappen met meer voorkeur niet haalbaar zijn. Dit zijn namelijk vormen van het afwentelen van de wateropgave op de omgeving.

Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Omgevingswet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder KOMO-keurmerk toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp als het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater.

Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt.
- Als het water wordt afgevoerd dan gebeurt dit zichtbaar over het oppervlak. Is dit niet mogelijk

dan pas kan het hemelwater ondergronds worden afgevoerd.
- Bij buien tot 20 mm in een uur kan de ruimte gebruikt worden zoals die bedoeld is. Met andere woorden: geen water op straat.
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat schade optreedt door instromend regenwater in gebouwen, vitale infrastructuur of nutsvoorzieningen. Ook treden er geen gezond- en veiligheidsrisico's op, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels of (verdund) afvalwater op straat.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteligging. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen: Het vloerpeil van de panden dient minimaal 20 cm boven het laagst aangrenzende straatpeil te liggen.
- Regenwater mag niet langer dan 3 uur na het einde van een bui op straat blijven staan.
- De huidige situatie mag niet verslechteren.

Grondwater
Bij nieuwbouw mag de bestaande geohydrologische situatie niet wijzigen. De grondwaterstanden mogen niet negatief worden beïnvloed (geen grondwaterstandverlaging).

Verhoging van de grondwaterstand is wel toegestaan voor zover dit aan de grond gegeven bestemming waar de grondwaterstand wordt verhoogd deze niet wordt belemmerd.

Het is de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar dat een hoge of een lage grondwaterstand geen problemen veroorzaakt op het perceel. Uitgangspunt hiervoor zijn de Representatieve Hoge en Lage Grondwaterstand (RHG/RLG).

Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag infiltreert in de bodem (zie paragraaf Hemelwater). Het doel is enerzijds het in stand houden van de huidige geohydrologische situatie, anderzijds het voorkomen van verdroging door klimaatverandering.

Onttrekking en lozing van grondwater
Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater. Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen moet een vergunning worden aangevraagd via het omgevingsloket. Als de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

<u>Werkzaamheden in of aan watergangen, waterkeringen en beschermingszones</u>
Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en uitvoeren van HDD boringen onder watergangen, waterkeringen, kunstwerken en peilscheidingen door, is een watervergunning van de beheerder(s) (HDSR/AGV/Rijkswaterstaat) noodzakelijk. Alle wateraspecten worden in de watervergunning geregeld.

Hittestress
Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen. Om hittestress tegen te gaan kan worden ingezet op de volgende maatregelen:

- Inzetten op het creëren van koele plekken met een lage gevoelstemperatuur en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verharden (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fonteinen).
- Streven naar een stadsbreed percentage groen van minimaal 40%. Hierdoor is er voldoende mogelijkheid voor verdamping door bomen en groen en het vasthouden van water.
- Uitgangspunt is dat iedere woning binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek van minimaal 200 m^2 moet kunnen beschikken. Daarnaast moet je in iedere straat op een hete dag in de schaduw (bij voorkeur door bomen) kunnen lopen.
- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw. Zo blijven essentiële functies in de stad voor iedereen beschikbaar.
- Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt.

- In lijn met het convenant Klimaatadaptief Bouwen worden de groene daken ingericht als daktuinen, die naast waterberging ook bijdragen aan verkoeling en verblijfskwaliteit. Daarnaast worden insectentuinen en bloemrijke vegetatie toegepast om de biodiversiteit te versterken en hittestress verder te beperken.

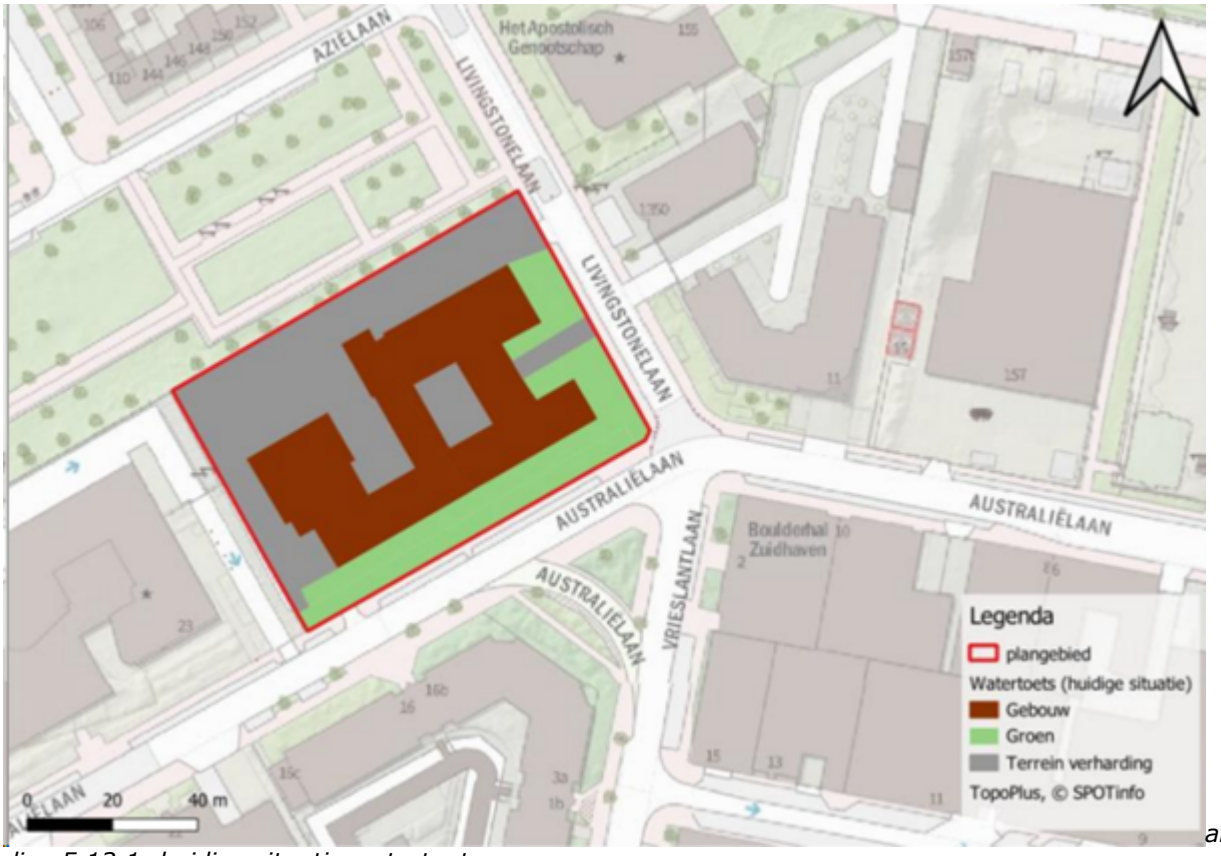
Plansituatie
In de oude situatie bestond het plangebied voornamelijk uit verhard terrein en bebouwing (laagbouw). Ook zijn er enkele stukken onverhard terrein met gras, planten en bomen aanwezig. Er is geen water aanwezig binnen het plangebied. Het gebouw heeft een onderwijs- en zorgfunctie, inclusief begeleid wonen. Aantallen bewoners en personeel zijn niet terug te vinden.

In de plansituatie bestaat het plangebied ook voornamelijk uit bebouwd terrein, met halfverharding daaromheen. Het gebouw is een onderwijscomplex met 640 studentenwoningen met 12 etages. Er is veel groen rondom het gebouw beoogd. Onderstaand is het verschil in verharding tussen de oude situatie en de plansituatie berekend.

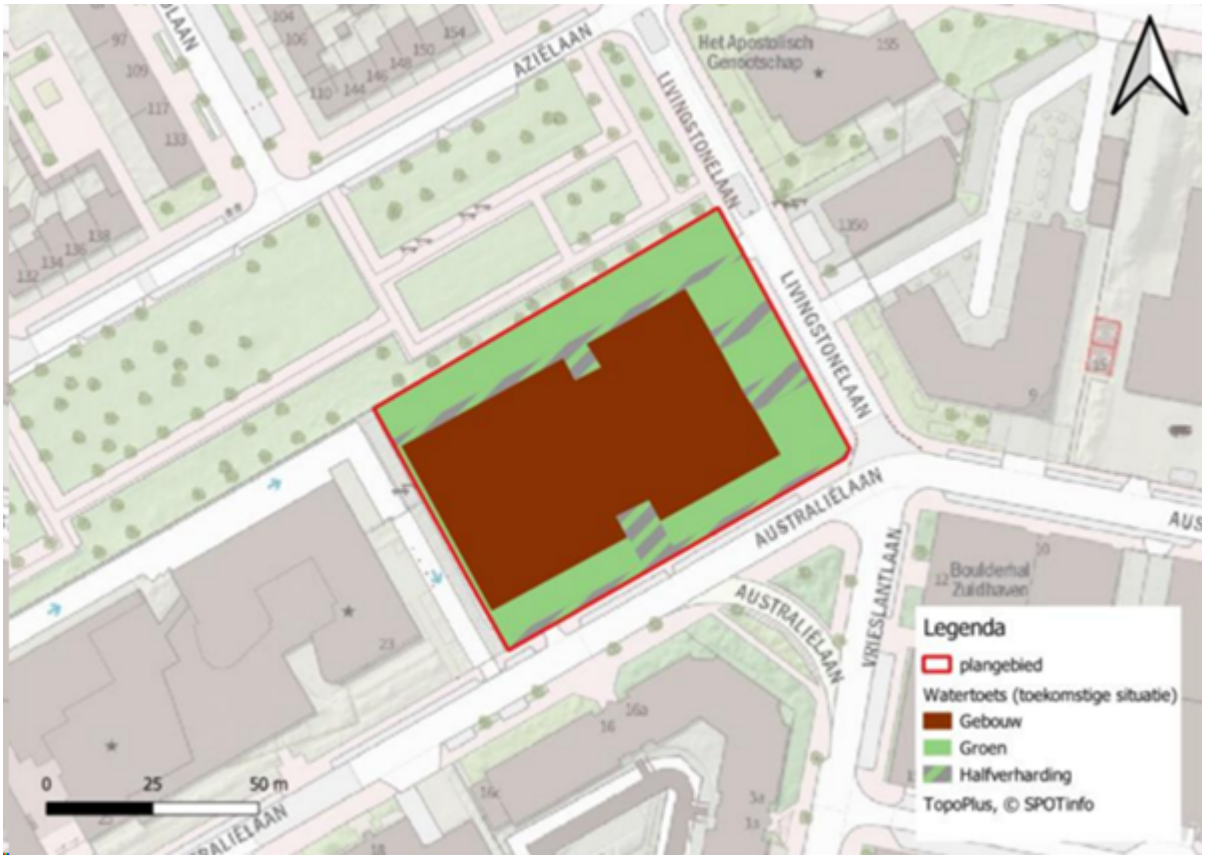
	Type oppervlak	Oppervlakte oude situatie [m²]	Oppervlakte plansituatie [m²]	Saldo [m²]
Verhard	Verhard terrein	2.462	0	-2.462
	Half verhard terrein	0	352	+352
	Bebouwing	2.270	3.320	+1.050
	Subtotaal	4.732	3.672	-1.060
Onverhard	Groen	1.338	2.046	708
	Water	0	0	0
	Half verhard terrein	0	352	352
	Subtotaal	1.338	2.398	+1.060
Totaal		6.070	6.070	

Uit bovenstaande berekening blijkt dat het totale verharde oppervlak in de gewenste situatie afneemt met 1.060 m². Half verhard terrein wordt in dit stadium als verharding beschouwd.

In de Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap is bepaald dat plannen waarbij het verhard oppervlak met meer dan 500 m² toeneemt in stedelijk gebied, water dient te compenseren. Dat moet allereerst binnen het plangebied worden gedaan. De compensatie betreft 15% van de totale toename van de verharding in het planvoornemen. Aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt is geen compensatie van water noodzakelijk. Nader onderzoek naar watercompensatie is niet nodig.



afbeelding 5.13.1: huidige situatie watertoets



Afbeelding 5.13.2: Toekomstige situatie watertoets

Vasthouden regenwater

Om droogte tegen te gaan heeft het infiltreren van hemelwater in de bodem de voorkeur boven

lozing op oppervlaktewater. Dit leidt tot de volgende voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken;
2. Bovengronds infiltreren;
3. Ondergronds infiltreren via een voorziening;
4. Verwerken in het oppervlaktewater;
5. Afvoer naar de rioolwaterzuivering.

Als doelstelling streeft de gemeente Utrecht ernaar om minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vast te houden via stap 1-3. Dit betekent dat minimaal 15 mm berging gerekend over het totaal verhard oppervlak in het plangebied gerealiseerd moet worden. Dit kan, volgens de voorkeursvolgorde, middels vasthouden en hergebruik, verlaagd groen of infiltratievoorzieningen.

Gelet op de richtlijn van de gemeente Utrecht en HDSR moet voor elke vierkante meter verhard oppervlakte 15 mm neerslag geborgen kunnen worden, waarmee de volgende berekening geldt:

- Totale verharde oppervlakte in het plangebied: 3.672 m²
- Bergingsnorm: 15 mm op elke m² verharde oppervlakte (15 l/m²)
- Dit vraagt om een bergingscapaciteit van 55.080 mm
- Dit komt overeen met 55.080 liter of 55,08 m³.
- Voor herstructureringsprojecten hanteert HDSR daarnaast een richtlijn van 45 mm bergingscapaciteit per m² verhard oppervlak. Dit is strenger dan de gemeentelijke norm van 15 mm. Door de toepassing van groene daken met een totale capaciteit van 259,6 m³ wordt ook aan deze hogere norm voldaan.

De benodigde waterberging wordt gerealiseerd door het toepassen van groen dak. Het dak heeft een vertraagde afvoer, zodat de berging na een bui weer beschikbaar komt. Het water wordt ter plaatse benut door het groen op het dak. De vertraagde afvoer van het groene dak vloeit af naar het omliggende groen, waar het kan infiltreren. Het gekozen type groene dak heeft een bergingscapaciteit van 80 l/m². De situering en de hoeveelheden zijn in onderstaande figuur en tabel aangegeven.

Etage	Groen dak [m²]	Berging [m³]
BG	0	0
1e	0	0
2e	640	51,2
3e	0	0
4e	0	0
5e	944	75,52
6e	0	0
7e	174	13,92
8e	0	0
9e	174	13,92
10e	147	11,76
11e	606	48,48
12e	560	44,8
Totaal	3.245	259,6



De totale berging op het dak is 259,6 m³. Ten opzichte van de totale verharding is dat 70,7 mm. 70,7 mm is ruimschoots meer dan de minimaal vereiste 15 mm.

Naast de compensatie ten aanzien van het verharde oppervlak dient ook aan de overige eisen van het hoogheemraadschap en de gemeente voldaan te worden. Deze zijn als volgt:

- Het gebied is zo ingericht dat zelfs bij een zeer extreme regenbui geen schade optreedt. In de praktijk betekent dit dat een extreme bui van 80 mm verwerkt kan worden in één uur zonder dat er schade door instromend regenwater optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur zoals nutsvoorzieningen.
- Uitgangspunt is, dat 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden. Hiervoor moet na een bui weer berging beschikbaar komen. In het actuele beleid zijn geen specifieke eisen aan de ledigingstijd van infiltratievoorzieningen gesteld, want de jaarlijkse capaciteit van een voorziening is een samenspel van het bergingsvolume en de ledigingscapaciteit.
- Het vloerpeil van de panden dient minimaal 15 cm boven straatpeil te liggen. Dit hoogteverschil is nodig voor de afvoer van afvalwater onder vrij verval. Daarnaast is dit een goede manier om aan de eis met betrekking tot de bui van 80 mm te voldoen.

De berging op het dak is 80 mm ten opzichte van het dak zelf. Het dakwater veroorzaakt bij een bui van 80 mm geen schade. Voor de terreinverharding is geen specifieke bergingsvoorziening in het ontwerp opgenomen. Er wordt halfverharding toegepast. Een deel van het regenwater zal hierin infiltreren. Als de neerslag heviger is dan infiltratiecapaciteit, verspreidt het water zich over het terrein, waar het infiltreert in het groen. Het maaiveld om het gebouw wordt zodanig ingericht dat geen water naar het gebouw toe kan stromen en dat regenwater niet afgewenteld wordt op andere percelen.

In dit plan wordt 90% van de jaarlijkse neerslag vastgehouden bij een ledigingstijd van maximaal 522 uur. Als verdamping de enige manier van ledigen is, dan wordt slechts 50-80% van de jaarlijkse neerslag vastgehouden (er zijn geen nauwkeurigere gegevens van de verdamping beschikbaar). Het groene dak krijgt daarom een ledigingsvoorziening die vertraagd loost in het groen rondom het gebouw. Deze voorziening wordt verder uitgewerkt door de leverancier van het groene dak. Door de extra berging, de infiltratie naar het grondwater en het grotere verdampingsoppervlak wordt voldoende water in het gebied vastgehouden.

Afvalwater

Zowel het hemelwater als het afvalwater van het perceel is in de oude situatie aangesloten op het gemengde rioolstelsel in de Livingstonelaan via een gemengde aansluiting.

In het plan wordt het afvalwater via een gescheiden aansluiting op hetzelfde riool aangesloten.

De afvalwaterhoeveelheden zijn in onderstaande tabel gespecificeerd, zowel voor de oude als de nieuwe situatie.

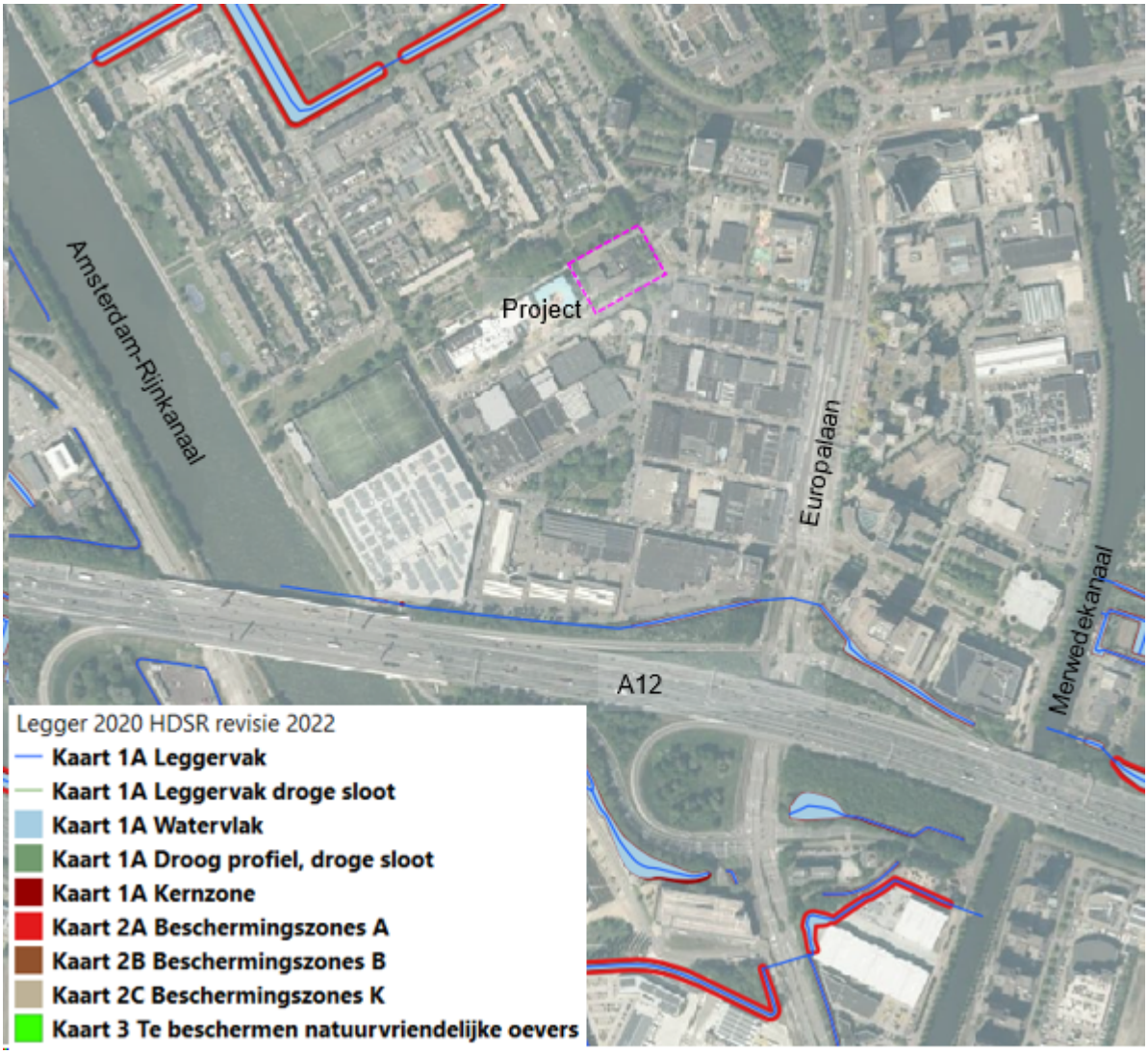
Afvalwater	Aantal		Kengetal		Oude situatie		Plan	
Sporthal	600	m²	3	l/h per m²	1.8	m³/h	-	
Wijkgebouw	600	m²	3	l/h per m²	1.8	m³/h	-	
Zorgwoningen	20	units à 1 bewoner	15	l/h p.p.	0.3	m³/h	-	
Poli/zorgcentrum	5	behandelkamers	40	l/h per unit	0.2	m³/h	-	
Onderwijsfunctie	800	studenten	3	l/h p.p.	-		2.4	m³/h
Studentenwoningen	640	woningen à 1,1 bewoners	12	l/h p.p.	-		8.4	m³/h
Gemeenschappelijke ruimte	1 044	m²	3	l/h per m²	-		3.1	m³/h
Totaal					4.1	m³/h	14.0	m³/h

HDSR gaat bij de afvalwaterprognoses van woningen uit van 2,5 bewoners per adres en gemiddeld 12 l/uur per bewoner gedurende 10 uur per dag. Voor studentenwoningen zoals deze (oppervlak 14 - 19 m²) is dat te veel.

De totale toename van afvalwater is 9,9 m³/uur.

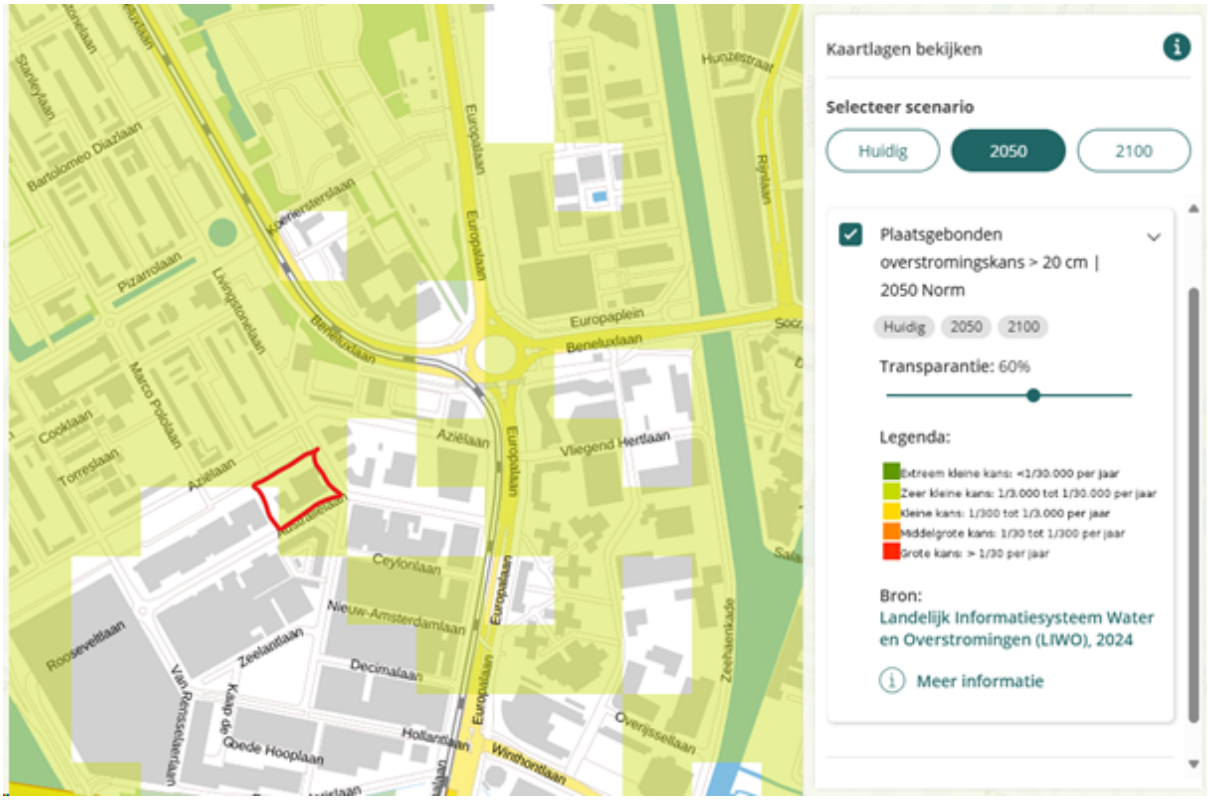
Omdat de afvoer van regenwater afneemt met 94 m³/uur bij de maatgevende bui van de gemeente Utrecht (20 mm in 1 uur) is de afvoercapaciteit van het gemengde riool zeker voldoende voor de toename van het afvalwater, ook als er wel 2,5 bewoners per adres zouden zijn.

Waterveiligheid



Afbeelding 5.13.3: Uitsnede legger oppervlaktewateren rondom het plangebied - Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Uit de Legger oppervlaktewater van het Hoogheemraadschap blijkt dat er zich geen aangewezen oppervlaktewateren in het plangebied bevinden of in de directe nabijheid daarvan. De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op de aangewezen aspecten. Er zijn vanuit de legger van het Hoogheemraadschap geen beleidsregels die betrekking hebben op de beoogde ontwikkeling. Er bevinden zich ook geen primaire waterkeringen in de buurt van het planvoornemen.



Afbeelding 5.13.4: Plaatsgebonden overstromingskans >20 cm

Overstromingsrisico
Artikel 2.16 van de Provinciale Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Overstroombaar gebied regels bevat die rekening houden met overstromingsrisico's. Bij een dijkdoorbraak van de Lekdijk tussen Wijk bij Duurstede en Amerongen blijven in Utrecht alleen de binnenstad en de kern van Vleuten droog. In het grootste gedeelte van de gemeente komt tot een halve meter water te staan. In de laaggelegen gebieden Papendorp en Rijnenburg kan het water zelfs tot twee meter stijgen. Verder komen evacuatieroutes als de A2, A12, A27 en A28 deels onder water te staan. Bij een dreigende doorbraak is het gemeentelijke beleid om de inwoners van Utrecht preventief te evacueren. Om preventieve evacuatie mogelijk te maken zijn geen maatregelen binnen de reikwijdte van het Omgevingsplan nodig.

Plangebied

De kans op overstroming is zeer klein: 1/3000 tot 1/30000. Hiervoor zijn geen maatregelen nodig.

Conclusie
Het waterbelang is voldoende geborgd. In het plan is qua waterhuishouding rekening gehouden met Europees beleid, nationaal beleid, beleid van de provincie Utrecht, waterschap HDSR en de gemeente Utrecht. Het ontwerp voldoet aan alle eisen.

5.14 Archeologie

Kader
In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard moeten blijven. Alleen als dat niet kan, is behoud door middel van opgraven en bewaren in depot een optie. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium moet plaatsvinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek moeten worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich

tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De bescherming van archeologische waarden is sindsdien geregeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet en de instructieregels in artikel 5.130 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Dit is uitgewerkt in afdeling 7.3 van het omgevingsplan gemeente Utrecht.

Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht
In het omgevingsplan zijn regels voor de bescherming van archeologie opgenomen in het hoofdstuk grondwerk. Met grondwerk worden de activiteiten die de bodem verstoren bedoeld.

Op basis van onderzoek heeft de gemeente vastgesteld hoe groot de kans is dat op een locatie archeologische resten gevonden kunnen worden. Op basis van de trefkans is aan locaties een verwachtingswaarde toegekend. Een locatie met een grote trefkans heeft verwachtingswaarde WA1, een locatie met de laagste trefkans heeft verwachtingswaarde WA6. Op een 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.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m^2 en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m^2 en dieper dan 50 centimeter.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist.

Plangebied
In het plangebied is door IDDS Archeologie in juli 2022 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat in de diepe ondergrond van het plangebied waarschijnlijk dekzand aanwezig is. In de omgeving is de top van dit dekzand aangetroffen op ongeveer 4 à 5 m -mv. Bij onderzoek in de omgeving is het dekzand omschreven als niet intact en mogelijk verspoeld. In dat geval is de archeologische verwachting van dit niveau laag. Het dekzand wordt bedekt door crevasse-afzettingen en komafzettingen. Komafzettingen hebben een lage archeologische verwachting. De hogere delen van crevasse-afzettingen kunnen bewoonbaar zijn geweest, waardoor dit niveau een hoge archeologische verwachting kan hebben. Bij de onderzoeken in de omgeving was dit echter niet het geval. Het booronderzoek heeft de archeologische verwachting van het bureauonderzoek bevestigd en geen archeologische indicatoren opgeleverd.



Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

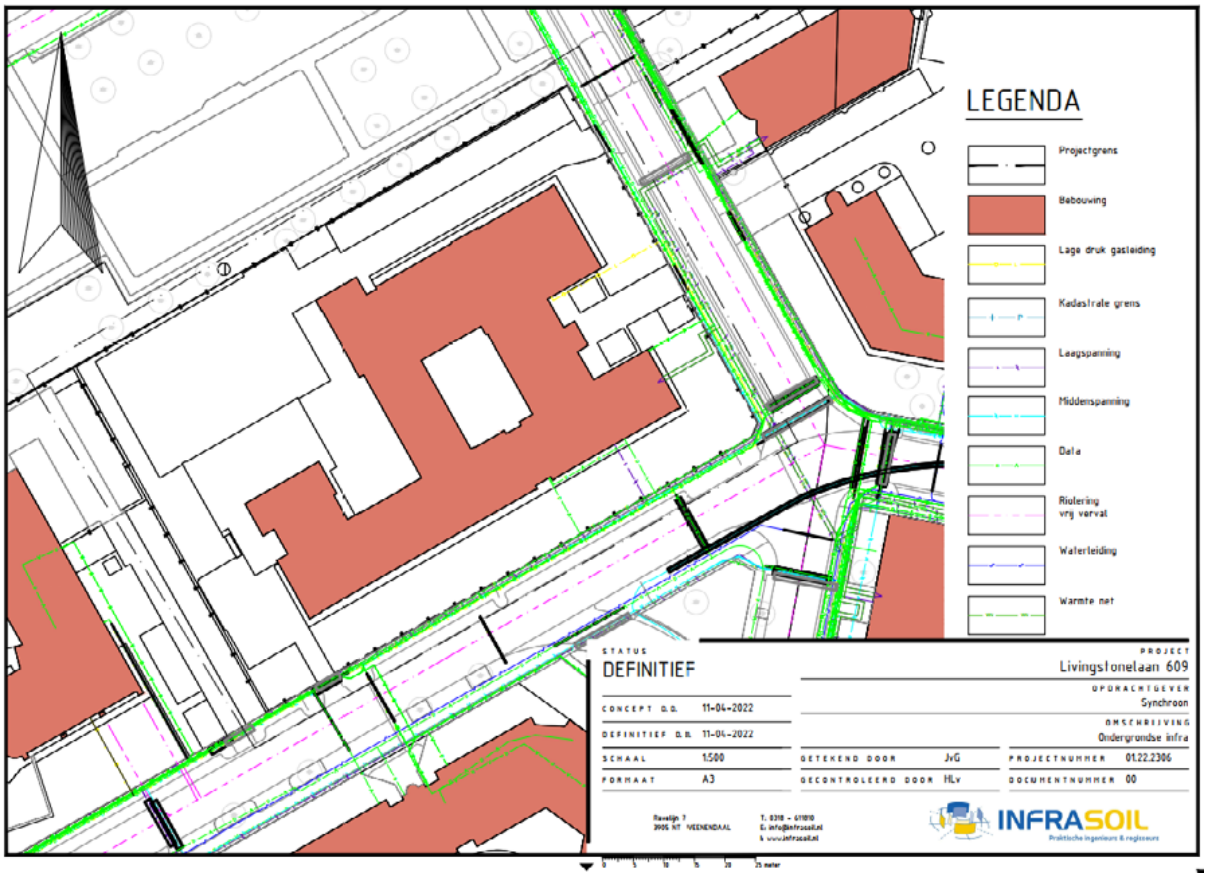
	Categorie	*Naam*	*Vergunningsplichtige bodemingrepen*
	WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
	WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
	WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
	WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30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

afbeelding 5.14.1: uitsnede archeologische waardenkaart

Archeologie in het plangebied en conclusie
Volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt het plangebied in een gebied van middelhoge verwachting. In dit geval betekent dit dat grondwerkzaamheden groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm vergunningplichtig zijn. Aan de vergunning worden voorwaarden verbonden ten aanzien van het archeologisch onderzoek dat uitgevoerd moet worden.

5.15 Kabels en leidingen

Door middel van een KLIC-melding zijn de aanwezige kabels en leidingen in het plangebied inzichtelijk gemaakt. De gegevens hieruit worden meegenomen bij het opstellen van het inrichtingsplan.



Afbeelding 5.15.1: Aanwezige kabels en leidingen rondom en in het plangebied

Als blijkt dat er binnen het plangebied kabels en leidingen aanwezig zijn en verwijderd of verplaatst moeten worden, dan gebeurt dit in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming voor een eventuele verlegging moet de initiatiefnemer zelf aanvragen. De eventuele kosten die daarmee samenhangen komen voor rekening van de initiatiefnemer.

In het plangebied is al een aansluiting op het warmtenet aanwezig en er zijn ter plaatse nog aansluitingen op gas Lage Druk aanwezig. Deze leidingen kunnen eventueel in samenspraak met Stedin worden verwijderd, in lijn met de energietransitie en het geheel gasloos realiseren van het project.

Conclusie
Het aspect kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de vaststelling en realisatie van dit beoogde plan.

5.16 Kwaliteit van de leefomgeving

Bezonning in de Stedenbouwvisie Utrecht 2040
De gemeente Utrecht hanteert in haar Stedenbouwvisie Utrecht 2040 – Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad – specifieke uitgangspunten voor leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt onder meer aandacht gevraagd voor een aangenaam microklimaat, waarin zon, wind en groen in balans zijn. Voor bezonning geldt dat toetsing moet plaatsvinden op de representatieve toetsmomenten 21 maart en 21 september, omdat deze data een realistisch beeld geven van de bezonningskwaliteit gedurende het grootste deel van het jaar. Een incidentele afname in de winterperiode wordt daarmee niet doorslaggevend geacht. Dit uitgangspunt sluit aan bij het bredere beleidsdoel van de Omgevingswet om te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarin zowel ruimte voor verdichting als kwaliteit van de leefomgeving centraal staat.

Bezonningsstudie Livingstonelaan 609
In opdracht van de initiatiefnemer heeft LBP|SIGHT een bezonningsonderzoek uitgevoerd voor het gewijzigde ontwerp aan de Livingstonelaan 609 (Bijlage 16). Uit dit onderzoek volgt dat de nieuwbouw op enkele momenten in februari leidt tot een beperkte afname van de bezonningsduur op noordoostgevels van woongebouwen aan de Aziëlaan, Marco Pololaan en Van Eechoudlaan.

Hierdoor wordt de lichte TNO-norm (minimaal twee uur zon per dag) op 19 februari niet overal gehaald. Voor het overgrote deel van de omliggende gevels wordt echter ook op die datum aan de norm voldaan. Op de maatgevende toetsmomenten van de gemeente Utrecht (21 maart en 21 september) wordt zelfs in alle gevallen voldaan aan de lichte TNO-norm. Bovendien is in de praktijk sprake van bestaande begroeiing en bomen die nu reeds schaduw veroorzaken, waardoor het feitelijke verschil kleiner is dan in de berekeningen zonder groen.

Afweging en relatie tot de stedelijke visie
Geplaatst in de context van de Stedenbouwvisie Utrecht 2040 kan worden geconcludeerd dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Het project draagt bij aan stedelijke verdichting in een gebied dat door zijn ligging en stedenbouwkundige structuur geschikt is voor intensievere bebouwing. Een beperkte afname van bezonning in de wintermaanden is in een stedelijke omgeving inherent aan het samenleven van functies en wordt door de visie niet als doorslaggevend aangemerkt.
Doorslaggevend is dat op de representatieve toetsmomenten in maart en september wél aan de norm wordt voldaan en dat de leefkwaliteit voor de omgeving in voldoende mate geborgd blijft. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in de Omgevingswet: de toevoeging van nieuwe woningen vindt plaats zonder dat de leefkwaliteit in de bestaande woonomgeving onevenredig wordt aangetast.

Conclusie
Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de Stedenbouwvisie Utrecht 2040, voldoet aan de lichte TNO-norm op de gemeentelijke toetsmomenten en houdt rekening met de stedelijke context waarin hogere dichtheden en bebouwingsvolumes zijn toegestaan. Daarmee wordt een goede ruimtelijke ordening gerealiseerd.

Windhinder

1. Beleidskader en visie
De gemeente Utrecht stelt in de Stedenbouwvisie Utrecht 2040 dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan een aangenaam microklimaat. Wind speelt hierin een dubbele rol: enerzijds gewenst vanwege het verkoelende effect in warme perioden, anderzijds ongewenst wanneer sprake is van hinder of gevaar.
Windgevaar (zeer hoge windsnelheden die leiden tot risico's bij lopen of verlies van evenwicht) is in de openbare ruimte nooit toegestaan.
Windhinder wordt beoordeeld in relatie tot de activiteit die op een locatie plaatsvindt. NEN 8100:2006 maakt onderscheid tussen doorlopen, slenteren en langdurig verblijven. Voor verblijfsgebieden gelden de strengste eisen, voor doorloopzones minder strenge.
De visie benadrukt dat windproblemen primair moeten worden opgelost door stedenbouwkundige inpassing en gebouwvormen (positionering, setbacks, rondingen) en niet door noodmaatregelen zoals schermen of losse voorzieningen in de openbare ruimte.
Het beleidsuitgangspunt sluit aan bij de Omgevingswet: er moet steeds sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarin ruimte voor stedelijke verdichting samengaat met behoud van leefkwaliteit en veiligheid in de openbare ruimte.

2. Onderzoeksopzet en normstelling
Voor de ontwikkeling aan de Livingstonelaan is door Actiflow (augustus 2025) een CFD-windonderzoek uitgevoerd op basis van de landelijke norm NEN 8100:2006 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving', Bijlage 15.
Model en rekenopzet: het model omvat alle bebouwing binnen een straal van 450 meter, weergegeven als vereenvoudigde massa's. Er is gerekend met een domein van 3.000 m breed en 500 m hoog, zodat alle relevante windstromingen correct worden meegenomen.
Windrichtingen: alle 12 hoofdwindrichtingen zijn doorgerekend. De statistiek is gebaseerd op NPR 6097:2006 met langjarige meetreeksen.
Beoordelingshoogte: alle resultaten zijn berekend op 1,75 m hoogte (hoofdhoogte voetganger).
Activiteiten: conform NEN 8100 is onderscheid gemaakt tussen doorlopen, slenteren en langdurig zitten/verblijven.
Vegetatie: vegetatie beïnvloedt windhinder aanzienlijk. Daarom is gerekend met twee situaties:
Bladdragende vegetatie (lente/zomer).
Bladloze vegetatie (winter).
Het jaargemiddelde resultaat is berekend als gemiddelde van deze twee situaties. Voor de activiteit langdurig verblijven (zoals buiten zitten) is uitgegaan van de bladdragende situatie, omdat deze activiteit vooral plaatsvindt in de warmere seizoenen.

3. Resultaten van het onderzoek
Uit de berekeningen komt het volgende beeld naar voren:
Bestaande situatie: de locatie kent nu een zeer windluw klimaat met uitsluitend windhinderklasse A. Alle activiteiten zijn in de huidige situatie comfortabel uit te voeren.

Toekomstige situatie:
Het windklimaat varieert van klasse A (goed) tot klasse D.
Zones met klasse D (10–20% van de tijd boven de hindergrens) treden alleen op in de doorgang tussen de nieuwbouw en de Herman Brood Academie. Voor doorlopen is dit acceptabel, maar voor slenteren of langdurig verblijven zou klasse D ongeschikt zijn. Omdat de doorgang alleen als looproute wordt gebruikt, is dit resultaat ruimtelijk aanvaardbaar.
Entrees van de nieuwbouw liggen in een zone met klasse A of B, wat betekent dat bezoekers bij entrees een comfortabel windklimaat ervaren.
De overige buitenruimte rond het gebouw kent overwegend klasse A en B, met enkele kleine zones klasse C. Deze zones zijn beperkt van omvang en zullen de beleving van het gebied niet nadelig beïnvloeden.
Windgevaar (windsnelheden > 15 m/s) is nergens vastgesteld.
Invloed op de omgeving: de hogere bebouwing leidt ertoe dat de zuidwestenwind deels wordt afgebogen, waardoor het windklimaat rond de bestaande hoogbouw aan de Aziëlaan zelfs licht verbeterd.
Rol vegetatie: in de bladdragende situatie (zomer) wordt de wind deels gedempt, waardoor verblijfsgebieden een gunstiger klimaat kennen. In de bladloze situatie (winter) is de demping weg, maar zijn verblijfsactiviteiten buitenshuis ook minder gebruikelijk. Het gebruik van beide scenario's en een jaargemiddelde beoordeling zorgt voor een realistisch beeld.

4. Afweging en stedelijke context
Het windonderzoek toont aan dat de nieuwbouw slechts op beperkte schaal leidt tot hogere windhinderklassen, en uitsluitend op plekken die een doorloopfunctie hebben. Voor verblijfsgebieden en entrees blijft het klimaat goed of zeer goed. Windgevaar is volledig uitgesloten.
In de context van de stedelijke verdichting is dit aanvaardbaar: in een compacte stad zijn beperkte zones met hogere windhinderklassen onvermijdelijk, zolang deze geen betrekking hebben op verblijfsplekken of entrees. Bovendien zorgt de ontwikkeling voor een verbetering van het klimaat rond de bestaande hoogbouw. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in de Omgevingswet.

5. Conclusie
De nieuwbouw aan de Livingstonelaan voldoet aan de uitgangspunten van de Stedenbouwvisie Utrecht 2040 en de landelijke norm NEN 8100. Het project levert:
Geen risico's op windgevaar.
Een goed windcomfort bij entrees en verblijfsplekken.
Beperkte zones met klasse D, uitsluitend bij doorlooplocaties.
Een lichte verbetering van het windklimaat bij omliggende hoogbouw.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is, bijdraagt aan een aangenaam microklimaat en past binnen de eisen van een goede ruimtelijke ordening onder de Omgevingswet.

5.17 Gezond stedelijk leven

Kader
In paragraaf 2.3.2.3.7 is het gemeentelijke beleid voor een gezond stedelijk leven uiteengezet. In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024–2027).

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt. Hieronder wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Plangebied
Bescherming tegen negatieve milieufactoren
Het plangebied ligt niet binnen 50 meter van een drukke binnenstedelijke weg of binnen 300 meter van een snelweg, dit is positief kijkend naar de milieuaspecten luchtkwaliteit en geluidsbelasting. De Australiëlaan is binnen de meubelboulevard wel een drukkere route, door afstand van deze weg te houden zijn de effecten van geluid in het gebouw minder. Aangezien er in het ontwerp gebruik wordt gemaakt van een corridor ontsluiting voor de woningen is het wel belangrijk om goede geluidsmaatregelen op de gevel te nemen.

Gezonde leefomgeving wordt ondersteunt.
In om het gebouw wordt het principe groen, tenzij toegepast. Vergroening van het plangebied is positief voor de gezondheid. Daarnaast wordt er verbinding gemaakt met het plantsoen aan de naastgelegen Aziëlaan. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten, maar is ook ruimte om te bewegen

en te sporten. De fietsenstalling is toegankelijk en gemakkelijk te bereiken. Hierdoor wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd. Ook binnen het gebouw wordt bewegen gestimuleerd door de trap als eerste zichtbaar te maken in plaats van de lift en ook tussen de verschillende verdiepingen is de trap gemakkelijk te gebruiken.

Sociale kracht wordt versterkt.
In het plan komen verschillende plekken waar bewoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten. Zo komen er gemeenschappelijke ruimtes bij de onzelfstandige woningen, waar mensen samen kunnen koken en eten. Daarnaast komt er een daktuin op de eerste verdieping.

Conclusie
De conclusie is dat concrete maatregelen worden getroffen waarmee invulling wordt gegeven aan de missie van de gezonde stad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het volksgezondheidsbeleid.

5.18 Toegankelijkheid

Kader
Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. We willen dat alle inwoners en bezoekers, met en zonder beperking, alle (openbare) gebouwen, woningen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken. Daarbij is niet alleen de toegankelijkheid belangrijk maar ook de uitgankelijkheid.

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. Het uitgangspunt van het VN-verdrag handicap is 'niets over ons zonder ons'. Samenwerking met de belangenorganisaties voor inwoners met een beperking in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling is daarmee noodzakelijk. De ambities van de gemeente voor het VN-verdrag handicap staan in de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. In de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' zijn drie kansen omschreven die we als gemeente willen pakken. Dit zijn: sneller en concreet resultaat, niet alleen fysiek maar ook sociaal toegankelijk en samenwerken met de stad. Met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' laten we zien wat we al doen en wat we nieuw op pakken. Dit zijn acties die nodig zijn voor het benutten van de drie kansen. Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Plangebied
Bij gebouwen die niet van de gemeente zijn, zoals in dit geval, willen wij graag dat Utrecht Standaard Toegankelijk wordt gebruikt. De Utrecht Standaard Toegankelijk beschrijft een ontwerpmethode waarbij het uitgangspunt is dat letterlijk alles toegankelijk is voor iedereen, behalve wanneer er goede redenen zijn om hier bij bepaalde onderdelen van het gebouw van af te wijken. Hiermee zorgen we ervoor dat in de gebouwen in Utrecht iedereen kan doen wat hij of zij volgens de bestemming komt doen (in een bioscoop kom je een film kijken en een kopje koffie drinken, een kaartje kopen en ga je naar de wc, etc.).

Woningen
Utrecht wil graag rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen. Wij willen dat iedereen, ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel, alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving moet iedereen vanaf de openbare weg alle ingangen van de woning kunnen betreden. In Utrecht willen we dat iedereen in de woonkamer en bij het toilet kan komen en gebruik kan maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. We willen dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen. De ambitie van Utrecht gaat hiermee verder dan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Openbare ruimte
De openbare ruimte moet zo zijn ingericht dat iedereen, met of zonder beperking zich goed kan verplaatsen. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte staan de uitgangspunten. Het Handboek Openbare Ruimte kan helpen bij de uitwerking.

Conclusie

Alle zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen moeten rolstoelbezoekbaar zijn. De algemeen toegankelijke ruimtes worden rolstoeltoegankelijk gemaakt, conform het VN-verdrag handicap en het Uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'.

5.19 Circulaireeconomie

Kader

Het nieuwe Normaal

Het Nieuwe Normaal (HNN) is de nieuwe, gedragen standaard voor circulair bouwen met haalbare én ambitieuze prestaties voor gebouwen, infra en gebied. Het is een eenduidige taal met haalbare en ambitieuze prestaties op het gebied van circulariteit.

Convenant Toekomstbestendig bouwen

Dit convenant heeft tot doel duurzaamheid in woningbouw naar een hoger niveau te brengen. Dit doet het door enerzijds op de thema's energieneutraal, circulair, natuurinclusief, klimaatadaptief bouwen, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving drie ambitieniveaus te stellen: brons, zilver, en goud. Anderzijds stimuleert het convenant duurzaamheid door met het convenant vele publieke en private partijen aan die ambities te committeren. Gemeente Utrecht heeft dit convenant ook getekend en gaat waar mogelijk voor niveau goud. De actuele lijst ondertekenaars is te zien op https://toekomstbestendigbouwen.nl/overzichtspagina/.

Het convenant richt zich inhoudelijk op de volgende thema's, met daarbij per thema drie ambitieniveaus (brons, zilver, goud):

- energieneutraal en energiepositief bouwen;
- circulair bouwen;
- duurzame mobiliteit;
- klimaatadaptatie;
- biodiversiteit;
- gezonde leefomgeving.

De drie genoemde ambitieniveaus beginnen met brons op een niveau net boven het Bbl. Niveau zilver is vooruitstrevend goed en goud is echt uitmuntend. Het gebruik van het convenant geldt alleen voor nieuwe woningbouwprojecten. Het geldt dus niet voor utiliteitsbouw (kantoren etc.) of gemeentelijk vastgoed.

Duurzame Grond-, Weg- en Waterbouw (DGWW)

De Aanpak Duurzaam GWW helpt iedereen die bezig is met het plannen, aanbesteden en uitvoeren van projecten. De aanpak is gebaseerd op de volgende vijf basisprincipes:

1. Vertaal de duurzaamheidsdoelen van je organisatie naar projecten en opgaves.
2. Neem duurzaamheid zo vroeg mogelijk mee, het liefste al in het integrale gebiedsontwikkeling stadium. In de planfase liggen namelijk de grootste duurzaamheidskansen. Benut kansen om samen met andere partijen duurzaamheidsdoelen te bereiken.
3. Focus per project of opgave op thema's waar de meeste duurzaamheidswinst te behalen is.
4. Creëer ruimte voor innovaties en nieuwe duurzame oplossingen door ruimte te laten om zelf met oplossingen te komen. Zo krijgen markt en innovaties meer kansen.
5. Om duurzaamheid op uniforme wijze te toetsen, is er een set instrumenten gekozen, zodat duurzaamheid op een consistente wijze getoetst en geborgd wordt. Maak gebruik van het gezamenlijk instrumentarium zoals de omgevingswijzer, ambitieweb, CO2 prestatieladder, dubocalc.

Proces

We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop. De ambities voor de gebouwen en de (semi) openbare ruimte komen uit de beleidsnota Utrecht Circulair 2030 en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te komen met creatieve, innovatie circulaire voorstellen met zo hoog mogelijke ambities. Het doel is om het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen, (duurzaamheidsvisie) de aanpak van duurzame bouw vast te leggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst.

Plansituatie

Voor het plan wordt een sloopinventarisatie uitgevoerd, waarmee de mate van circulair bouwen inzichtelijk wordt gemaakt. Daarbij wordt voor de bouw zoveel mogelijk gekozen voor een circulaire aanpak met herbruik van geoogste materialen. Het nieuwe gebouw wordt ook vastgelegd in een materialenpaspoort, zodat het in de toekomst ook circulair kan worden hergebruikt.

Conclusie

De plannen worden onder andere beoordeeld op doelstellingen als een hoge mate van demontabiliteit, herbruikbaarheid, aanpasbaarheid, de borging van restwaarde en milieuvriendelijke

materialen (te meten met een MPG schaduwprijs).

5.20 Energie

Kader

Utrechts Energie Protocol (UEP)

Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De volgorde in dit stappenplan is om eerst te kijken naar de mogelijkheden tot energiebesparing en verduurzaming op gebouw- of perceelniveau. Vervolgens naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving en ten slotte (verder) buiten het plangebied voor mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

Dit betekent dat wij voor nieuwbouw inzetten op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving.

Sinds 2018 moet alle nieuwebouw aardgasvrij worden opgeleverd. Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en TOjuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen.

Voor het thema energie wordt ingezet op richtlijnen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waaraan Gemeente Utrecht zich committeert en waarbij we streven naar niveau goud en de ondergrens ligt bij niveau brons. Dit betekent voor nieuwbouw dat de grondgebonden woningen energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van minimaal 0 en een BENG 3 norm van gelijk of groter aan100%. Dat wil zeggen dat voor gebouwgebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

Voor appartementen geldt een aangepast minimale ambitie, deze ambitie is verwoord in het Convenant Toekomstbestendig bouwen (onder het niveau brons).

Energie ondergrond

Het wordt steeds drukker in de Utrechtse bodem. Door de toenemende vraag naar duurzame energie in Utrecht stijgt ook de vraag naar bodemenergie. Hierdoor is er meer sturing nodig op de verdeling in de ondergrond. Als warmte en koude niet goed verdeeld zijn, dan kunnen minder huizen en woningen gebruik maken van bodemenergie. Daarom heeft de gemeente een verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen vastgesteld, die per 1 november 2018 van kracht is.

Door de verordening regelt de gemeente de verdeling van bodemenergie. Vraag en aanbod in de bodem worden op elkaar afgestemd. Voor een goede diepere grondwaterkwaliteit is er, voor een groot gedeelte van Utrecht, een verbod op het doorboren van de waterscheidende laag tussen 1e en 2e watervoerende pakket (circa 50 meter dieptebeperking). In de bodemverordening staan nadere regels.

De posities van nieuwe bronnen moeten voldoen aan de eisen die gesteld worden door de provincie in het Bodem-, Water- en Milieuplan (https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/bodemenergie/beleid-bodemenergie). De provincie geeft een vergunning af ten aanzien van bronpositie en gebruik (onttrekking), op basis van onder andere verwachte koude- en warmtevraag van een bepaald gebied of bouwplan. De vergunning is dus een manier om een claim op de ondergrond te borgen.

Provinciale instructieregel met betrekking tot elektriciteits-infrastructuur

De problemen in het elektriciteitsnet van de afgelopen jaren maken duidelijk dat er grenzen zijn aan de te leveren of af te nemen elektriciteitscapaciteit. Daarom is het van belang om in de planvorming rekening te houden met de mogelijke impact op de elektriciteits-infrastructuur. En om te controleren of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder. Het doel van de provinciale energietoets is vroegtijdig in overleg te gaan met de netbeheerder over de energie-aspecten van het betreffende plan. Door de netbeheerder wordt dan een afweging gemaakt die in de vorm van een energieparagraaf aan het omgevingsplan kan worden toegevoegd. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe nieuwe functies zich verhouden tot het geheel aan (te verwachten) ontwikkelingen in een gebied of gemeente en de omliggende gemeenten. Ook bij kleinere plannen kunnen zich beperkingen voor de aansluitbaarheid op het energiesysteem voordoen.

In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Utrecht is in afdeling 5.3 een instructieregel

opgenomen die betrekking heeft op het mogelijk maken van nieuwe functies die tot een overbelasting kunnen leiden van de energie-infrastructuur (zie ook paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht). Als een omgevingsplan nieuwe functies mogelijk maakt (met uitzondering van minder dan 10 woningen), moet op grond van deze instructieregel rekening gehouden worden met de aansluitbaarheid van de nieuw te realiseren gebouwen op de elektriciteits-infrastructuur. Ook verplicht deze instructieregel tot het opnemen van een verslag tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, waarin staat of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving.

Omdat deze eisen in de praktijk niet goed uitvoerbaar zijn, is samen met de provincie een tijdelijk werkinstructie gemaakt voor de praktische invulling van de energieparagraaf.
Daarin moet in ieder geval informatie staan over de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, inderdaad ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om een inventarisatie van de mogelijke impact op en de beperkingen van de elektriciteits-infrastructuur voor een bepaalde nieuwe functie en inzicht in het beoogde systeem van energiebeheer voor deze nieuwe functies. Hieronder valt in ieder geval: opwek, opslag, gebruik, transport, levering van elektriciteit of combinaties daarvan.

In de energieparagraaf van de motivering van een wijziging omgevingsplan moet een korte onderbouwing van de piekbelasting van een nieuwbouwproject worden opgenomen. Piekbelasting wordt inzichtelijk gemaakt door rekening te houden met drie grootste elektriciteitsvragers in een project. Dat zijn de piekvraag van: warmte (warmtepompen), algemeen elektriciteitsgebruik van woningen en laden. Bij warmte en algemeen elektriciteitsgebruik van woningen mag rekening worden gehouden met een aannemelijk percentage van gelijktijdigheid. Projectontwikkelaars zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de netimpact berekening en aangeleverde cijfers. De provincie toetst niet op de aspecten 'aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur' en op de aanwezigheid van 'een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente' in de energieparagraaf.

Hiermee wijken gemeenten gemotiveerd af van de huidige letterlijke invulling van de Instructieregel over de energietoets. Gemotiveerd afwijken past bij het karakter van de energietoets, namelijk: “wordt rekening gehouden met de aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur”. Deze afspraken gelden van 2024-Q4 tot inwerkingtreding van de tweede wijziging van de Omgevingsverordening (Q4-2026).

Plansituatie, Afdeling 5.3 Energietoets, Artikel 5.10 Toepassingsbereik energietoets

Het project aan de Livingstonelaan in Utrecht omvat een veelzijdig en stedelijk programma met een totaal oppervlak van circa 24.000 m² bruto vloeroppervlak (BVO). Het gebouw is primair gericht op studentenhuisvesting en biedt ruimte aan in totaal 640 studenteneenheden en 20 zorgwoningen, waarvan 198 onzelfstandige en 442 zelfstandige eenheden. Eventueel kunnen ook 694 studentenwoningen gerealiseerd worden en geen zorgwoningen. Naast de woonfuncties zijn diverse ondersteunende en aanvullende ruimten opgenomen. Op de begane grond bevindt zich een gemeenschappelijke ruimte van circa 600 m², bedoeld voor collectief gebruik door bewoners, bijvoorbeeld als ontmoetingsplek, werk- of studieomgeving. Daarnaast wordt een ruime fietsenstalling van circa 900 m² gerealiseerd, passend bij het mobiliteitsgedrag van studenten.

In de plint van het gebouw is een onderwijsfunctie van circa 1.500 m² opgenomen, bedoeld voor gebruik door een externe onderwijsinstelling of onderwijs gerelateerde functie. Op de eerste verdieping bevindt zich een zorgvleugel van circa 1.000 m², met 20 zorgwoningen (begeleid wonen) en ca.400m² t.b.v. ondersteuning en algemene ruimten, welke direct gerelateerd zijn aan de woonfunctie.

Functies / Omschrijving	Aantal	Eenheid	totaal GO (m²)	totaal BVO (m²)
Studentenhuisvesting				
Student onzelfstandig	198	st	2941	
Woonkamers	20	st	759	
Student zelfstandig	442	st	8181	
Gemeenschappelijke ruimten studenten	1	st	600	
Fietsenstalling studenten	1	st	900	
Onderwijs	1	st	1500	
Zorgwonen *1	1	st	1004	
Totaal			15885	23983

*(*1) Voor het programma van de Livingstonelaan is de zorgfunctie (Zorgwonen) nog niet definitief. Eventueel kunnen deze m² (1.004m²) op de 1e verdieping ingevuld worden door 54 extra zelfstandige studentenunits, wat het totaal van studentenunits (zelfstandig -en onzelfstandig) op 694 stuks zal brengen binnen het totaal m² BVO.*

Er wordt een enkel brondoublet gerealiseerd (één warme en één koude bron) binnen de kavelgrenzen. De WKO wordt gedimensioneerd op basis van de beschikbare capaciteit in de bodem, wat neerkomt op 70% van het verwarmingsvermogen dat door de warmtepomp wordt geleverd. De overige warmte zal in de piek momenten worden opgewekt met een lucht-water warmtepomp.

Het verwachte benodigde vermogen van dit warmte systeem wordt geschat op 207 kW/230 kVA. De totale piekbelasting van het gehele plan wordt geschat op 721 kVA bij het plan met zorgfunctie; of 726 kVA als de zorgfunctie wordt vervangen door 54 zelfstandige studenteneenheden.

Artikel 5.11 Instructieregelweging elektriciteits-infrastructuur

Situatie op 6 augustus 2025

Volgens de openbare data van Netbeheer Nederland ligt de Livingstonelaan in voedingsgebied Utrecht Lage Weide. Op moment van schrijven geldt hier grootverbruikcongestie doordat het TenneT netwerk tot 2033 - 2035 overbelast is voor zowel opwek als afname. Ook op het midden- en laagspanningsnet van Stedin geldt grootverbruikcongestie tot uiterlijk 2034. Hierdoor worden nieuwe (niet woning gerelateerde) grootverbruik aansluitingen op een wachtlijst geplaatst. Zodra er netcapaciteit beschikbaar komt, wordt deze wachtlijst afgewerkt.

Voor een grootverbruikaansluiting ten behoeve van netbewuste collectieve warmteoplossingen voor woningbouw, centrale voorzieningen en het niet-verwarmingsgebonden elektraverbruik is een maatwerkafspraak met de netbeheerder nodig.

Impact op het elektriciteitsnet

Overzicht piekvermogen afname

Omdat het plan voornamelijk woningen bevat zal er een kleine piekvraag optreden in de ochtend en een grotere piekvraag in de avond. De elektriciteitsvraag zal het hoogste zijn in de winter als er het meest verwarmd moet worden.

	Gelijktijdig vermogen [kVA] Met zorgfunctie	Gelijktijdig vermogen [kVA] Zonder zorg functie
Studentenhuisvesting	484	523
centrale voorzieningen (CVZ)	75	75
Onderwijs	36	36
Zorgwonen	33	0
Energieconcept	230	230
Totaal	858	864
Overall gelijktijdigheid (70%)	601	605
Reserve (20%)	120	121
Totaal incl reserve vermogen	721	726

Overzicht piekvermogen opwekking

Totaal zal er ongeveer 1750 m^2 aan zonnepanelen worden geplaatst.

Oppervlakte PV-panelen	Opbrengst zonnepanelen [Wp/m^2]	Totaal WP [kWp]	Terug-leverpiek PV
1750 m^2	225	393,75	Middag zomer

Benutting dak

In het schetsontwerp is aangegeven dat waar mogelijk een groen dak komt, met op de hoge daken een combinatie tussen installatie, zonnepanelen, waterberging en sedum. Op lagere groene daken

is aandacht voor biodiversiteit (insecten/vogelkasten, bloemen, grassoorten) en een dakterras met bomen/struiken en infiltratie. Deze dak invulling werkt positief op de thema's energie, klimaatadaptatie (waterberging en hittestress), biodiversiteit en natuurinclusief bouwen.

Conclusie

Hiermee wijken gemeenten gemotiveerd af van de huidige letterlijke invulling van de Instructieregel over de energietoets. Gemotiveerd afwijken past bij het karakter van de energietoets, namelijk: "wordt rekening gehouden met de aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur". Deze afspraken gelden van 2024- Q4 tot inwerkingtreding van de tweede wijziging van de Omgevingsverordening (Q4-2026)

Het project betreft hoofdzakelijk woningbouw en komt daarmee niet automatisch op de wachtlijst voor grootverbruikers te staan. Wel is voor de collectieve warmtevoorziening en het totale elektriciteitsverbruik (726 kVA) een maatwerkafspraak met de netbeheerder vereist om de aansluitingsvoorwaarden vast te stellen. Deze afspraak wordt voorafgaand aan de realisatie afgesloten en kan specifieke eisen bevatten voor netbewust energiegebruik. Mocht de beschikbare netcapaciteit beperkingen opleggen, dan zijn alternatieve oplossingen voorhanden, zoals energieopslag of aangepaste sturing van installaties. Hiermee is de uitvoerbaarheid van de omgevingsplanwijziging gewaarborgd.

5.21 Conclusie

Vanuit milieutechnisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het uitvoeren van het plan. Daarnaast voldoet het plan aan de eisen die de gemeente stelt op het gebied van gezond stedelijk leven, toegankelijkheid, circulaire economie en duurzaamheid in de breedste zin van het woord.

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Energiewet per 1 januari 2026 geldt er per die datum een nieuw prioriteringskader voor netcongestie. Hierdoor is het onzeker op welk moment de woningen die met dit TAM plan mogelijk gemaakt worden, daadwerkelijk aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnet. Pas als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk in 2035, kan het moment van aansluiting van de woningen met zekerheid worden aangegeven. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn sowieso uitvoerbaar.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding
Deze wijzing van het omgevingsplan ziet op de gebiedsontwikkeling van het plangebied Livingstonelaan 609, Kanaleneiland-Zuid. Deze wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkeling van het plangebied mogelijk met zelfstandige, onzelfstandige en rolstoelbewoonbare studentenwoningen, ruimte voor zorgwoningen en zorg- en onderwijsgerelateerde functies.

Financiële en economische uitvoerbaarheid
De te ontwikkelen locatie met grond en opstallen zal eigendom worden van de initiatiefnemer VOF Livingstonelaan, een vennootschap onder firma die wordt vertegenwoordigd door Slokker Utrecht B.V en Synchroon Livingstonelaan B.V.. De locatie is plaatselijk bekend als Livingstonelaan 609 in Utrecht en kadastraal bekend als gemeente Utrecht, Sectie R en nummer 467.

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van dit plangebied is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plangebied. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de bouwplannen en over de inrichting van het openbare gebied in het plangebied. In deze overeenkomst neemt de initiatiefnemer de plicht op zich om de nieuwe functies, de bouwplannen én de openbare ruimte in het plangebied voor eigen rekening en risico te realiseren, in onderlinge samenhang en volgens een afgesproken planning. Met de afspraken in de anterieure overeenkomst is de financiële- en economische uitvoerbaarheid van deze wijziging omgevingsplan voldoende aannemelijk gemaakt.

De ondertekening van de anterieure overeenkomst heeft plaatsgevonden voordat het plan ter inzage is gelegd.

Kostenverhaal
In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de door de gemeente voor het plangebied te maken kosten (plankosten, kosten bovenwijkse voorzieningen, nadeelcompensatie en kosten voor benodigde of gewenste aanpassingen aan openbare voorzieningen). Daarmee is het wettelijke kostenverhaal anderszins verzekerd, conform artikel 13.13 Omgevingswet en is het niet nodig om financiële regels op te nemen in deze wijziging omgevingsplan.

- De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico het bouwplan ontwikkelen en realiseren, inclusief afspraken met nutsbedrijven over het aanleggen, verleggen, en/of aanpassen van nutsvoorzieningen en de aansluiting hiervan op de bestaande nutsvoorzieningen.
- De nadeelcompensatie wordt op de initiatiefnemer afgewenteld. Aanvragen om nadeelcompensatie neemt Gemeente in behandeling conform artikel 15.1 Ow en titel 4.5 Awb en de vigerende verordening nadeelcompensatie gemeente Utrecht.

Nadeelcompensatie
Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten waarin deze zich verplicht eventuele nadeelcompensatie voor zijn rekening te nemen. Hiermee zijn de financiële risico's voor de gemeente afgedekt en is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Afstemming en samenwerking met andere bestuursorganen

Reacties van overlegpartners worden verwerkt in de definitieve versie van het plan.

6.2.2 Participatie

De bouwenvelop voor deze ontwikkeling heeft van 20 januari 2023 tot en met 17 februari 2023 ter inzage gelegen. Op de concept-bouwenvelop zijn 7 reacties gekomen. In deze reacties zijn met name zorgen geuit over de hoeveelheid studenten, bezonning, (fiets)verkeer- en parkeerdruk en geluidsoverlast. Daarbij is op 2 februari 2023 een informatiebijeenkomst voor omwonenden en andere belanghebbenden georganiseerd. Naar aanleiding van deze opmerkingen is de bouwenvelop niet aangepast.

6.3 Handhaving

Doel handhavend optreden

Toezicht en handhaving van de regels in het omgevingsplan draagt bij aan een veilige, gezonde, duurzame, bereikbare en leefbare fysieke leefomgeving. Handhaving bestaat uit controle (toezicht en opsporing) en uit het opleggen van bestuursrechtelijke sancties.

De gemeente handhaaft de regels van het omgevingsplan, zoals de regels over het bouwen, over het gebruik van gebouwen en milieuregels. Voor sommige activiteiten is er een vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan. Controle op de regels vindt dan vooraf plaats, via het beoordelen van een aanvraag voor een vergunningplichtige activiteit, bijvoorbeeld voor het kappen van bomen.

Er zijn daarnaast ook activiteiten waarvoor geen vergunningplicht geldt, maar waarvoor algemene regels zijn opgenomen in het omgevingsplan. De gemeente houdt toezicht op de naleving van deze algemene regels en treedt handhavend op tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld bij het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans of bij het gebruik van een winkel als café.

De gemeente houdt ook toezicht op bedrijven. In het omgevingsplan kunnen toelatingsregels opgenomen worden voor nieuwe bedrijven. Deze regels richten zich op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties en zorgen ervoor dat het bedrijf geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor de omgeving. Bijvoorbeeld door geluid, externe veiligheid of geur.

Door te handhaven op de regels in het omgevingsplan, zorgt de gemeente ervoor dat de regels nageleefd worden en de leefomgeving veilig, gezond, duurzaam, bereikbaar en leefbaar blijft.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan het college de regels van het omgevingsplan op verschillende manieren handhaven: via bestuursdwang, met een dwangsom of met een bestuurlijke boete.
Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het illegale bouwwerk of de illegale activiteit) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dat kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer op de overtreder worden verhaald.

Bij het opleggen van een last onder dwangsom moet het illegale gebruik worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. De dwangsom is bedoeld om de overtreder te stimuleren om de overtreding te stoppen. Een dwangsom kan bijvoorbeeld opgelegd worden aan een horecaonderneming die geurhinder veroorzaakt omdat er geen ontgeuringsinstallatie is.

Een bestuurlijke boete is een straf die de overheid kan opleggen als iemand de wet overtreedt, waarbij de overtreder een geldboete moet betalen. Het is dus een zogenaamde 'bestraffende sanctie', bedoeld om pijn te doen ('leed toe te voegen'). Het opleggen van een bestuurlijke boete is bijvoorbeeld mogelijk bij overtreding van regels in een omgevingsplan over het gebruik of de staat van open erven of terreinen of het gebruik van gebouwen, of over het tegengaan van hinder.

Het opleggen van sancties helpt ook om overtredingen te voorkomen: doordat de overtreder de kosten van de bestuursdwang, de dwangsom of de bestuurlijke boete moet betalen, kan daarvan een afschrikwekkende werking uitgaan. Dat zal voor een aantal burgers en bedrijven voldoende reden zijn de gedraging niet meer te verrichten.

De gemeente werkt bij het toezicht en handhaving (inclusief sanctionering) volgens de Algemene Handhavingsstrategie Openbare ruimte en Bebouwde omgeving gemeente Utrecht. Deze Algemene Handhavingstrategie is de Utrechtse aanvulling op de Landelijke Handhavingstrategie Omgevingsrecht (LHSO). Samen vormen ze de basis voor de manier waarop de gemeente Utrecht het toezicht en de handhaving in de stad Utrecht uitvoert.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Dit plan is een onderdeel van het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan bestaat uit een definitief deel en een tijdelijk deel. Met het definitieve deel wordt het omgevingsplan bedoeld dat inhoudelijk en digitaal is opgebouwd op de manier die de Omgevingswet voorschrijft. Definitief betekent dus niet dat de regels niet gaan veranderen. Het tijdelijke deel van het omgevingsplannen bestaat uit de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De regels van het plan vullen de regels van het definitieve deel van het omgevingsplan aan. De regels van het definitieve omgevingsplan zijn dus ook van toepassing op het plangebied van dit plan. Als dat niet zo is, dan is dat expliciet aangeven in de regels. In het omgevingsplan staat bijvoorbeeld dat je niet mag bouwen zonder omgevingsvergunning (artikel 4.5 van het omgevingsplan). Die vergunningplicht geldt dan ook voor dit plangebied. Als in de regels staat dat een gebouw niet hoger mag zijn dan 10 meter, dan is dat een aanvulling op het omgevingsplan en zal een vergunningaanvraag voor het bouwen getoetst worden aan de regel over de bouwhoogte (artikel 4.16, vijfde lid, van het omgevingsplan).

De samenhang met het tijdelijke omgevingsplan is anders. Op de locaties waar dit plan geldt, vervallen alle regels van het tijdelijke deel op die locatie.

In hoofdstuk 1 van de regels staat beschreven hoe de regels samenhangen met het omgevingsplan (zie de volgende paragraaf).

In hoofdstuk 2 staan de regels die aangeven welke activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan en welke voorwaarden aan die activiteiten gesteld worden.

Het gebruik van het woord 'of' in de regels
Wanneer in de regels van dit plan in een opsomming van gevallen het woord 'of' wordt gebruikt, is daaronder mede begrepen de situatie dat meer dan een van de genoemde gevallen zich tegelijk voordoen. Onder 'of' wordt een combinatie van opties niet uitgesloten.

7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Werking van dit plan
In artikel 1 zijn de regels opgenomen die laten zien hoe de samenhang van dit plan met het omgevingsplan van Utrecht is.

In lid 1.1 is het plangebied beschreven. Het werkingsgebied van de regels valt, uitzonderingen daargelaten, samen met het plangebied.

Onderdeel 1 van lid 1.2 maakt duidelijk dat dit plan het omgevingsplan wijzigt. Over het algemeen zijn de regels een aanvulling op het omgevingsplan, maar soms treden ze in de plaats van regels van het omgevingsplan. Dat laatste gebeurt alleen als een regel dat expliciet aangeeft of als de regel in strijd is met een regel van het omgevingsplan.
In lid 1.3 is verwoord wat in paragraaf 7.1 al is uitgelegd: de regels treden in plaats van regels in het tijdelijke deel.

Functieregels zijn regels die in hoofdstuk 2 van dit plan of in hoofdstuk 3 van het omgevingsplan staan. De functieregels geven aan waar een locatie voor bedoeld is. Op grond van lid 1.2 zijn de regels van het definitieve omgevingsplan die over functieregels gaan van toepassing.

In lid 1.4 zijn de begrippen opgenomen die wel in dit plan maar niet in het definitieve omgevingsplan voorkomen of die moeten worden gewijzigd ten opzichte van het geldende omgevingsplan.

In lid 1.4 sub c wordt verwezen naar het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan zal in de toekomst steeds gewijzigd worden en dus kan het zijn dat verwijzingen in de regels of motivering van dit TAM-omgevingsplan naar artikelen in het omgevingsplan in de loop der tijd niet meer kloppen. De verwijzingen in dit TAM-omgevingsplan zijn gemaakt op basis van het omgevingsplan van 27 december 2024.

De standaardregels van bestemmingsplannen, zoals de wijze van meten, zijn niet in dit plan opgenomen, omdat die al in het definitieve omgevingsplan staan. Dat geldt ook voor het overgangsrecht.

7.3 Functies (hoofdstuk 2 van de regels)

Artikel 2

GroenLocaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen dat bijdraagt aan de leefbaarheid en het leefklimaat, en aan de biodiversiteit. Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied. In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied.

In lid 2.1 is het tweeledige doel van de functie Groen beschreven. Het eerste doel richt zich op de betekenis voor mensen (leefbaarheid en gezond leefklimaat), het tweede doel op de betekenis voor de natuur (biodiversiteit). Lid 2.2 somt op welke activiteiten bij de functie passen. Onder 1 is het groen zelf genoemd. Onder 2 staan de bijbehorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, zitplaatsen, sport- en speeltoestellen, hondenspeelweiden, bruggen, duikers, faunapassages, kunstobjecten, fietsenstallingen (tot 1 meter hoog) en waterberging. Deze opsomming is limitatief: alleen deze voorzieningen zijn toegestaan.In lid 2.3 zijn vijf categorieën activiteiten verboden. Onder 1 is het bouwen van gebouwen verboden. Onder 2 en 3 zijn parkeerplaatsen en ontsluitingswegen voor aangrenzende functies verboden. Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Als er toch nieuwe parkeerplaatsen of uitritten nodig zijn, dan moet daarvoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd of moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

De regel in lid 2.3, onder 4, verbiedt activiteiten die bomen aantasten. Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.De regel in lid 2.3, onder 5, verbiedt het aantasten van de biodiversiteit, tenzij het gaat om normaal gebruik van het groen op die locatie. Deze regel zorgt voor de bescherming die hoort bij het tweede deel van het doel van de functie dat in lid 2.1 is beschreven. Het is niet de bedoeling dat het normale gebruik van groen ook valt onder het verbod. Wat dat "normale gebruik" is, moet blijken uit de locatie. In een park kan een groepje luidruchtig spelende kinderen op sommige plekken heel normaal zijn, ook al zal dat de biodiversiteit van de fauna waarschijnlijk niet helpen. En op een plek waar geen publiek mag komen in verband met de natuurwaarden kan elke aanwezigheid van publiek onder het verbod vallen.

Artikel 3 Wonen

De functie Wonen is toegekend aan locaties die bestemd zijn voor studentenwoningen en zorgwoningen. In lid 3.1 is vastgelegd waar een locatie met de functie Wonen voor bedoeld is. Het doel is bepalend voor de vraag welke activiteiten bij deze functie passen en dus toegestaan zijn.

In lid 3.2 wordt concreet gemaakt welke activiteiten bij het wonen passen. Onder 1 en 2 is een flexibele regeling opgenomen voor het maximaal aantal woningen. Er zijn twee scenario's mogelijk: Maximaal 660 woningen, bestaande uit 640 studentenwoningen (waarvan maximaal 442 zelfstandig en 198 onzelfstandig) en maximaal 20 zorgwoningen (lid 3.2 onder 2); Maximaal 694 studentenwoningen (waarvan maximaal 496 zelfstandig en 198 onzelfstandig), indien geen zorgwoningen worden gerealiseerd (lid 3.2 onder 3).

Onder 4 is bepaald dat de 20 zorgwoningen en daarbij behorende voorzieningen alleen op de tweede bouwlaag mogen worden gerealiseerd. Onder 5 is expliciet gemaakt dat op de begane grond (eerste bouwlaag) 1500 m² voor maatschappelijke voorzieningen uitsluitend voor onderwijs mag worden gebruikt. Onder 6 is verwezen naar de horeca-regels uit artikel 6.30 van het omgevingsplan voor additionele horeca bij deze maatschappelijke voorzieningen. Onder 7 staan de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, fietsenstallingen, toegangspaden, ontsluitingswegen, studieruimte, ontmoetingsruimte, wasruimte, installatieruimte, waterberging en groen.

Er zijn meer functies die het wonen toestaan. Daarom zijn in de regels van het omgevingsplan ook regels opgenomen die bij het gebruik van een woning horen, zoals een bedrijf-aan-huis, een bed-and-breakfast of mantelzorg. Zie hiervoor subparagraaf 6.2.1.2 (Bijzonder gebruik van de woning) van het omgevingsplan. Het bouwen van woningen is geregeld in hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. In lijn met de Omgevingswet maken de regels onderscheid tussen de activiteit bouwen en andere activiteiten, bijvoorbeeld de activiteit in het gebouw. Het gevolg is dat een bouwer soms meerdere regels moet toepassen. Als het bouwen bijvoorbeeld een extra woning tot gevolg heeft, dan zijn ook de regels over nieuwe woningen van toepassing. Die staan bijvoorbeeld in artikel 4.14 van het omgevingsplan. Als voor het bouwen ook nog gegraven moet worden, dan zijn de regels in hoofdstuk 7 van het omgevingsplan misschien van toepassing. Graven is namelijk een andere activiteit.In lid 3.3 zijn regels opgenomen voor het bouwen. Dit lid is onderverdeeld in twee subleden. Lid 3.3.1 bevat de bouwregels voor gebouwen. Onder 1 is bepaald dat gebouwen

uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Onder 2 is de maximale bouwhoogte gekoppeld aan de aanduiding op de verbeelding. Onder 3 is een beperkte overschrijding van de voorgevelrooilijn toegestaan (0,5 meter) voor het realiseren van bloemkozijnen, conform artikel 4.40 van het omgevingsplan. Onder 4 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' een incisie in de bebouwing moet worden gerealiseerd van minimaal 7 meter breed en 5 meter diep, van het peil tot en met de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte. Onder 5 is geregeld dat in het bouwvlak technische installaties ten dienste van de functie toegestaan zijn tot een hoogte van 3,5 meter boven het dak, mits deze niet zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied.

Lid 3.3.2 bevat een verwijzing naar de geluidwerende maatregelen voor geluidgevoelige gebouwen zoals opgenomen in subparagraaf 4.2.1.3 van het omgevingsplan. De omgevingsvergunning voor bouwen kan uitsluitend worden verleend conform deze regeling.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied
De functie Verkeer - Verblijfsgebied is toegekend aan locaties die bedoeld zijn voor verblijf in de openbare ruimte en voor bestemmingsverkeer. In lid 4.1 is vastgelegd waar een locatie met de functie Verkeer - Verblijfsgebied voor bedoeld is. Het doel is bepalend voor de vraag welke activiteiten bij deze functie passen en dus toegestaan zijn.

In lid 4.2 wordt concreet gemaakt welke activiteiten bij deze functie passen. Onder 1 is opgenomen dat het gebruik van wegen, voet- en fietspaden is toegestaan. Dit betreft het primaire gebruik van de verkeersruimte voor de ontsluiting van het plangebied en het verblijf in de openbare ruimte. Het accent ligt op verblijfskwaliteit en bestemmingsverkeer, waarbij de openbare ruimte niet alleen een verkeersfunctie heeft maar ook een verblijfsfunctie.Onder 2 staan de bijbehorende voorzieningen die nodig zijn voor het functioneren van de verkeersfunctie en de openbare ruimte. Dit omvat parkeerplaatsen (sub a), sport- en speeltoestellen (sub b), kunstwerken (sub c), kunstobjecten (sub d) en waterberging en groen (sub e). Deze voorzieningen dragen bij aan de gebruikswaarde en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Door het toestaan van deze diverse functies ontstaat een levendige en multifunctionele openbare ruimte die past bij de stedelijke context van het plangebied.

Bijlagen motivering

Bijlage 1 Merbeoordelingsbeslissing

Gemeente Utrecht

Voorstel aan het college van B&W

Terinzagelegging ontwerp Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan Livingstonelaan 609

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder	[redacted]
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	[redacted]
Kenmerk	33009283
Vergaderdatum College	18 november 2025
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Voor de ontwikkeling Livingstonelaan 609 en de daarvoor benodigde wijziging van het omgevingsplan geen milieueffectrapport op te stellen, op basis van de toetsing aan de relevante criteria uit bijlage III van de Europese mer-richtlijn en de aanmeldnotitie van 8 oktober 2025.

2. Het ontwerp TAM-omgevingsplan Herontwikkeling Livingstonelaan 609, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMLIVINGSTONE-ON01, ter inzage te leggen, waarmee maximaal 640 studentenwoningen en 20 zorgwoningen, of maximaal 694 studentenwoningen als de zorgwoningen niet gerealiseerd worden en 1.500 m^2 brutovloeroppervlak onderwijs- en onderwijs gerelateerde functies, mogelijk worden gemaakt.

18 NOV 2025

[redacted]

Secretaris college

Bijlage 2 Archeologie

integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase

Livingstonelaan 609, Utrecht
Gemeente Utrecht

IDDS Archeologie rapport 2743

Colofon

Projectnummer	A2226
OM-nummer	5268340100
In opdracht van	VOF Livingstonelaan
Auteurs	[redacted]
Redactie	[redacted]
Versie	1.2
Status	definitief

Goedkeuring

[redacted]	Gemeente Utrecht	29-08-2022

© IDDS Archeologie
Noordwijk, augustus 2022
ISSN 2212-9650
Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

IDDS
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 – 402 85 86

SAMENVATTING:

In opdracht van VOF Livingstonelaan heeft IDDS Archeologie in juli 2022 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd aan de Livingstonelaan 609 in Utrecht, gemeente Utrecht. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de overschrijding van de vrijstellingsgrenzen uit het bestemmingsplan van de zone met archeologische verwachting in het noordoostelijke deel van het plangebied op de huidige archeologische waardenkaart. Voor het overige deel geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde op de nieuwe archeologische waardenkaart. De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in de diepe ondergrond van het plangebied waarschijnlijk dekzand aanwezig is. In de omgeving is de top van dit dekzand aangetroffen op ongeveer 4 à 5 m -mv. De archeologische verwachting van dit niveau is onbekend. Er zouden archeologische resten in voor kunnen komen vanaf het Paleolithicum. Bij onderzoek in de omgeving is het dekzand echter omschreven als niet intact en mogelijk verspoeld. In dat geval is de archeologische verwachting van dit niveau waarschijnlijk laag. Het dekzand wordt waarschijnlijk bedekt door crevasseafzettingen en komafzettingen. Komafzettingen hebben een lage archeologische verwachting. De hogere delen van crevasseafzettingen kunnen bewoonbaar zijn geweest, waardoor dit niveau een hoge archeologische verwachting kan hebben. Bij de onderzoeken in de omgeving was dit echter niet het geval. De crevasseafzettingen horen waarschijnlijk bij de Houten stroomgordel. Deze stroomgordel was actief vanaf de Bronstijd. Aan het maaiveld is naar verwachting sprake van een ophoogpakket van ongeveer 2 m dik dat is aangebracht bij de bouw van Kanaleneiland. Het ophoogpakket is van elders afkomstig en heeft daarom geen archeologische verwachting.

Het booronderzoek heeft de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek bevestigd. Onderin de boringen is dekzand aangetroffen, maar dat landschap was laaggelegen of er vonden veel verstuivingen plaats waardoor het een lage archeologische verwachting heeft voor de periode Laat Paleolithicum tot Vroeg-Midden Mesolithicum. Tussen ongeveer 5800 en 5500 voor Chr. kwam er veengroei op gang en lag het plangebied lange tijd in een veenmoeras, dat na het ontstaan van de Oude Rijn overging in een venige kom. Beide landschappen waren (zeer) nat en ongunstig voor bewoning. De venige komafzettingen zijn bedekt met twee pakketten crevassedekafzettingen: een pakket dat mogelijk gerelateerd is aan het ontstaan van de Houten stroomrug in de Bronstijd en een pakket dat duidelijk een stuk jonger is. Voor beide pakketten geldt dat de sedimenten kleiig waren en de landschappen vochtig en laaggelegen. Het jongste pakket crevassedekafzettingen heeft het maaiveld gevormd tot de ophoging van Kanaleneiland rond 1956. Het historisch kaartmateriaal geeft aan dat dit gebied in ieder geval vanaf het begin van de 19e eeuw (maar hoogstwaarschijnlijk ook al daarvoor) alleen als weiland in gebruik was.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied bestaat uit een 1,7 tot 2,0 m dik recent ophoogpakket, gelegen op afzettingen met een lage archeologische verwachting. De kans dat er bij bodemingrepen in het plangebied (ongeacht de diepte en inclusief heipalen) archeologische resten verstoord worden, wordt klein geacht. IDDS Archeologie adviseert om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven.

INHOUDSOPGAVE:

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS VAN HET PLANGEBIED 4

1. INLEIDING 5
1.1. Onderzoekskader 5
1.2. Doel- en vraagstellingen van het onderzoek 6
1.3. Ligging van het plangebied 7

2. BUREAUONDERZOEK 8
2.1. Werkwijze 8
2.2. Geologie, geomorfologie en bodem 9
2.3. Archeologische en ondergrondse bouwhistorische waarden 12
2.4. Historische situatie en mogelijke verstoringen 14
2.5. Bouwarchief en huidig landgebruik 17
2.6. Mogelijke verstoringen 19
2.7. Gespecificeerd verwachtingsmodel 19

3. VELDONDERZOEK 21
3.1. Onderzoekshypothese en onderzoeksopzet 21
3.2. Werkwijze 21
3.3. Resultaten 21
3.4. Interpretatie 24

4. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN 26
4.1. Aanbevelingen 27

LITERATUUR EN KAARTEN 29

LIJST VAN AFKORTINGEN EN BEGRIPPEN 31

BIJLAGEN
1. Topografische kaart
2. Archis-informatie
3. Boorlocatiekaart
4. Boorbeschrijvingen
5. Periodentabel

Administratieve gegevens van het plangebied

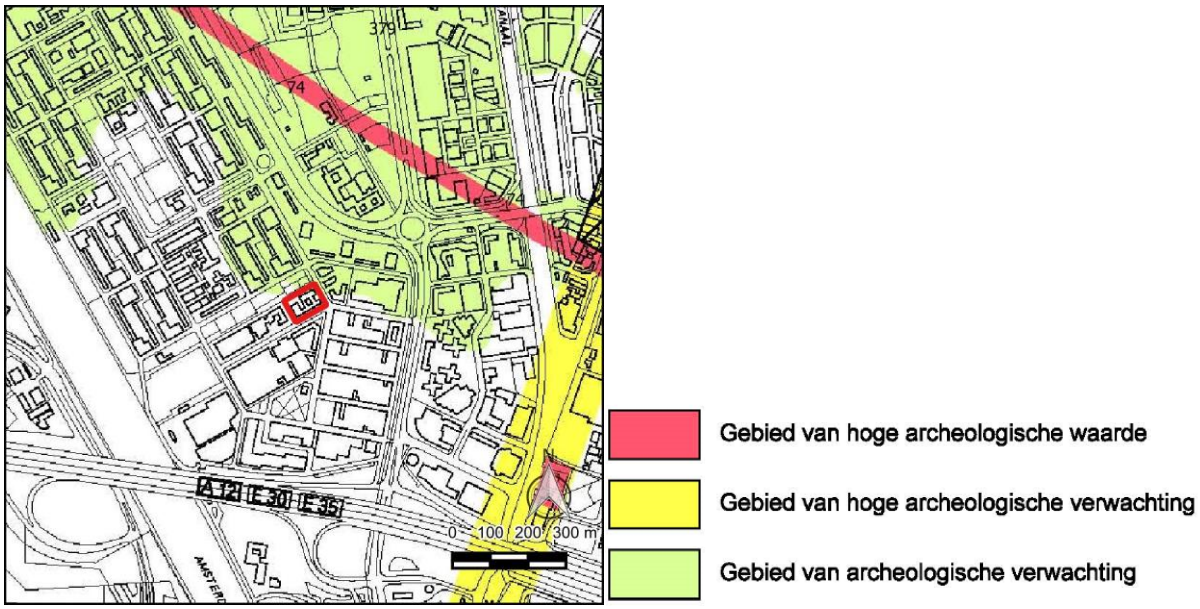
Toponiem	Livingstonelaan 609
Onderzoekmeldingsnummer	5268340100
Gemeentelijke projectcode	LSL01
Plaats	Utrecht
Gemeente	Utrecht
Kadastrale aanduiding	Utrecht R 467
Provincie	Utrecht
Coördinaten *Centrum* *Hoekpunten*	 135.532 / 452.995 135.556 / 453.046 (N) 135.587 / 452.991 (O) 135.507 / 452.944 (Z) 135.476 / 453.000 (W)
CMA/AMK-status	Geen
Archis-monumentnummer	n.v.t.
Oppervlakte plangebied	6.035 m^2
Maaiveldhoogte	1,8 m NAP
Grondwatertrap/-stand	Gemiddeld 1,8 m -mv
Onderzoekskader	Omgevingsvergunning en archeologische verordening en bijbehorende waardenkaart
Uitvoerder	IDDS Archeologie Contactpersoon: mevr. [redacted] Postbus 126 2200 AC Noordwijk (ZH) Tel: [redacted] E-mail: [redacted]@idds.nl
Bevoegde overheid	Gemeente Utrecht Ontwikkelorganisatie Ruimte Contactpersoon: mevr. [redacted] Postbus 8406 3503 RK Utrecht Tel: 030-[redacted] E-mail: archeologie@utrecht.nl / [redacted]utrecht.nl
Beheer en plaats van documentatie	IDDS Archeologie, Noordwijk
Uitvoeringsdatum veldwerk	12-7-2022

1. Inleiding

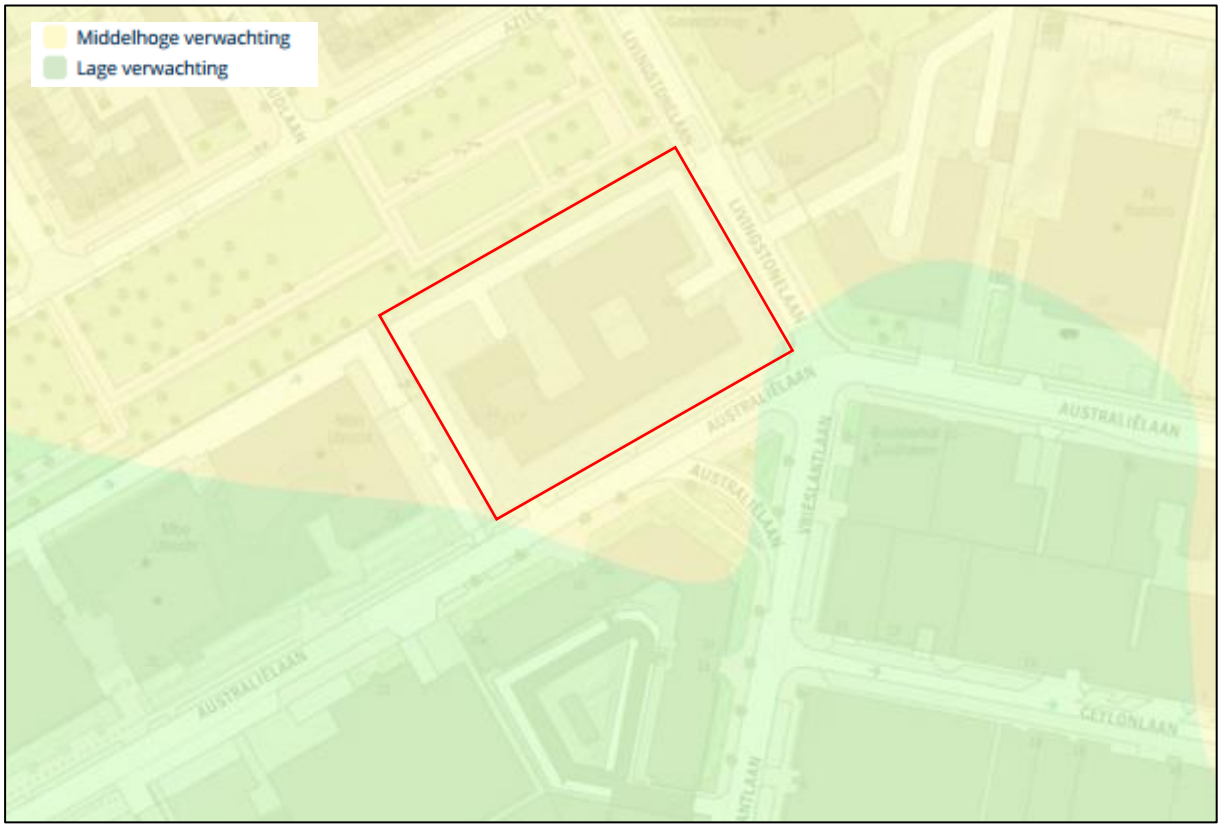
1.1. Onderzoekskader

In opdracht van VOF Livingstonelaan heeft IDDS Archeologie in juli 2022 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd aan de Livingstonelaan 609 in Utrecht, gemeente Utrecht. De aanleiding voor dit onderzoek is de geplande nieuwbouw op het perceel. De huidige bebouwing zal worden gesloopt. De planvorming voor de nieuwbouw is nog niet definitief, maar beoogd is een gebouw met elf verdiepingen met daarin studentenwoningen. Het gebouw wordt waarschijnlijk niet onderkelderd. Wel komt er mogelijk een halfverdiepte fietsenstalling. Voor het archeologisch onderzoek wordt uitgegaan van een maximale verstoringsdiepte van 2,0 m -mv.

Conform de vigerende beheersverordening (geconsolideerd, vastgesteld 30-11-2017) ligt het plangebied in een zone waar specifieke regels gelden in verband met archeologische waarden. Op de huidige archeologische waardenkaart van de gemeente ligt de noordoosthoek van het plangebied binnen een gebied van archeologische verwachting (Figuur 1). In de rest van het plangebied geldt geen verwachting. De gemeente Utrecht is bezig met het voorbereiden van nieuw archeologisch beleid. Op de nieuwe waardenkaart krijgt nagenoeg het hele plangebied een middelhoge verwachting (Figuur 2). Dit houdt in dat ingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm een archeologische onderzoeksplicht kennen. Door het bevoegd gezag (mevr. [redacted] gemeente Utrecht) is daarom besloten dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek moet in eerste instantie bestaan uit een bureauonderzoek met goed archiefonderzoek naar de huidige fundering van het bestaande pand. Vervolgens wordt een booronderzoek uitgevoerd om de verstoringen rondom het gebouw in beeld te krijgen.



Figuur 1: Het plangebied (rood omlijnd) op de huidige archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht. De rode lijn is de Romeinse limesweg.



Figuur 2: Het plangebied (rood omlijnd) op een uitsnede van de nieuwe beleidskaart van de gemeente Utrecht.

1.2. Doel- en vraagstellingen van het onderzoek

De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Dit gebeurt aan de hand van bestaande bronnen over bekende en verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting. Daarnaast wordt inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap in het plangebied, voor zover deze vormeenheden van invloed kunnen zijn geweest op de bruikbaarheid van de locatie door de mens in het verleden. Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen kansarme zones van het plangebied worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd voor behoud of voor vervolgonderzoek. Om deze doelstelling te kunnen realiseren, wordt op de volgende vragen een antwoord gegeven:

- Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de locatie?
- Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?
- Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied? Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?
- Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?
- Hoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, kunnen er toch archeologische indicatoren worden aangetroffen. Indien deze worden aangetroffen, dan gelden tevens de volgende vragen: wat is de verticale en horizontale ligging van de aangetroffen indicatoren, wat

is de datering en wat is de invloed van deze vondsten op de archeologische verwachting van het plangebied?
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen bodemverstorende werkzaamheden?

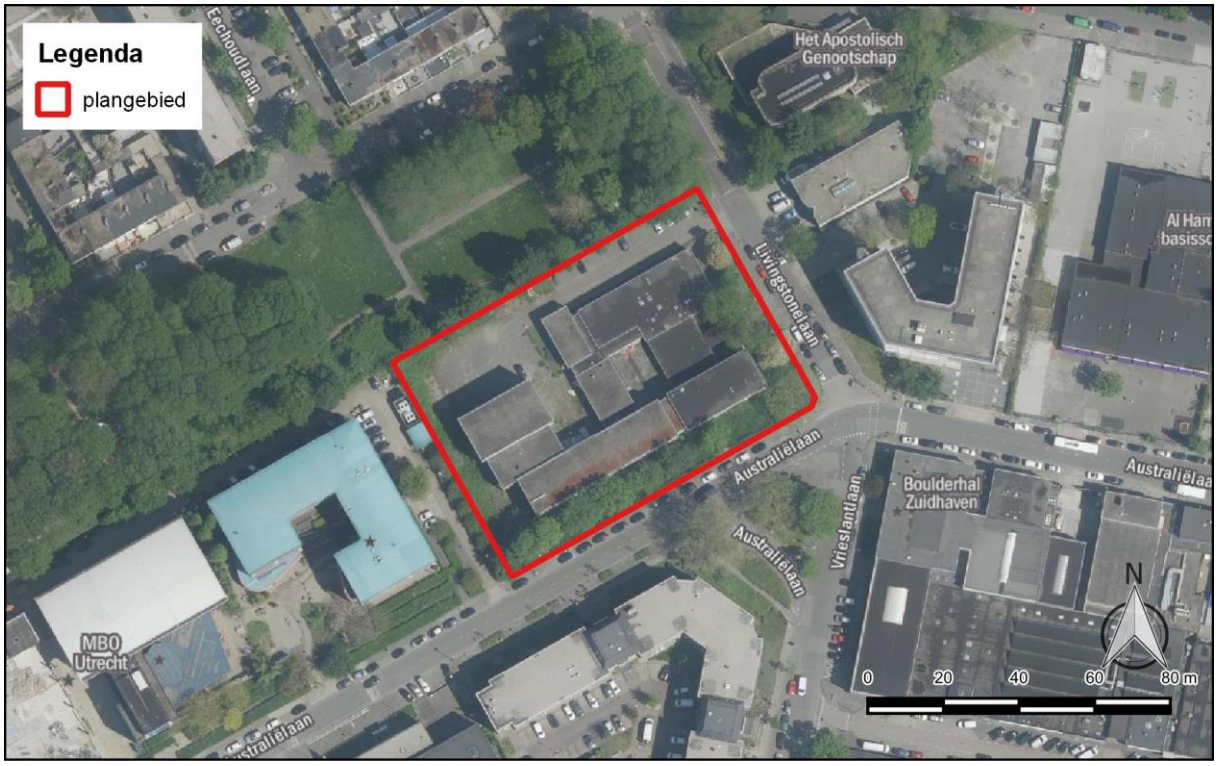
Het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek zijn uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.1 (Centraal College van Deskundigen 2018), en het door de gemeente goedgekeurde Plan van Aanpak (PvA; Moerman 2022).

Voor de in dit rapport gebruikte geologische en archeologische tijdsaanduidingen wordt verwezen naar Bijlage 5. Afkortingen en enkele vaktermen worden achterin dit rapport uitgelegd (zie lijst van afkortingen en begrippen).

1.3. Ligging van het plangebied

De ligging van het (her) in te richten gebied, ofwel het plangebied, is weergegeven in Bijlage 1. Het plangebied ligt ten westen van de kruising tussen de Livingstonelaan en de Australiëlaan in Utrecht. Het plangebied heeft daarom de huisnummers Livingstonelaan 609 en Australiëlaan 21. Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door een park en een schoolgebouw. Het gebouw dat in het plangebied aanwezig is, was voorheen in gebruik als basisschool. Het plangebied heeft een oppervlakte van 6.035 m^2 en een gemiddelde maaiveldhoogte van 1,8 m NAP. De exacte ligging en contouren van het plangebied zijn nader weergegeven in Bijlage 3 en Figuur 3.

Om tot een gespecificeerde verwachting voor het plangebied te komen, is niet alleen gekeken naar bekende gegevens over het plangebied zelf maar ook naar de omgeving. Voor het totale onderzochte gebied, oftewel het onderzoeksgebied, is als begrenzing een straal van 650 m rondom het plangebied gekozen. De straal van 650 m is dusdanig gekozen dat relevante onderzoeken op vergelijkbare geomorfologische eenheden zijn meegenomen.



Figuur 3: Het plangebied op een recente luchtfoto (bron: PDOK).

2. Bureauonderzoek

2.1. Werkwijze

Bij het bureauonderzoek zijn gegevens verzameld over bekende of verwachte archeologische en bouwhistorische waarden binnen het onderzoeksgebied. Onderstaande bronnen zijn geraadpleegd:

Bron	Opmerkingen
Huidige en toekomstige situatie	
Actuele topografische kaart	
Recente luchtfoto (PDOK)	
Opdrachtgever	
KLIC	
(Rijks)monumenten (via Archis)	Geen (Rijks)monumenten aanwezig
Historische situatie en mogelijke verstoringen	
Kadastraal minuutplan 1811-1832 (beeldbank.cultureelerfgoed.nl; hisgis.nl)	
Diverse topografische kaarten uit het einde van de 19e en de 20e eeuw (topotijdreis.nl)	
Bouw-/constructietekeningen van de te slopen bouwwerken	
Bodemloket (www.bodemloket.nl) voor informatie over tanks, saneringen, ontgrondingen	
Milieukundig bodemonderzoek	Niet beschikbaar
Militair erfgoed	
Militaire landschapskaart (rce.webgispublisher.nl)	
Indicatieve Kaart Militair Erfgoed (ikme.nl)	
Archeologie en bouwhistorie	
Archeologisch Informatie Systeem (Archis; archis.cultureelerfgoed.nl)	
Archeologische Monumenten Kaart (AMK; via Archis)	
Verwachtingskaart van de gemeente Utrecht	
Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht	
Bodemkaarten, geomorfologische kaarten en hoogtekaarten	
Geomorfogenetische kaart van Utrecht (Berendsen 1982)	
Atlas van Nederland in het Holoceen (Vos *et al.* 2018)	
Bodemkaart van Nederland (BRO; via Archis)	
Grondwatertrappenkaart (www.dinoloket.nl)	
Geomorfologische kaart van Nederland (BRO; via Archis)	
Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN3; www.ahn.nl)	
Stroomruggenkaart van het Nederlands rivierengebied (Cohen *et al.* 2012)	
DINOloket (www.dinoloket.nl)	
Archieven, heemkundekringen, amateurarcheologen, overige informatie	
Archieven	Het gemeentearchief van Utrecht is digitaal geraadpleegd.
Amateurarcheologen, gebiedsgerichte specialisten, depots	Niet geraadpleegd
Onderzoeksrapporten en achtergrondliteratuur	Zie literatuurlijst

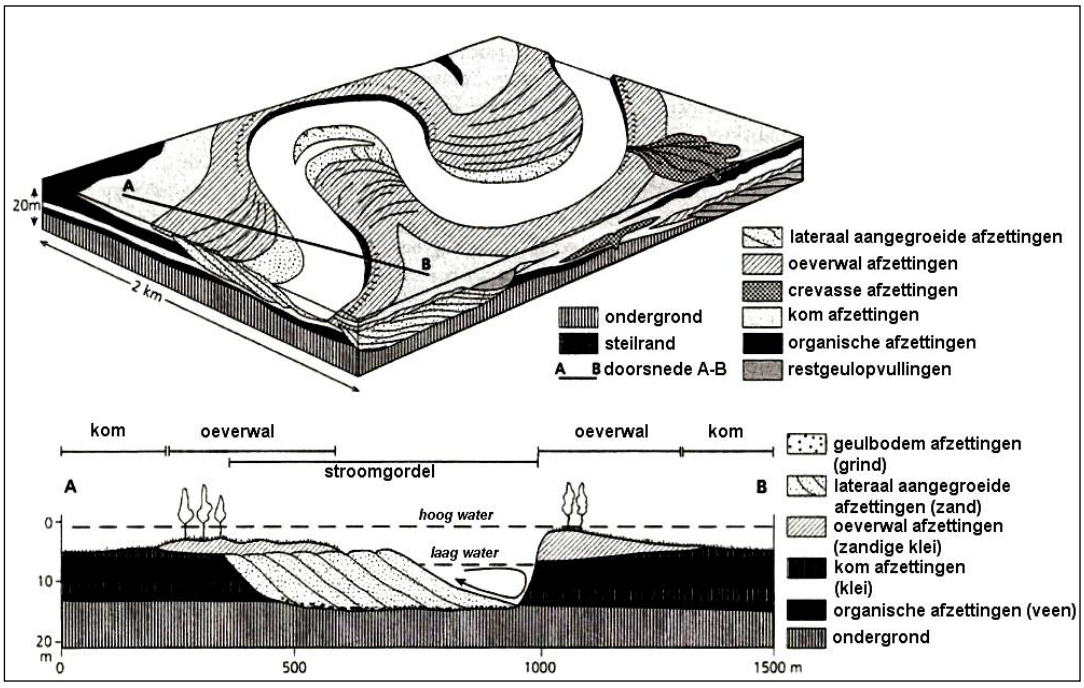
2.2. Geologie, geomorfologie en bodem

2.2.1. Ontstaansgeschiedenis landschap

Het landschap van het Midden-Nederlandse rivierengebied is gevormd door kronkelende rivieren, rivierverleggingen en overstromingen. Gedurende de laatste ijstijd (het Weichselien, circa 120.000 tot 10.000 jaar geleden) stroomden er vlechtende rivieren door het gebied. Deze vlechtende rivieren bestonden uit vele geulen met daartussen kale zandbanken en hebben in de ondergrond een dik pakket zand en grind achtergelaten. In de koudste periodes van de ijstijd werd dekzand afgezet.

Na de laatste ijstijd, gedurende het Holoceen (ongeveer 10.000 jaar geleden tot en met nu) hadden de meeste rivieren die door Midden-Nederland stroomden een meanderend rivierpatroon. Een meanderende rivier heeft een kronkelende geul, waarbij door de erosie van de oevers de bochten steeds groter worden en/of langzaam stroomafwaarts migreren (Figuur 4). De breedte van de geul blijft echter vrijwel gelijk. Hierdoor wordt in de binnenbocht van een meander zand afgezet en ontstaat door de migratie over vele jaren een breed zandlichaam in de bodem. Buiten de geul wordt bij overstromingen het zand en de zandige kleien afgezet op de oevers van de geul en worden oeverwallen gevormd. Steeds verder van de geul verwijderd, in de lager gelegen komgebieden, wordt steeds fijner sediment afgezet in de vorm van siltige kleien. Die delen van de komgebieden die zo ver van de rivier afliggen dat het water geen sediment meer bevat kennen dusdanig hoge (grond)waterstanden dat afgestorven plantenresten niet meer kunnen vergaan en er veen ontstaat.

Bij actieve rivieren zijn met name de oeverwallen belangrijk voor de mens. Door de hogere ligging overstromen de oeverwallen minder vaak dan de komgebieden, waardoor ze beter bewoonbaar zijn. Soms kunnen oeverwallen doorbreken, waarbij zogenaamde crevasses ontstaan (Figuur 4). Een crevasse bestaat uit een diep uitgesleten geul door de oeverwal heen en een delta-achtige afzetting in de kom achter de oeverwal. Crevasse-afzettingen zijn veelal sterk zandig vanwege de hoge stroomsnelheden en de directe verbinding met de hoofdgeul.



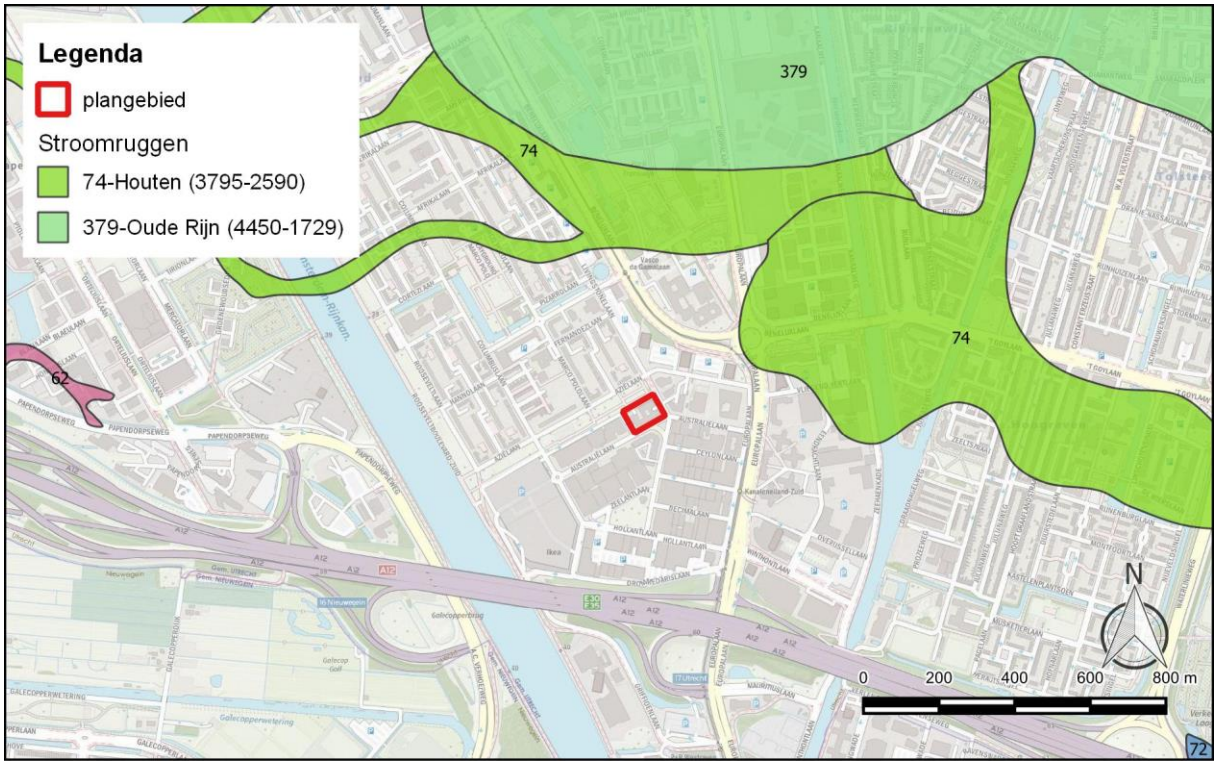
Figuur 4: Blokdiagram van de afzettingen van meanderende rivieren en gerelateerde organische afzettingen in de Betuwe. De rivier stroomt naar links (Berendsen/Stouthamer 2001).

Sedimentatieprocessen in de geul van een rivier, kleine klimatologische veranderingen of specifieke lokale omstandigheden zorgden in het Midden-Nederlandse rivierengebied regelmatig voor de

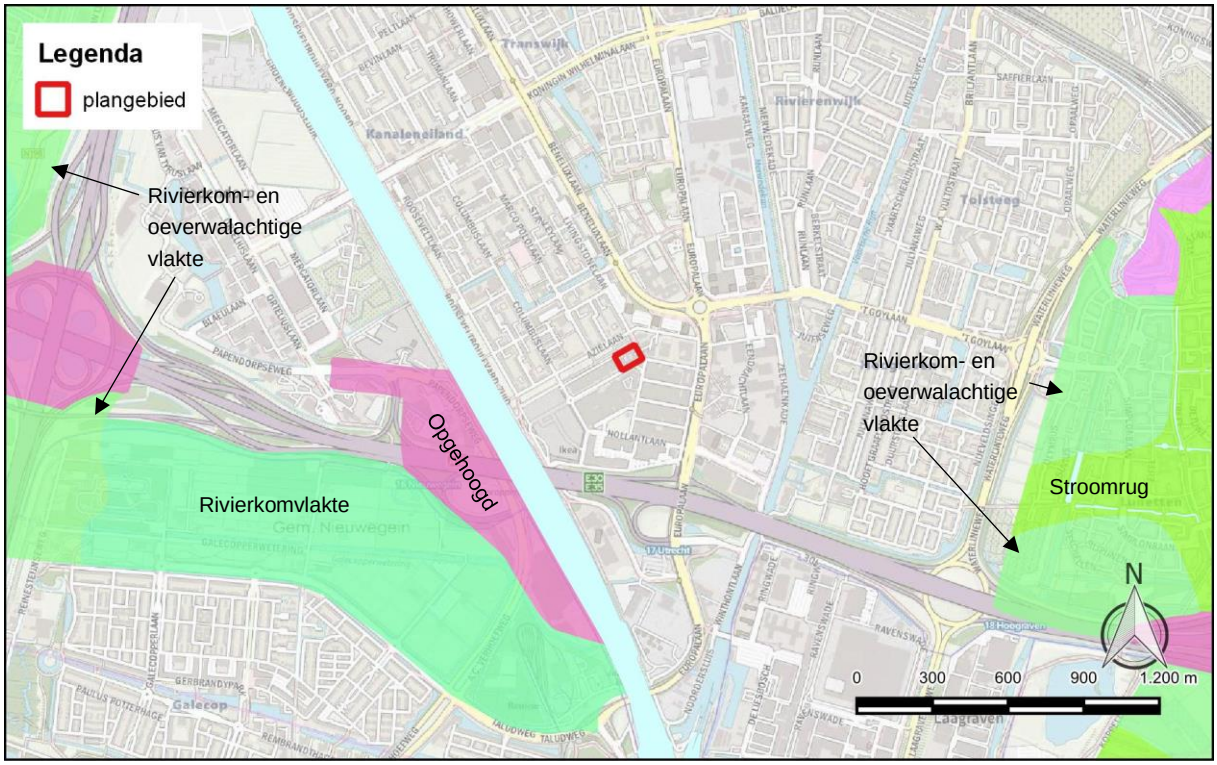
verlegging van een rivierloop over een traject van tientallen kilometers. In de nabijheid van de nieuwe geul werden de bestaande afzettingen geërodeerd terwijl bestaande afzettingen verder van de nieuwe geul verwijderd langzaam werden bedekt met nieuwe afzettingen. De oude rivierloop verlandde in zijn geheel, waarbij de laatste restgeul werd opgevuld met humeuze zanden en kleien en soms met veen. Door verschillen in de mate van inklinking tussen veen, klei en zand vormden de verlaten rivieren en hun oeverwallen ruggen in het landschap die stroomruggen of stroomgordels worden genoemd. Zand klinkt vrijwel niet in terwijl klei en vooral veen zeer sterk kunnen inklinken. Deze stroomruggen vormen net als oeverwallen hogere zones in het landschap die minder vaak overstromen en daardoor meer geschikt zijn voor bewoning en voor akkerbouw. Door verdergaande sedimentatie gedurende het Holoceen zijn verschillende van deze stroomruggen weer begraven geraakt, hergebruikt door een nieuwe rivier of grotendeels geërodeerd.

2.2.2. Geomorfologie en geologie

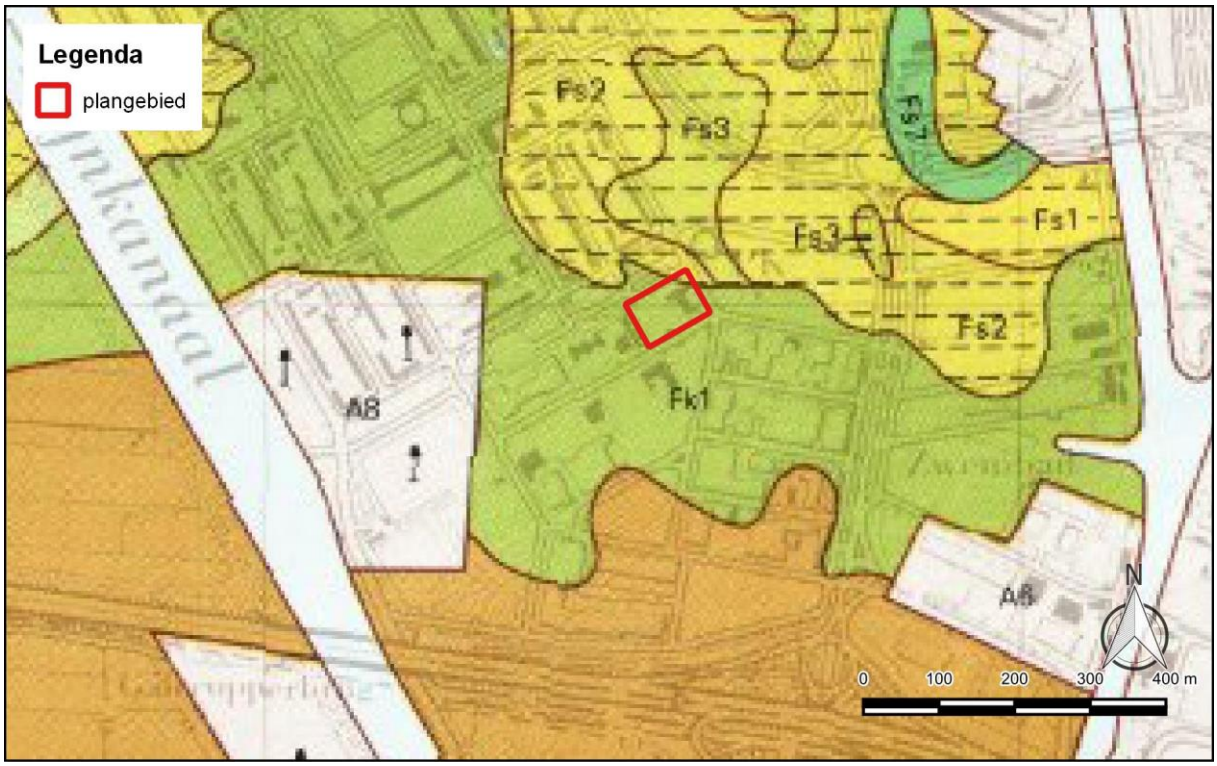
Het plangebied heeft gedurende het Holoceen langdurig gelegen direct naast of in verschillende rivierlopen. Binnen het plangebied worden geen stroomruggen verwacht. Op de geomorfologische kaart staat het plangebied weergegeven als bebouwde kom, waardoor geen geomorfologische eenheid bekend is. Op basis van de ligging buiten een stroomrug, ligt het plangebied waarschijnlijk in een rivierkomvlakte of een rivierkom- en oeverwalachtige vlakte. Op de geomorfogenetische kaart (Berendsen 1982) ligt het plangebied grotendeels op komgronden (kaartcode Fk1). De noordoosthoek staat weergegeven als oeverwallen en kronkelwaarden (kaartcode Fs2).



Figuur 5: Het plangebied op de rivierenkaart (Cohen e.a. 2012). De datering van de stroomruggen is weergegeven in jaren BP.



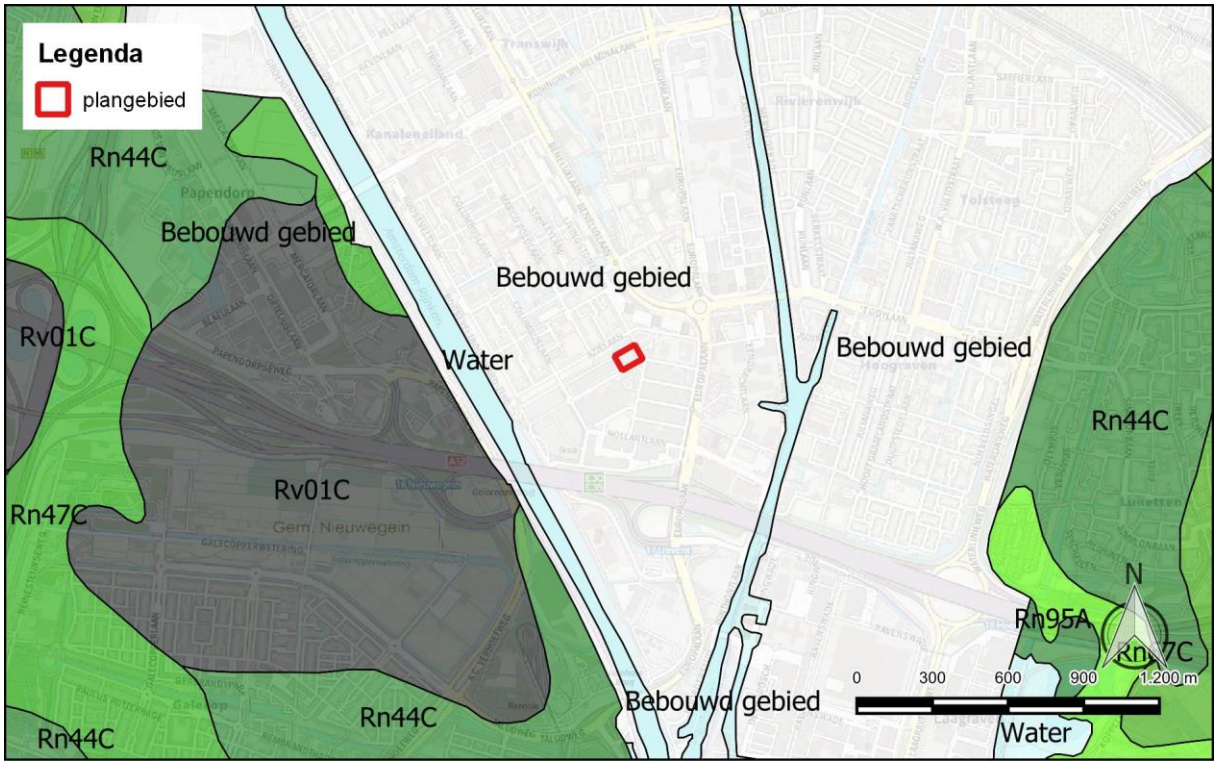
Figuur 6: Het plangebied op de geomorfologische kaart (bron: BRO).



Figuur 7: Het plangebied op de geomorfogenetische kaart (Berendsen 1982). Zie de tekst voor een verklaring van de relevante codes.

2.2.3. Bodem

Op de bodemkaart staat het plangebied weergegeven als bebouwde kom, waardoor geen bodemkundige eenheid bekend is. De rivierkomvlaktes en rivierkom- en oeverwalachtige vlaktes aan weerszijden van het plangebied zijn gekarteerd als kalkloze poldervaaggronden van zware klei (kaartcode Rn44C / Rn47C), kalkloze poldervaaggronden van zware zavel of lichte klei (kaartcode Rn95C) of kalkloze drechtvaaggronden (kaartcode Rv01C). Welk bodemtype aanwezig is, is afhankelijk van de ligging ten opzichte van de rivier. De poldervaaggronden van zware zavel of lichte klei zijn de hogere rivierkleigronden en de drechtvaaggronden zijn de lage komklei-op-veengronden, waarbij de dikte van de klei-bovengrond varieert afhankelijk van de afstand tot de rivier. De poldervaaggronden van zware klei liggen op de overgang tussen de hogere rivierkleigronden en de lagere komgronden.



Figuur 8: Het plangebied op de bodemkaart (bron: BRO). Voor een verklaring van de relevante codes wordt verwezen naar de tekst.

2.3. Archeologische en ondergrondse bouwhistorische waarden

Binnen het plangebied zijn geen terreinen aanwezig die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) als waardevol staan aangegeven. Ook zijn er geen waarnemingen en vondsten gemeld en geen eerdere onderzoeken uitgevoerd. In het plangebied zijn voor zover bekend geen ondergrondse bouwhistorische waarden aanwezig.

Op de huidige archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht heeft het plangebied geen archeologische verwachting, op het uiterste noordoosten na. Op de nieuwe waardenkaart, die momenteel nog in voorbereiding is, wordt de verwachting voor het hele plangebied middelhoog (pers. com., [redacted]

In de omgeving van het plangebied zijn verscheidene eerdere onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken worden hieronder besproken met de klok mee vanuit het noordwesten.

Aan de Afrikalaan 28, ca. 600 m ten noordwesten van het plangebied, werd tot de maximale boordiepte van 5,4 m -mv een opbouw van ophoogpakket op crevasseafzettingen op komafzettingen op dekzand aangetroffen (Archisnr. 2423369100; Nales 2013). Het pakket ophoogzand was 1,7 m dik. De top van de crevasseafzettingen werd aangetroffen tussen 1,8 en 2,1 m -mv (ca. 0 m NAP) en de top van het dekzand tussen 3,9 en 5,2 m -mv (ca. -2,0 en -3,5 m NAP). De crevasseafzettingen bleken deels verstoord en in de intacte boringen werden geen aanwijzingen aangetroffen voor archeologische vindplaatsen.

Voor een schoolterrein aan de Fernandezlaan, ongeveer 250 m ten noordwesten van het plangebied, bestond vanuit het bureauonderzoek een verwachting op oever- en geulafzettingen van de Houten stroomgordel met daaronder mogelijk een intact dekzandlandschap (Archisnr. 2335370100; Sprangers 2011). De boringen wezen echter uit dat onder een 2,1 tot 2,4 m dik ophogingspakket een kleiig crevassecomplex ligt, bestaande uit een dunne oeverafzetting met daaronder kleiige geul- en komafzettingen. Binnen de maximale boordiepte van 5 m -mv is geen intact dekzandprofiel aangetroffen. Bureau- en booronderzoek direct ten oosten hiervan, aan de Beneluxlaan 901-909, toonde een soortgelijke opbouw aan (Archisnrs. 4900770100, 4936735100; Weerheijm / Van Puijenbroek 2021). Het ophogingspakket varieerde in dikte tussen 1,7 en 2,4 m. Op basis van deze variatie werd verondersteld dat de oorspronkelijke bodem, bestaande uit komklei, was omgewerkt. Onder de komafzettingen bevond zich een laag bosveen (tussen 4,7 en 5,3 m -mv) met daaronder verspoeld ogend dekzand.

Ongeveer 500-650 m ten noordwesten van het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd aan weerszijden van de Beneluxlaan die zich richtten op de Romeinse limesweg. Na verscheidene grootschalige booronderzoeken (Archisnr. 2197922100, 2197914100) is de weg met proefsleuven en een opgraving onderzocht in Park Transwijk (Archisnr. 2228564100; Dielemans / van der Kamp 2012). Het onderzochte perceel lag op een maximaal 250 m brede stroomrug die is ontstaan in het Neolithicum en de Bronstijd. Tot in de IJzertijd was er sprake van een steeds ondieper wordende restgeul. De eerste sporen van gebruik betreffen een fuik, gedateerd tussen 420 en 200 voor Chr. Rond het begin van de jaartelling was er sprake van een nederzetting. Deze nederzetting lijkt al in de eerste helft van de 1e eeuw te zijn verlaten. De oudste limesweg werd aangelegd in de late 1e eeuw en bleef in gebruik tot een onbekend moment na 124/125 na Chr. De eerstvolgende menselijke activiteiten vonden pas plaats in de 12e of 13e eeuw, toen het gebied in gebruik werd genomen als landbouwgrond. Voor de bouw van Kanaleneiland is het perceel met 1,2 tot 2,0 m zand opgehoogd. De top van de ongestoorde ondergrond bevond zich op ongeveer 0 m NAP. Bij een tweede opgraving in Park Transwijk (locatie Paviljoen) reikte de moderne ophogingslaag tot ca. 0,6 m NAP (Archisnr. 2265687100; Dielemans 2011). Daaronder was zeer lokaal de (post)middeleeuwse bouwvoor aanwezig. De rest van het gebied was verstoord tot onder het verwachte Romeinse niveau. Er werden geen archeologische sporen aangetroffen. Een onderzoek van een afvalcontainer was zeer gering van omvang en leverde slechts één archeologisch spoor op, in de vorm van een greppel die bij gebrek aan vondstmateriaal niet kon worden gedateerd (Archisnr. 4007089100).

Een drietal onderzoeken ten behoeve van rioleringswerkzaamheden in de Europalaan wordt op dit moment uitgevoerd, waardoor er nog geen resultaten bekend zijn in Archis (Archisnr. 5055172100, 5142944100, 5214086100). Er zijn sporen van een restgeul en de limesweg waargenomen (pers. comm. [redacted]

Een gebied van ca. 24 ha tussen de Europalaan en het Merwedekanaal (Merwedekanaalzone, deelgebied 5; de zuidzijde hiervan ligt ongeveer 330 m ten noordoosten van het plangebied) is met boringen onderzocht (Archisnr. 4549588100; Leuvering / Soldaat 2018). Onder het ophogingspakket van gemiddeld 1,0 m dik werden afzettingen aangetroffen van een zijtak van de Houtense stroomgordel en van het Oude Rijnstelsel. Deze hebben een hoge verwachting voor de limesweg en eventueel daaraan gerelateerde vindplaatsen en een middelhoge verwachting voor nederzettingen uit de periode Bronstijd tot en met Romeinse tijd. In drie boringen in het zuidwesten van het gebied zijn indicatoren aangetroffen die worden gerelateerd aan de limesweg. Bij gravend onderzoek aan de

Beneluxlaan/Kanaalweg, ongeveer 500 m ten noordoosten van het plangebied, is deze ook inderdaad aangetroffen (Archisnr. 2428691100).

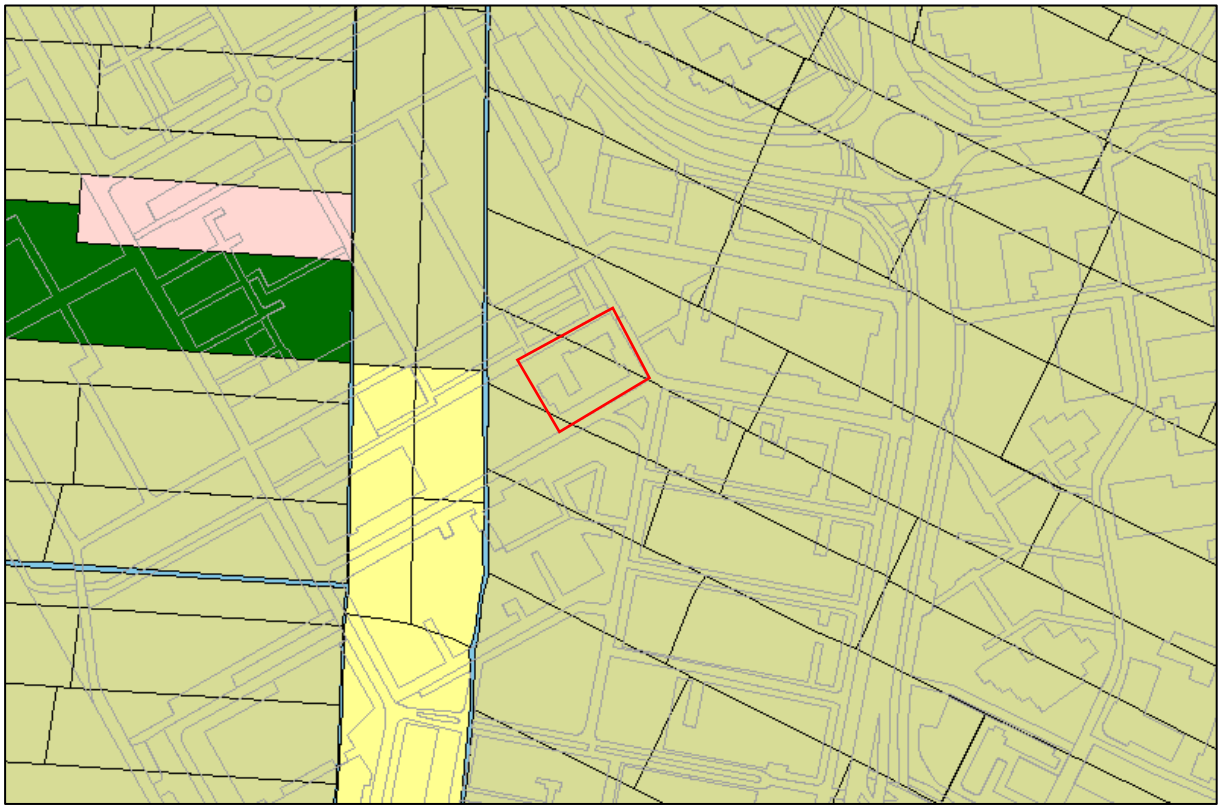
Centraal binnen deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone en ongeveer 680 m ten noordoosten van het plangebied is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd aan de Europalaan 22-24 (Archisnr. 4674157100; Bouma 2019). De locatie ligt op de noordrand van de smalle Hoograven stroomgordel, die wordt afgedekt met een pakket komklei van na de Romeinse tijd. Op enkele 18e/19e-eeuwse kuilen na, werden geen archeologische resten aangetroffen.

In het plangebied Concorde, ca. 420 m ten oosten van het plangebied, zijn boringen uitgevoerd. Onder een 1,4 à 1,8 m dikke ophoging werden oever- op geul- en/of beddingafzettingen van de Houtense stroomgordel aangetroffen (Archisnrs. 4609470100; Leuvering 2018). Deze bleken in het recente verleden grotendeels te zijn verstoord. In de intacte boringen werden geen archeologische indicatoren aangetroffen.

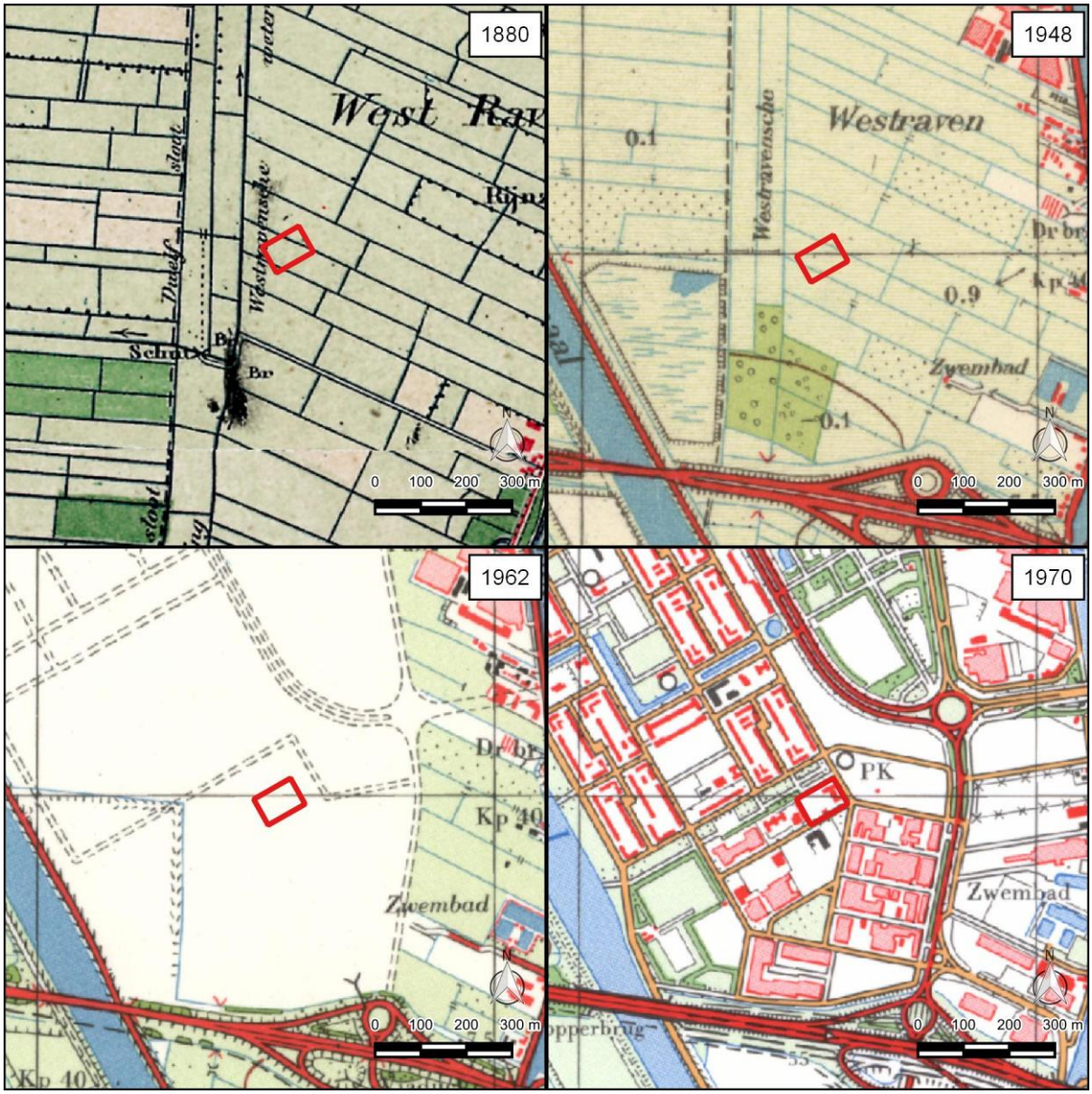
Aan de Winthontlaan 8-10 gold op basis van de gemeentelijke waardenkaart een hoge archeologische verwachting vanwege de mogelijke aanwezigheid van resten van historische bebouwing en activiteiten langs de Vaartsche Rijn (Archisnr. 4021677100; Oude Rengerink 2016). Het historisch kaartmateriaal wees echter uit dat de locatie niet bebouwd was geweest. In de boringen werd een opgebracht zandpakket aangetroffen van gemiddeld ruim 2 m dik op komafzettingen. Gezien de slappe ondergrond werd de archeologische verwachting bijgesteld naar laag.

2.4. Historische situatie en mogelijke verstoringen

Op het minuutplan uit het begin van de 19e eeuw is het plangebied in gebruik als weiland (Figuur 9). Dit blijft zo tot aan de bouw van de wijk Kanaleneiland (Figuur 10).



Figuur 9: Het plangebied (rood omlijnd) weergegeven op het gedigitaliseerde minuutplan (www.hisgis.nl). Lichtgroen is weiland, donkergroen is bos, geel is hooiland en roze is akker.



Figuur 10: Het plangebied (rood omlijnd) op diverse topografische kaarten (bron: topotijdreis.nl).

Voorafgaand aan de bouw van Kanaleneiland is de wijk vanaf 1956 opgehoogd met zand tot een niveau van 1,75 m NAP (Meurs *et al.* 2006). De topografische kaart uit 1948 geeft ten zuiden van het plangebied een hoogte aan van -0,1. Rekening houdend met enige inklinking van de komafzettingen lijkt het aannemelijk dat in het plangebied een ophoogpakket van ongeveer 2 m dik aanwezig is.

2.4.1. Tweede Wereldoorlog

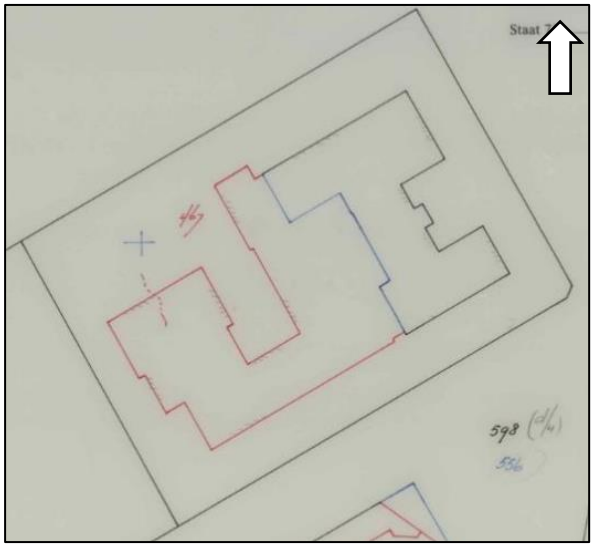
De Indicatieve Kaart Militair Erfgoed (ikme.nl) en de Militaire landschapskaart (rce.webgispublisher.nl) geven geen indicaties voor de aanwezigheid van resten uit de Tweede Wereldoorlog in het plangebied.

2.5. Bouwarchief en huidig landgebruik

De oudste plannen voor bebouwing in het plangebied dateren uit 1963. Opgemerkt dient te worden dat dit schetsplannen betreft, waardoor niet zeker is of deze ook daadwerkelijk op deze manier zijn uitgevoerd. De contouren komen wel overeen met de bebouwing zoals deze uiteindelijk, omstreeks 1967-1971,[1] is gerealiseerd (Figuur 11).

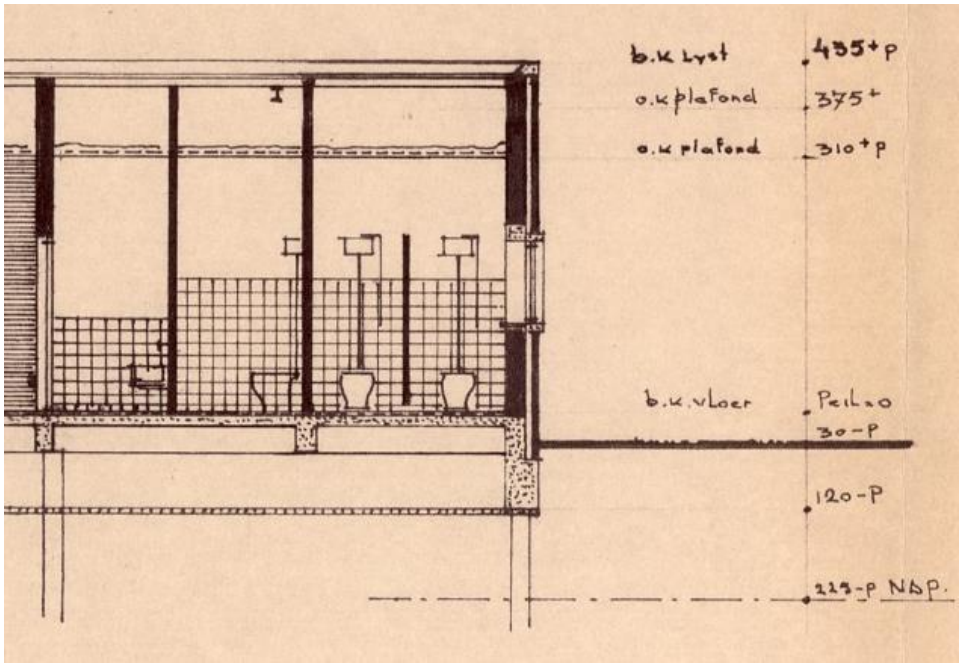
In de doorsnedetekeningen bij de bouwvergunning uit 1963 staat onder de bebouwing een kruipruimte ingetekend (Figuur 12). De onderzijde hiervan ligt op 1,20 m onder peil, waarbij peil gelijk is aan de bovenzijde van de begane grondvloer. Het gebouw is gefundeerd op palen. Nadere gegevens over de soort of hoeveelheid zijn niet aanwezig. Onder een klein deel van het gebouw komt een kelder voor (Figuur 13). De diepte van de kelder blijkt niet uit de tekeningen.

In 1973 zijn tekeningen opgesteld voor het uitbreiden van de bebouwing. Ook onder de uitbreiding staat op de doorsnedetekeningen een kruipruimte aangegeven. Voor de bestaande kruipruimte wordt een diepte aangegeven van 1,20 m onder peil, wat overeenkomt met de tekeningen uit 1963. De kruipruimte van de uitbreiding staat even diep aangegeven. Peil komt volgens deze tekeningen overeen met 2,25 m NAP. De onderzijde van de kruipruimte ligt dus op 1,05 m NAP. Ten opzichte van het maaiveld is dit ongeveer 0,8 m.

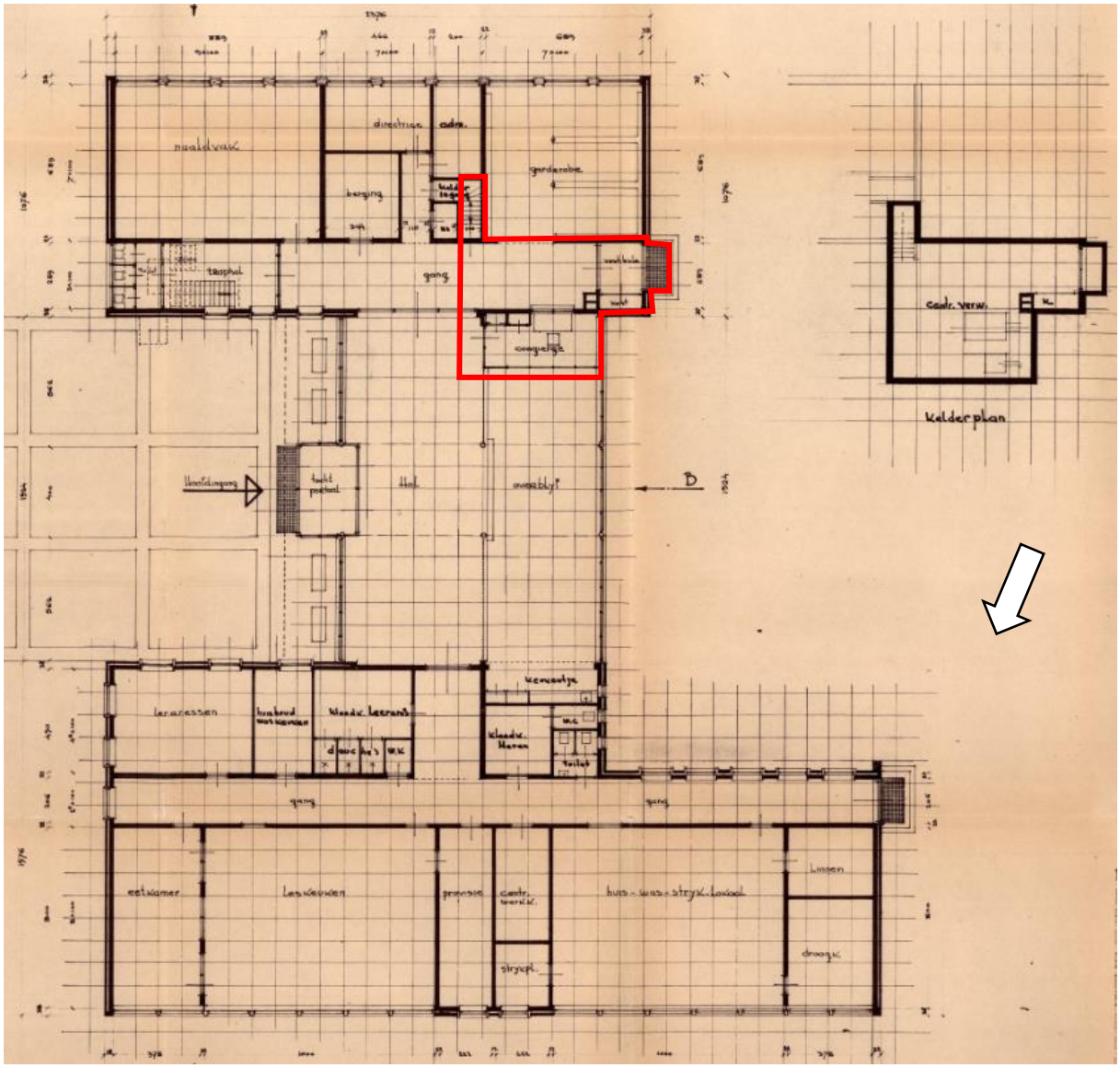


Figuur 11: De bebouwing in het plangebied is in twee fases gerealiseerd. De oudste bebouwing (1971) is weergegeven in zwart en de jongere bebouwing (1984) in rood.

[1] *Het gemeentelijk systeem van Utrecht geeft als bouwjaar 1967 aan (pers. comm.* [redacted] *maar de kadastrale hulpkaart dateert de nieuwbouw in 1971.*



Figuur 12: Detail van een doorsnedetekening met de diepte van de kruipruimte (1963).



Figuur 13: Plattegrond 1963. De kelder is rood gemarkeerd. De witte pijl geeft het noorden aan.

Ten tijde van het veldonderzoek was het plangebied bebouwd met een voormalig schoolgebouw (Figuur 1).

2.6. Mogelijke verstoringen

Onder de huidige bebouwing is een kruipruimte aanwezig die naar verwachting reikt tot 0,8 m -mv. Verwacht wordt dat deze kruipruimte zich volledig binnen het grondpakket bevindt dat in 1956 is opgebracht. Datzelfde geldt voor andere verstoringen zoals kabels en leidingen.

2.7. Gespecificeerd verwachtingsmodel

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in de diepe ondergrond van het plangebied waarschijnlijk dekzand aanwezig is. In de omgeving is de top van dit dekzand aangetroffen op ongeveer 4 à 5 m -mv. De

archeologische verwachting van dit niveau is onbekend. Er zouden archeologische resten in voor kunnen komen vanaf het Paleolithicum. Bij onderzoek in de omgeving is het dekzand echter omschreven als niet intact en mogelijk verspoeld. In dat geval is de archeologische verwachting van dit niveau waarschijnlijk laag.

Het dekzand wordt waarschijnlijk bedekt door crevasseafzettingen en komafzettingen. Komafzettingen hebben een lage archeologische verwachting. De hogere delen van crevasseafzettingen kunnen bewoonbaar zijn geweest, waardoor dit niveau een hoge archeologische verwachting kan hebben. Bij de onderzoeken in de omgeving was dit echter niet het geval. De crevasseafzettingen horen waarschijnlijk bij de Houten stroomgordel. Deze stroomgordel was actief vanaf de Bronstijd.

Aan het maaiveld is naar verwachting sprake van een ophoogpakket van ongeveer 2 m dik dat is aangebracht bij de bouw van Kanaleneiland. Het ophoogpakket is van elders afkomstig en heeft daarom geen archeologische verwachting.

Om het verwachtingsmodel te toetsen en waar nodig aan te vullen en om te controleren in hoeverre de bodemopbouw in het plangebied nog intact is, is er een Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, uitgevoerd.

3. Veldonderzoek

3.1. Onderzoekshypothese en onderzoeksopzet

Het doel van het Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, is om de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen en waar nodig aan te passen. Tijdens het veldonderzoek wordt vastgesteld waar de oorspronkelijke bodemopbouw intact is gebleven en waar niet. Daarnaast wordt inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden. Kansarme zones worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd voor de volgende fasen. Het veldonderzoek bestond uit een booronderzoek. Door de aanwezigheid van bebouwing, bestrating en een dik ophoogpakket werd een veldkartering als niet zinvol ingeschat.

3.2. Werkwijze

In het plangebied zijn 6 boringen gezet tot in het dekzand, waardoor de boordiepte varieert van 5,0 tot 6,0 m beneden het maaiveld (bijlage 3 en 4). Bij boring 8 zijn twee pogingen gedaan, echter in beide gevallen moest gestaakt worden op ondoordringbaar puin. Deze boring reikte tot maximaal 1,3 m -mv. De boringen zijn verdeeld over het plangebied, in drie raaien met een verspringend grid. Er is gebruik gemaakt van een Edelmanboor met een diameter van 12 cm of van 7 cm en in de slappe klei- en veenlagen van een guts met een diameter van 3 cm. Het veldonderzoek is uitgevoerd door D.F.A.M. van den Biggelaar (Senior KNA Prospector).

De boringen zijn beschreven volgens de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (ASB; SIKB 2008) met behulp van een veldcomputer en het programma TerraIndex van I.T. Works. De locaties van de boringen (x- en y-waarden) zijn ingemeten vanuit de bebouwing. De hoogtes van de boringen (z-waarden) zijn bepaald aan de hand van het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN3; PDOK). De opgeboorde monsters zijn door middel van verbrokkelen in het veld onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals aardewerk, baksteen, vuursteen, huttenleem en bot.

3.3. Resultaten

3.3.1. Lithologie en geologie

Om de lithogenetische opbouw van de bodem te kunnen interpreteren is een schematische doorsnede gemaakt die van zuid naar noord door het plangebied loopt (Bijlage 3). Voor deze doorsnede zijn de boorpunten 2, 3, 4, 5, 6 en 7 geprojecteerd op een rechte lijn en uit de doorsnede blijkt dat de opbouw van de bodem kan worden onderverdeeld in zes verschillende pakketten: Dekzand, Veenpakket, Venige kom, Crevassedeklaag 1, Crevassedeklaag 2 en een Ophoogpakket. Naast deze pakketten is in boring 6 ook een opgevulde crevassegeul gevonden die waarschijnlijk hoort bij Crevassedeklaag 1. De verschillende pakketten worden hieronder beschreven.

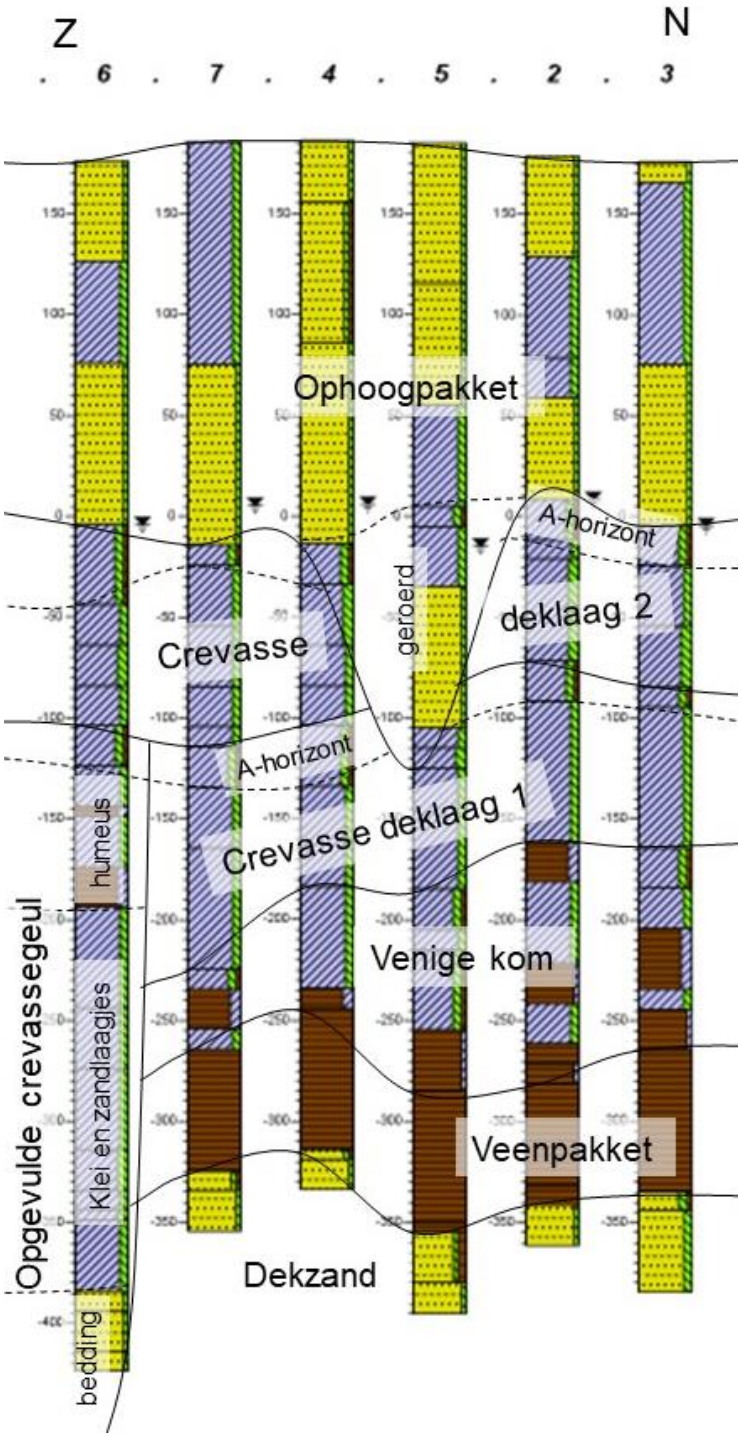
<u>Dekzand</u>

In alle boringen behalve 6 en 8 is helemaal onderin de boring een zandpakket aangetroffen. Dit zand is matig fijn, zwak siltig en kalkloos en wordt op basis van het bureauonderzoek beschouwd als dekzand van de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden. De toplaag van het dekzand is meestal zwak tot matig humeus, maar de bodemontwikkeling in het dekzand zal worden behandeld in de volgende paragraaf. De top van het dekzand is in het plangebied aangetroffen tussen 4,8 en 5,4 m -mv ofwel op een niveau van -3,6 tot -3,1 m NAP. Gemiddeld ligt het dekzand op -3,3 m NAP ofwel 5,1 m -mv.

<u>Veenpakket</u>

Het dekzand wordt in alle boringen bedekt met een veenpakket. Dit veenpakket bestaat uit mineraalarm bos- en rietveen, waarbij alleen onderin boringen 2, 5 en 7 een dunne laag bosveen is waargenomen. Het veenpakket behoort tot de Formatie van Nieuwkoop, maar het is onduidelijk welk deel kan worden

toegeschreven aan de Basisveen Laag en welk deel hoort bij het Hollandveen Laagpakket. De top van het veen ligt ongeveer tussen 4,3 en 4,7 m -mv ofwel tussen -2,9 en -2,4 m NAP, maar het veenpakket gaat zeer geleidelijk over in een venige kom (zie hieronder).



Figuur 14: Schematische doorsnede van de opbouw van de bodem in het plangebied. Voor de legenda zie Bijlage 4.

Venige kom

Boven het mineraalarme veen komen in alle boringen kleiige veenlagen, humeuze kleilagen en kleilagen met rietresten voor. Globaal gezien worden deze lagen naar boven toe steeds kleiiger en minder venig of humeus, maar het pakket bestaat echt uit afwisselende lagen. Dit gelaagde en kleiige pakket wordt geïnterpreteerd als een venige kom, een gebied dat af en toe overstroomde vanuit een nabijgelegen rivier en waarbij soms klei werd afgezet in het uitgestrekte veenmoeras. Omdat dit pakket kleiige afzettingen bevat die zijn afgezet vanuit een rivier worden deze toebedeeld aan de Formatie van Echteld. De top van deze venige kom ligt niet overal even diep. Bij boringen 1, 2 en 3 ligt deze op 3,4 m -mv ofwel -1,7 of -1,6 m NAP en dus hoger dan bij boringen 4, 5 en 7, waar de top ligt op een diepte van 3,7 tot 4,1 m -mv ofwel -2,2 tot -1,8 m NAP. Dit hoogteverschil wordt waarschijnlijk veroorzaakt door differentiële inklinking van deze venige komafzettingen en het veen eronder en door het moeizame onderscheid tussen deze venige komafzettingen en de daarboven gelegen crevassedek-afzettingen.

Crevassedeklaag 1

Boven de venige komafzettingen die bestaan uit humeuze kleien en kleiige veenlagen is een kleipakket aangetroffen dat hoofdzakelijk bestaat uit matig siltige en kalkrijke klei. De top van dit kleipakket wordt gevormd door een 10 tot 30 cm dikke zwak humeuze kleilaag. Deze humeuze laag is soms kalkrijk en soms kalkloos en wordt geïnterpreteerd als een vegetatiehorizont, ofwel een oude A-horizont. In dit kleipakket heeft dus bodemvorming plaatsgevonden. Dit kleipakket is blijkbaar in korte tijd afgezet en heeft daarna lange tijd aan het maaiveld gelegen en is begroeid geweest. De bodemvorming (de vorming van de A-horizont) is een hiaat in de sedimentatie. Bij boring 6 is een opgevulde crevassegeul aangetroffen en deze ligt met de bovenzijde gelijk aan dit kleipakket. Om die redenen is het kleipakket geïnterpreteerd als een deklaag ontstaan bij een crevasse. De crevasse heeft een geul ingesneden in de venige komafzettingen, het veenpakket en het dekzand, en vanuit die geul is op de omgeving een pakket klei afgezet (bij het ontstaan van de crevasse) dat benoemd is als een crevassedeklaag. Hieronder staat beschreven dat er in het plangebied nog zo'n deklaag voorkomt en daarom is dit crevassedeklaag 1. De top van crevassedeklaag 1 ligt op een diepte tussen 2,5 en 3,0 m -mv ofwel op een niveau tussen -1,1 en -0,7 m NAP. Ook bij deze top is er een duidelijke scheiding in hoogteligging tussen boringen 1, 2 en 3 enerzijds en boringen 4, 6 en 7 anderzijds. Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt de top van de crevassedeklaag op -0,8 tot -0,7 m NAP (2,5 tot 2,6 m -mv), terwijl het in het zuiden ligt op -1,1 tot -1,0 m NAP (2,8 tot 3,0 m -mv).

Crevassegeul

In boring 6 wijkt de opbouw van de bodem (met name onderin de boring) sterk af van die in de andere boringen. Hier is onderin geen sprake van kalkloos dekzand, maar van kalkrijk zand met schelpen- en veenresten. Dit zand is aangetroffen vanaf 5,6 m -mv ofwel -3,8 m NAP. Daarboven komt geen veen voor en ook geen venige komafzettingen, maar in plaats daarvan kalkrijke kleilagen met dunne zandlaagjes. Deze gelaagde afzettingen zijn aangetroffen beneden 3,7 m -mv ofwel -1,9 m NAP. Daarboven zijn dunne sterk siltige en kalkloze kleilagen en sterk kleiige veenlagen aanwezig. De toplaag van deze kalkloze lagen wordt gevormd door dezelfde A-horizont als van crevassedek 1. De top hiervan ligt dan ook op 2,8 m -mv ofwel -1,0 m NAP. Het kalkrijke zand en de klei met zandlaagjes is afgezet in stromend water, de kalkloze kleilagen en de veenlagen bovenin zijn afgezet in nagenoeg stilstaand water. De sedimenten in boring 6 zijn dus afgezet in een geul, waarschijnlijk een crevassegeul. Het zand onderin is beddingzand, de klei met zandlaagjes zijn de opvulling door stromend water bij het verdwijnen van de crevasse, en kalkloze klei en veenlagen bovenin zijn het verlanden van een achtergebleven laagte met open water. Vanuit deze crevassegeul zijn sedimenten afgezet in de omgeving en die vormen crevassedek 1.

Crevassedeklaag 2

Op crevassedek 1 is nog een tweede kleipakket aanwezig. Dit pakket bestaat uit matig tot sterk siltige klei, maar is (vooral bovenin) overwegend kalkloos. Ook dit pakket heeft een zwak humeuze kleilaag, met een dikte van 10 tot 40 cm, aan de bovenzijde (in boringen 1, 2, 3, 4, 6 en 7; niet in boring 5 want daar is de bodem dieper verstoord, zie hieronder) die wordt beschouwd als een vegetatiehorizont ofwel een oude A-horizont. Aangezien deze A-horizont direct onder het ophoogpakket ligt, was het waarschijnlijk de A-horizont van de weilanden die hier voorkwamen voordat de woonwijk werd gebouwd.

De toplaag van dit kleidek wordt dus beschouwd als de oude bouwvoor van die landbouwgronden. Dit kleidek heeft dezelfde opbouw als crevassedeklaag 1 en daarom wordt het benoemd als crevassedeklaag 2. De top van deze deklaag 2 ligt tussen 1,7 en 2,0 m -mv ofwel op een niveau van -0,3 tot -0,1 m NAP.

Ophoogpakket
In het hele plangebied komt boven de oude bouwvoor in de top van crevassedeklaag 2 een ophoogpakket voor. Dit pakket bestaat uit kleilagen en lagen van zeer grof zand en bevat sporen van puin (in boring 8 zo veel puin dat er niet doorheen geboord kon worden). Het ophoogpakket is 1,7 tot 2,0 m dik (gemiddeld 1,9 m) en reikt tot een niveau van -0,3 tot -0,1 m NAP.

3.3.2. Bodemopbouw

Bodemkundig komen er verschillende begraven bodems voor in dit plangebied. Aan het maaiveld is echter sprake van een gemiddeld 1,9 m dik ophoogpakket van zand en klei en daardoor kent het plangebied in de huidige situatie slechts een antropogene bodem. De opbouw van de bodem is bij boring 5 dieper verstoord dan alleen het ophoogpakket. In die boring reiken de verstoringen tot ongeveer 3,1 m -mv ofwel -1,3 m NAP en daarmee tot in crevassedeklaag 1.

De top van het dekzand is tussen 0 tot 30 cm zwak tot matig humeus, het is echter niet zeker dat het hier een oude A-horizont betreft van bodemvorming in het dekzand toen dit nog aan het maaiveld lag. Waarschijnlijk is deze humeuze laag eerder het gevolg van secundaire bodemprocessen, waarbij humus uitspoelt vanuit het veen en wordt afgezet op de zandkorrels van het dekzand. Dit uitspoelingsproces heeft plaatsgevonden sinds de vorming van het veen. Oorspronkelijk kende het dekzand dus waarschijnlijk slechts een vaaggrond, waarschijnlijk een vlakvaaggrond.

Bij de beide crevassedeklagen heeft bodemvorming plaatsgevonden in de vorm van het ontstaan van een A-horizont. Direct onder de A-horizont komt in beide gevallen een C-horizont voor van klei. Beide pakketten hadden voorafgaand aan de begraving een kalkloze poldervaaggrond. De poldervaaggrond van crevassedeklaag 1 was waarschijnlijk ontwikkeld in een zware klei en die in crevassedeklaag 2 in een zware zavel of lichte klei (zie paragraaf 2.2.3).

3.3.3. Archeologische indicatoren

In geen van de pakketten in de boringen zijn archeologische indicatoren waargenomen.

3.4. Interpretatie

Het plangebied heeft in verschillende landschappen gelegen. Allereerst in een dekzandlandschap dat laaggelegen was of waar veel verstuivingen plaatsvonden aangezien de top van het dekzand geen bodemvorming kent. Waarschijnlijk kwamen tot het ontstaan van het veenpakket in het dekzand slechts vaaggronden voor. De start van de veenvorming in het plangebied kan bij benadering worden bepaald op basis van de grondwaterspiegelcurve van het Holoceen (vergelijkbaar met de zeespiegelstijgingscurve langs de kust; Cohen 2005). Uit de curves gemaakt voor De Meern en voor Houten (de dichtstbijzijnde locaties) blijkt dat dekzand op een niveau van gemiddeld -3,3 m NAP ongeveer tussen 6900 en 6500 BP bedekt is geraakt door veen. Vanaf dat moment lag de grondwaterspiegel ongeveer aan of boven het niveau van het dekzand. De veenvorming in het plangebied startte ongeveer tussen 5800 en 5500 voor Chr. ofwel gedurende het midden Mesolithicum. Vanaf dat moment is het dekzand dus te nat om nog door de mens gebruikt te worden. In de top van het dekzand kunnen dus resten voorkomen uit het laat Paleolithicum en het vroeg tot midden Mesolithicum. Nederland was in die periode zeer dun bevolkt en de kans op vindplaatsen uit die periode is dan ook zeer klein.

Na de start van de veenvorming lag het plangebied lange tijd in een veenmoeras, hoe lang precies is onzeker, maar mogelijk tot wel in het Neolithicum toen de Oude Rijn ontstond op enkele kilometers naar het noordoosten (Figuur 5). Na het ontstaan van de Oude Rijn overstroomde het plangebied soms en kon er een venige kom ontstaan. Ook een zeer nat landschap, waarbij veen ontstaat als er geen overstromingen zijn en anders klei wordt afgezet. Later, in de Bronstijd, ontstond dichterbij het

plangebied een nieuwe rivierloop, de Houten stroomrug. Mogelijk is vanuit deze stroomrug een crevasse ontstaan die de venige kom instroomde en een geul achterliet in de zuidelijke hoek. In de rest van het plangebied werd een kleidek afgezet door die crevasse en nadat deze crevasse gestopt was vond er bodemvorming plaats in de top van de crevassedeklaag. Deze crevasse-afzettingen hebben dus langdurig aan het maaiveld gelegen, hoe lang is onzeker, totdat er een nieuwe crevasse ontstond. Of deze nieuwe crevasse ook afkomstig is van de Houten stroomrug of misschien van de Oude Rijn is onbekend. De crevassedeklaag 2 is echter wel een stuk jonger dan crevassedeklaag 1. De afzettingen van crevassedeklaag 1 zijn matig siltig en hierin is slechts een poldervaaggrond ontstaan. Het gebied was dus waarschijnlijk relatief vochtig en laaggelegen en mogelijk alleen geschikt voor landbouwdoeleinden. Ook de sedimenten van crevassedeklaag 2 waren kleiig en ook dat landschap was vochtig en laaggelegen. De A-horizont die hierin ontstond is waarschijnlijk de bouwvoor van de weilanden die voorkwamen in het plangebied voordat rond 1956 het terrein werd opgehoogd om er een woonwijk te kunnen bouwen. Zeker in de Nieuwe tijd is het landschap in het plangebied niet anders gebruikt dan als weilanden; de kans op andere archeologische complexen wordt klein geschat.

4. Conclusie en aanbevelingen

In opdracht van VOF Livingstonelaan zijn in juli 2022 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied aan de Livingstonelaan 609 in Utrecht, gemeente Utrecht. Ten behoeve van het onderzoek is een aantal vragen gesteld die als volgt beantwoord kunnen worden:

- *Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de locatie?*

Het plangebied heeft in verschillende landschappen gelegen. Allereerst in een dekzandlandschap dat laaggelegen was of waar veel verstuivingen plaatsvonden aangezien de top van het dekzand geen bodemvorming kent. Tussen ongeveer 5800 en 5500 voor Chr. (gedurende het Midden Mesolithicum) kwam er veengroei op gang. Na de start van de veenvorming lag het plangebied lange tijd in een veenmoeras, hoe lang precies is onzeker, maar mogelijk tot wel in het Neolithicum toen de Oude Rijn ontstond op enkele kilometers naar het noordoosten. Na het ontstaan van de Oude Rijn overstroomde het plangebied soms en kon er een venige kom ontstaan. Later, in de Bronstijd, ontstond dichterbij het plangebied een nieuwe rivierloop, de Houten stroomrug. Mogelijk is vanuit deze stroomrug een crevasse ontstaan die de venige kom instroomde en een geul achterliet in de zuidelijke hoek. In de rest van het plangebied werd een kleidek afgezet door die crevasse. Deze crevasse-afzettingen hebben langdurig aan het maaiveld gelegen, hoe lang is onzeker, totdat er een nieuwe crevasse ontstond die wederom een deklaag afzette. Dat landschap vormde het maaiveld tot aan de ophoging van Kanaleneiland rond 1956.

- *Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?*

Doordat aan het maaiveld sprake is van een gemiddeld 1,9 m dik ophoogpakket is de bodemopbouw te classificeren als antropogeen. De opbouw van de bodem is bij boring 5 dieper verstoord dan alleen het ophoogpakket. In die boring reiken de verstoringen tot ongeveer 3,1 m -mv ofwel -1,3 m NAP en daarmee tot in crevassedeklaag 1.

De top van het dekzand is tussen 0 tot 30 cm zwak tot matig humeus, het is echter niet zeker dat het hier een oude A-horizont betreft van bodemvorming in het dekzand toen dit nog aan het maaiveld lag. Waarschijnlijk is deze humeuze laag eerder het gevolg van secundaire bodemprocessen, waarbij humus uitspoelt vanuit het veen en wordt afgezet op de zandkorrels van het dekzand. Dit uitspoelingsproces heeft plaatsgevonden sinds de vorming van het veen. Oorspronkelijk kende het dekzand dus waarschijnlijk slechts een vaaggrond, waarschijnlijk een vlakvaaggrond.

Bij de beide crevassedeklagen heeft bodemvorming plaatsgevonden in de vorm van het ontstaan van een A-horizont. Direct onder de A-horizont komt in beide gevallen een C-horizont voor van klei. Beide pakketten hadden voorafgaand aan de begraving een kalkloze poldervaaggrond. De poldervaaggrond van crevassedeklaag 1 was waarschijnlijk ontwikkeld in een zware klei en die in crevassedeklaag 2 in een zware zavel of lichte klei.

- *Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied? En zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?*

In het plangebied zijn de volgende archeologisch relevante afzettingen aanwezig:

- De top van het dekzand tussen 4,8 en 5,4 m -mv ofwel op een niveau van -3,6 tot -3,1 m NAP.
- De top van crevassedeklaag 1 op een diepte tussen 2,5 en 3,0 m -mv ofwel op een niveau tussen -1,1 en -0,7 m NAP.
- De top van crevassedeklaag 2 ligt tussen 1,7 en 2,0 m -mv ofwel op een niveau van -0,3 tot -0,1 m NAP.

- *Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?*

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in de diepe ondergrond van het plangebied waarschijnlijk dekzand aanwezig is. In de omgeving is de top van dit dekzand aangetroffen op ongeveer 4 à 5 m -mv. De archeologische verwachting van dit niveau is onbekend. Er zouden archeologische resten in voor kunnen komen vanaf het Paleolithicum. Bij onderzoek in de omgeving is het dekzand echter omschreven als niet intact en mogelijk verspoeld. In dat geval is de archeologische verwachting van dit niveau waarschijnlijk laag. Het dekzand wordt waarschijnlijk bedekt door crevasseafzettingen en komafzettingen. Komafzettingen hebben een lage archeologische verwachting. De hogere delen van crevasseafzettingen kunnen bewoonbaar zijn geweest, waardoor dit niveau een hoge archeologische verwachting kan hebben. Bij de onderzoeken in de omgeving was dit echter niet het geval. De crevasseafzettingen horen waarschijnlijk bij de Houten stroomgordel. Deze stroomgordel was actief vanaf de Bronstijd. Aan het maaiveld is naar verwachting sprake van een ophoogpakket van ongeveer 2 m dik dat is aangebracht bij de bouw van Kanaleneiland. Het ophoogpakket is van elders afkomstig en heeft daarom geen archeologische verwachting.

Het booronderzoek heeft de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek bevestigd. Onderin de boringen is dekzand aangetroffen, maar dat landschap was laaggelegen of er vonden veel verstuivingen plaats waardoor het een lage archeologische verwachting heeft voor de periode Laat Paleolithicum tot Vroeg-Midden Mesolithicum. Tussen ongeveer 5800 en 5500 voor Chr. kwam er veengroei op gang en lag het plangebied lange tijd in een veenmoeras, dat na het ontstaan van de Oude Rijn overging in een venige kom. Beide landschappen waren (zeer) nat en ongunstig voor bewoning. De venige komafzettingen zijn bedekt met twee pakketten crevassedekafzettingen: een pakket dat mogelijk gerelateerd is aan het ontstaan van de Houten stroomrug in de Bronstijd en een pakket dat duidelijk een stuk jonger is. Voor beide pakketten geldt dat de sedimenten kleiig waren en de landschappen vochtig en laaggelegen. Het jongste pakket crevassedekafzettingen heeft het maaiveld gevormd tot de ophoging van Kanaleneiland rond 1956. Het historisch kaartmateriaal geeft aan dat dit gebied in ieder geval vanaf het begin van de 19^{e} eeuw (maar hoogstwaarschijnlijk ook al daarvoor) alleen als weiland in gebruik was.

- *Hoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, kunnen er toch archeologische indicatoren worden aangetroffen. Indien deze worden aangetroffen, dan gelden tevens de volgende vragen: wat is de verticale en horizontale ligging van de aangetroffen indicatoren, wat is de datering en wat is de invloed van deze vondsten op de archeologische verwachting van het plangebied?*

In geen van de pakketten in de boringen zijn archeologische indicatoren waargenomen.

- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen bodemverstorende werkzaamheden?*

In het plangebied is sprake van een 1,7 tot 2,0 m dik recent ophoogpakket, gelegen op afzettingen met een lage archeologische verwachting. De kans is klein dat er archeologische waarden bedreigd worden door de voorgenomen bodemverstorende werkzaamheden.

4.1. Aanbevelingen

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied bestaat uit een 1,7 tot 2,0 m dik recent ophoogpakket, gelegen op afzettingen met een lage archeologische verwachting. De kans dat er bij bodemingrepen in het plangebied (ongeacht de diepte en inclusief heipalen) archeologische resten verstoord worden, wordt klein geacht. IDDS Archeologie adviseert om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven.

Bovenstaand advies dient gecontroleerd en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Utrecht. Deze zal vervolgens een besluit nemen inzake de te volgen procedure.

IDDS Archeologie wil meegeven dat voordat dit besluit genomen is, er niet begonnen kan worden met bodemverstorende activiteiten of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoringen.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet gegarandeerd worden. Wij wijzen u er graag op dat indien archeologische waarden worden aangetroffen, deze conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk bij de minister voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschap gemeld dienen te worden. Dit kan door het invullen van het vondstmeldingsformulier op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (www.cultureelerfgoed.nl) of door contact op te nemen met de InfoDesk (info@cultureelerfgoed.nl).

Literatuur en kaarten

Berendsen, H.J.A., 1982: *Geomorfogenetische kaart van Zuid-Utrecht, schaal 1:25000, blad 3 IJsselstein*, Rijswijk.

Bouma, N., *Europalaan 22-24 in Utrecht. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven*, Amersfoort (ADC-rapport 5033).

Centraal College van Deskundigen, 2018: *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie*, versie 4.1, Gouda.

Cohen, K., 2005: *3D Geostatistical Interpolation and Geological Interpretation of Paleo–Groundwater Rise in the Holocene Coastal Prism in the Netherlands*. SEPM Spec. Publ.. 83. 10.2110/pec.05.83.0341.

Cohen, K.M./ E. Stouthamer/ H.J. Pierik/ A.H. Geurts, 2012: *Rhine-Meuse Delta Studies' Digital Basemap for Delta Evolution and Palaeogeography*, Utrecht.

Dielemans, L. / J.S. van der Kamp, 2012: *IJzertijdbewoning en de limesweg in Kanaleneiland (Utrecht)*, Utrecht (Basisrapportage Archeologie 74).

Dielemans, L., 2011: *Park Transwijk Paviljoen. Een definitief archeologisch onderzoek naar de limesweg aan de Beneluxlaan*, Utrecht (Basisrapportage Archeologie 77).

Leuvering, J.H.F. / M. Soldaat, 2018: *Plangebied Merwedekanaalzone deelgebied 5 in Utrecht, gemeente Utrecht; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende en deels karterende fase)*, Weesp (RAAP-notitie 6074).

Leuvering, J.H.F., 2018: *Plangebied Concorde in Utrecht, gemeente Utrecht; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende en karterende fase)*, Weesp (RAAP-notitie 6401).

Meurs, P. / M. Steenhuis / J. Emmerik / M. Plomp / L. Voerman, 2006: *Cultuurhistorisch onderzoek en ruimtelijke analyse Utrecht NaOorlogse Wijken: KANALENEILAND*, Schiedam. https://erfgoed.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-erfgoed/publicaties/boekpublicaties-cultuurhistorie/09_Kanaleneiland_scherm_1_.pdf

Moerman, S., 2022: *Plan van aanpak. Livingstonelaan 609 - Australiëlaan 21 in Utrecht, gemeente Utrecht*, Noordwijk (Intern rapport, IDDS Archeologie).

Mulder, E.F.J. de/ M.C. Geluk/ I.L. Ritsema/ W.E. Westerhoff/ T.E. Wong, 2003: *De ondergrond van Nederland*, Groningen/Houten.

Nales, T., 2013: *Utrecht, Afrikalaan 28, gemeente Utrecht (Utrecht). Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO; karterende fase)*, Utrecht (Transect-rapport 352).

Oude Rengerink, J.A.M., 2016: *Bureauonderzoek en IVO verkennende fase. Winthontlaan 8-10 te Utrecht, gemeente Utrecht*, Eindhoven (Laagland Archeologie Rapport 37).

SIKB, 2008: *Archeologische standaard boorbeschrijving, Archeologie Leidraad*, Gouda.

Sprangers, J., 2011: *Plangebied Fernandezlaan, gemeente Utrecht; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek*, Weesp (RAAP-notitie 3973).

Weerheijm, W.J. / F.P.J. van Puijenbroek, 2021: *Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van nieuwbouw van woningen aan de Beneluxlaan te Utrecht, gemeente Utrecht. Ruimtelijk advies op basis van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen (IVO-O), verkennende fase*, Amersfoort (Vestigia rapport V2057).

Websites

archis.cultureelerfgoed.nl

beeldbank.cultureelerfgoed.nl

hisgis.nl

ikme.nl

landschapinnederland.nl/militaire-landschapskaart

www.bodemloket.nl

www.dinoloket.nl

www.pdok.nl

www.topotijdreis.nl

Lijst van afkortingen en begrippen

Afkortingen

AHN	Actueel Hoogtebestand Nederland
AMK	Archeologische Monumenten Kaart
AMZ	Archeologische Monumentenzorg
Archis	Archeologisch Informatie Systeem
ASB	Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode
AWN	Archeologische Werkgemeenschap voor Nederland
BP	Before Present (Present = 1950)
GHG	Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand
GLG	Gemiddeld Laagste Grondwaterstand
GPS	Global Positioning System
indet	ondetermineerbaar
KNA	Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie
mv	maaiveld (het landoppervlak)
NAP	Normaal Amsterdams Peil
PvA	Plan van Aanpak
PvE	Programma van Eisen
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
SIKB	Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer

Verklarende woordenlijst

^{14}C-datering	(ook wel C14-datering) Bepaling van gehalte aan radioactieve koolstof ^{14}C van organisch materiaal (hout, houtskool, veen, schelpen e.d.) waaruit de ^{14}C-ouderdom kan worden afgeleid. Deze ouderdom wordt opgegeven in jaren vóór 1950 na Chr. (jaren BP) met daaraan toegevoegd de aan de meting verbonden mogelijke afwijking (standaarddeviatie)
Allerød tijd	Korte, relatief warme periode uit de laatste ijstijd (Weichselien), ca. 11.800-11.000 jaar geleden
antropogeen	Ten gevolge van menselijk handelen (door mensen veroorzaakt/gemaakt)
Archis-melding	Elke melding bij het centraal informatiesysteem (Archis)
artefact	Alle door de mens vervaardigde of gebruikte voorwerpen
bioturbatie	Verstoring van de oorspronkelijke bodemstructuur en/of transport van materiaal door plantengroei en dierenactiviteiten
Bølling tijd	Korte, relatief warme periode uit de laatste ijstijd (Weichselien), ca. 13.500-12.000 jaar geleden
Boreaal	Tijdvak, onderafdeling van het Holoceen, gekarakteriseerd door een gematigd en continentaal klimaat en een bebost landschap gedomineerd door loofbomen (datering ca. 6800-5500 voor Chr.)
buitendijks	Gronden die aan de rivierzijde van een dijk liggen. In het buitendijkse gebied liggen de uiterwaarden
castellum	Romeins legerkamp
conservering	Mate waarin grondsporen, anorganische en organische archeologische resten bewaard zijn
couperen	Het maken van één of meer verticale doorsneden door een spoor of laag om de aard, diepte, vullingen, vorm en relaties met andere fenomenen vast te stellen
crematie	Begraving met gecremeerd menselijk bot
crevasse	Doorbraakgeul door een oeverwal
dagzomen	Aan de oppervlakte komen, zichtbaar worden van gesteenten (met inbegrip van zand, klei, etc.)

dekzand	Fijnzandige afzettingen die onder periglaciale omstandigheden voornamelijk door windwerking ontstaan zijn; de dekzanden van het Weichselien vormen in grote delen van Nederland een ‘dek’ (Formatie van Boxtel)
Dryas	Laatste gedeelte van de laatste ijstijd (Weichselien), ca. 20.000-10.000 jaar geleden
Edelmanboor	Een handboor voor bodemonderzoek
Eemien	Interglaciaal tussen de voorlaatste en laatste ijstijd (Saalien en Weichselien), ca. 130.000-120.000 jaar geleden
eerdgrond	Grond met een humushoudende minerale bovengrond van meer dan 50 cm, ontstaan door invloed van de mens
eolisch	Door de wind gevormd, afgezet
estuarien	Afgezet in een estuarium
estuarium	Inham aan de kust waarin met name het getijde grote invloed uitoefent op het landschap, bijvoorbeeld de Westerschelde
fluviatiel	Door rivieren gevormd, afgezet
fluvioglaciaal	Door smeltwater (afkomstig van gletsjers) afgezet
gaafheid	Mate van (fysieke) verstoring van de bodem, zowel in verticale zin (diepte) als in horizontale zin (omvang)
Hollandveen	Holocene formatie, ontstaan vanaf 3500 voor Chr.
Holoceen	Jongste geologisch tijdvak dat nog steeds voortduurt (vanaf de laatste ijstijd: ca. 8800 jaar voor Chr.)
horizont	Kenmerkende laag binnen de bodemvorming
humeus	Organische stoffen bevattend; bestaande uit resten van planten en dieren in de bodem
ijzeroer	IJzeroxidenhydraat, een ijzererts dat vooral in vlakke landstreken, in dalen en moerassige gebieden op geringe diepte voorkomt
in situ	Achtergebleven op exact de plaats waar de laatste gebruiker het heeft gedeponeerd, weggegooid of verloren
inhumatie	Begraving met niet gecremeerd menselijk bot
interstadiaal	Een warmere periode tijdens een ijstijd (glaciaal)
kom	Laag gebied waar na overstroming van een rivier vaak water blijft staan en klei kan bezinken
kreek	Waterweg waarbij het water vanuit zee of rivier onder invloed van het getijde in- en uitstroomt
kronkelwaard	Deel van een stroomgebied omgeven – en grotendeels opgebouwd – door een meander
kwel	Door hydrostatische druk aan het oppervlakte treden van grondwater
kwelder	zie schor
laag	Een vervolgbare grondeenheid die op archeologische of geologische gronden als eenheid wordt onderscheiden
leem	Grondsoort die wordt gekenmerkt door een samenstelling van meer dan 50% silt, minder dan 50% zand en minder dan 25% klei
Limes	de noordgrens van het Romeinse rijk
lithologie	Wetenschap die zich bezighoudt met de beschrijving en het ontstaan van de sedimentaire gesteenten
löss	Door de wind gevormde afzetting van zeer fijnkorrelig materiaal waarvan het overgrote deel van de korrels (60-85%) kleiner is dan 0,063 mm
lutum	Kleideeltjes kleiner dan 0,002 mm
meander	Min of meer regelmatige lusvormige rivierbocht
meanderen	(van rivieren of beken) Zich bochtig door het landschap slingeren
oeverwal	Langgerekte rug langs een rivier of kreek, ontstaan doordat bij het buiten de oevers treden van de stroom het grovere materiaal het eerst bezinkt

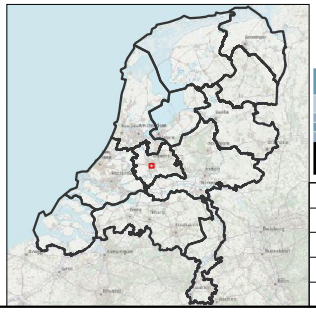
OSL-datering	Dateringsmethode waarmee op grond van energieverval kan worden bepaald wanneer een fragment kwarts (zand) voor het laatst heeft blootgestaan aan direct zonlicht
oxidatie	Reactie met zuurstof (roesten/corrosie bij metalen; 'verbranding' bij veen)
plaggendek	Verhoogd bouwland, ontstaan door ophoging ten gevolge van bemesting. Voor de bemesting werden plaggen of met zand vermengde potstalmest opgebracht
plangebied	Gebied waarbinnen de realisering van de planvorming het bodemarchief kan bedreigen
Pleistoceen	Geologisch tijdperk dat ca. 2,3 miljoen jaar geleden begon. Gedurende deze periode waren er sterke klimaatswisselingen van gematigd warm tot zeer koud (de vier bekende ijstijden). Na de laatste ijstijd begon het Holoceen (ca. 8800 voor Chr.)
podzol	Goed ontwikkelde bodem in gebieden met veel neerslag
pollenanalyse	De bestudering van fossiele stuifmeelkorrels en sporen waardoor een beeld van de vegetatiegeschiedenis gevormd kan worden. Uit de vegetatiegeschiedenis kan het klimaat worden gereconstrueerd
prehistorie	Dat deel van de geschiedenis waarvan geen geschreven bronnen bewaard zijn gebleven
rivierduin	Door verstuiving uit een riviervlakte hierlangs ontstaan duin (in Nederland meestal Weichselien of Vroeg Holoceen van ouderdom)
Saalien	Voorlaatste ijstijd, waarin het landijs tot in Nederland doordrong en de stuwwallen werden gevormd, ca. 200.000-130.000 jaar geleden
schor	Zandgrond in een getijdenwater; staat alleen onder water bij zeer hoog tij, begroeid
silt	Zeer fijn sediment met grootte 0,002-0,063 mm
slak	Steenachtig afval van metaal- of aardewerkproductie
slik	Zandgrond in een getijdenwater; staat onder water bij vloed en valt droog bij eb, kwelder onbegroeid; wad
spieker	Op palen geplaatst opslaghuisje
strandvlakte	Groot vlak zandig gebied tussen twee strandwallen
strandwal	Langs de kust gevormde langgerekte zandrug die uitsteekt boven het gemiddelde hoogwaterniveau; geeft in Nederland de oude ligging van de kustlijn weer
stratigrafie	Opeenvolging van lagen in de bodem
stroomgordel	Het geheel van rivieroeverwal-, rivierbedding- en kronkelwaard-afzettingen, al dan niet met restgeul(en)
stroomrug	Oude riviergeul die zodanig is opgehoogd met zandige afzettingen dat de rivier een nieuwe loop heeft gekregen; blijft door inklinking van de komgebieden als een rug in het landschap liggen
stuwwal	Door de druk van het landijs in het Saalien opgedrukte rug van scheefgestelde preglaciale sedimenten
terras (rivier-)	Door een rivier verlaten en daarna versneden dalbodem
vaaggronden	Minerale gronden zonder duidelijke podzol-B-horizont, zonder briklaag en zonder minerale eerdlaag
vicus	Een burgerlijke nederzetting uit de Romeinse tijd met een stedelijk karakter maar zonder stadsrechten
vindplaats	Ruimtelijk begrensd gebied waarbinnen zich archeologische informatie bevindt
Weichselien	Geologische periode (laatste ijstijd, waarin het landijs Nederland niet bereikte), ca. 120.000-10.000 jaar geleden
zavel	Grondsoort die tussen 8 en 25% lutum (kleideeltjes kleiner dan 0,002 mm) bevat
zeldzaamheid	Mate waarin een bepaald type monument schaars is (of is geworden) voor een periode of in een gebied

Bijlage 1: Topografische kaart



Legenda

plangebied



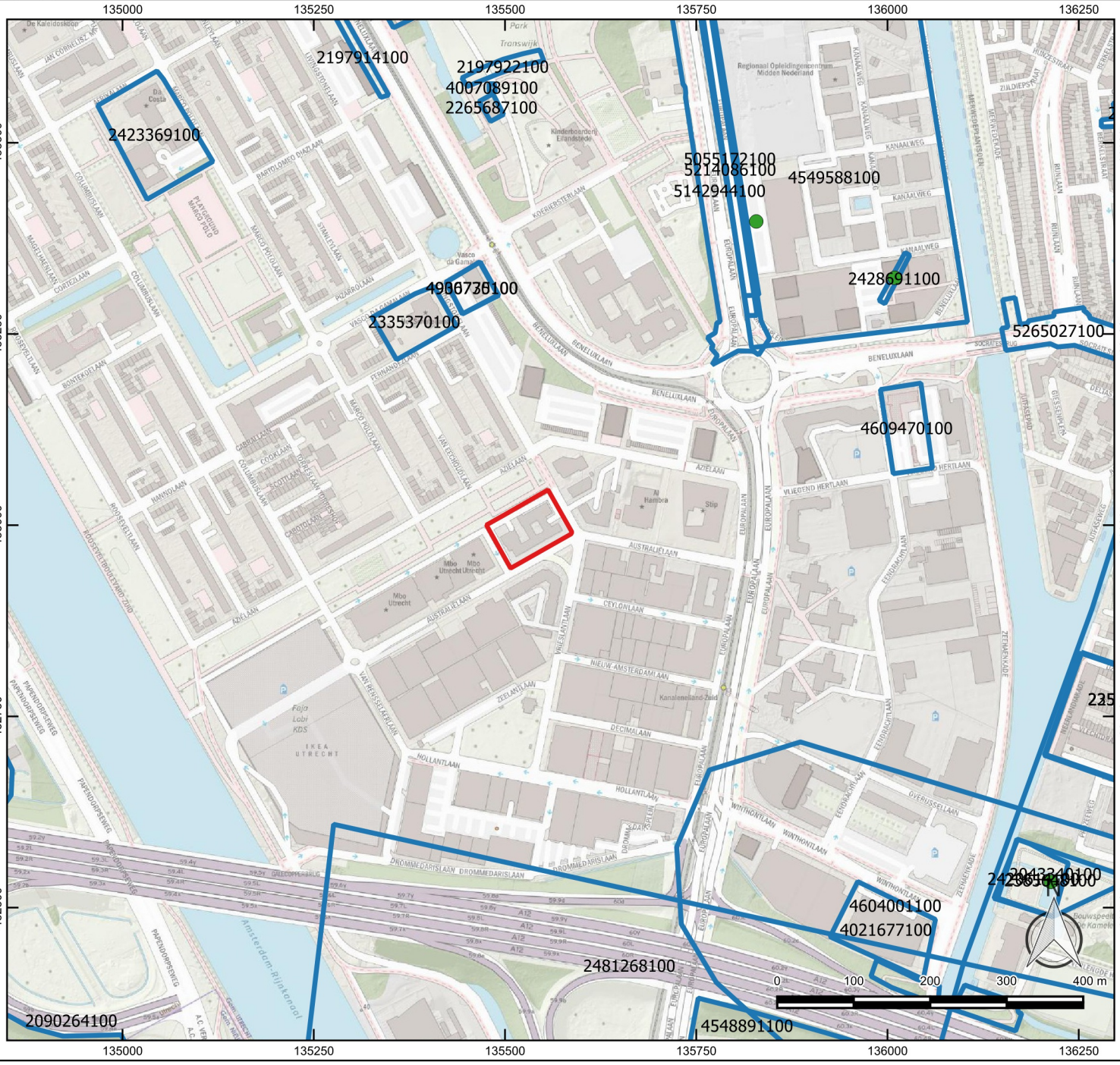
IDDS
's- Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Project: Livingstonelaan 609, Utrecht	
OM nr.: 5268340100	Versie: 1
Projectnr.: A2226	Formaat: A4
Schaal: 1:25.000	Datum: 9-6-2022
Tekenaar: SMO	

Bijlage 2: ARCHIS informatie kaart



Legenda

- plangebied
- vondstmeldingen
- vondstlocaties
- onderzoeksmeldingen

Archeologische terreinen

- Terrein van archeologische waarde
- Terrein van hoge archeologische waarde
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- Water



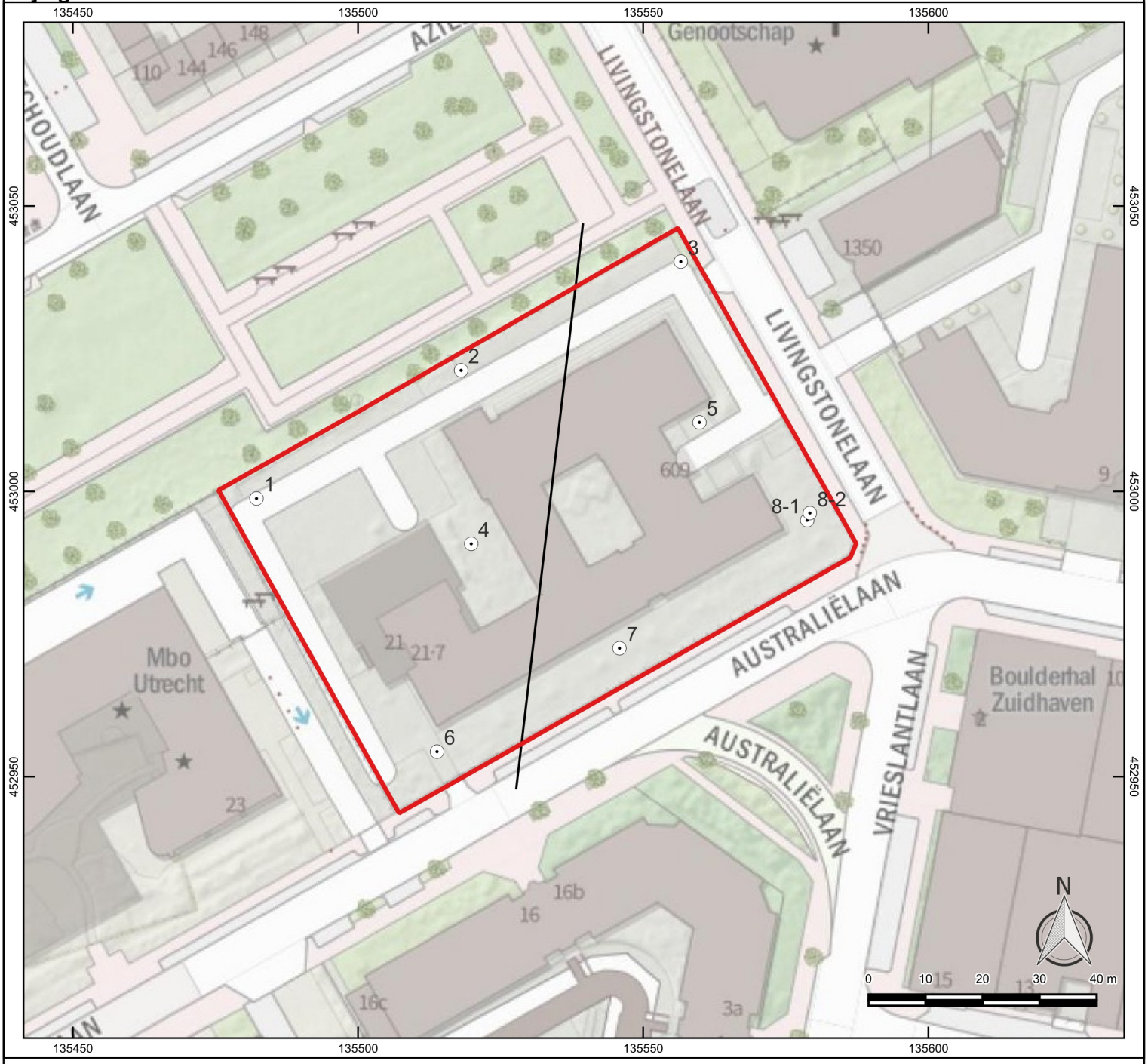
IDDS
's- Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Project: Livingstonelaan 609, Utrecht	
OM nr.: 5268340100	Versie: 1
Projectnr.: A2226	Formaat: A4
Schaal: 1:7.500	Datum: 9-6-2022
Tekenaar: SMO	

Bijlage 3: Boorlocatiekaart



Legenda

- plangebied
- boringen
- profiellijn



IDDS
's- Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

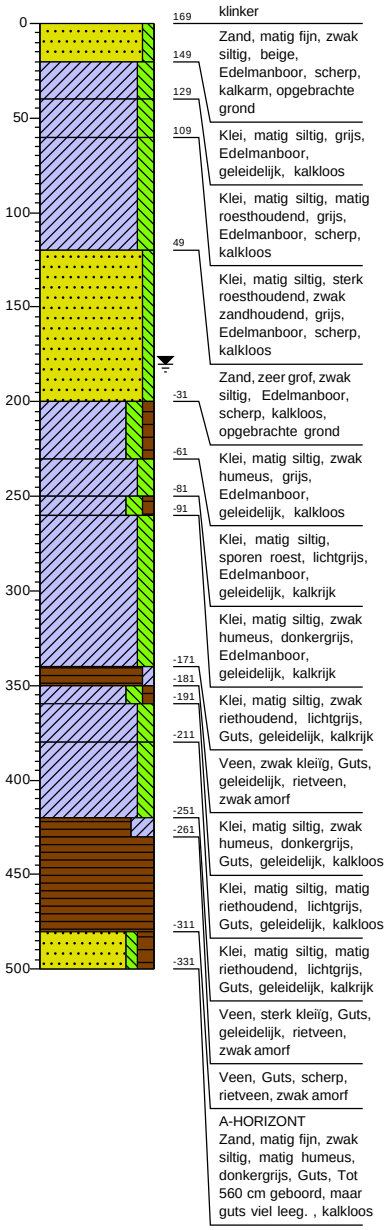
integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Project: Livingstonelaan 609, Utrecht	
OM nr.: 5268340100	Versie: 1
Projectnr.: A2226	Formaat: A4
Schaal: 1:1.000	Datum: 27-7-2022
Tekenaar: SMO	

Bijlage 4: Boorbeschrijvingen

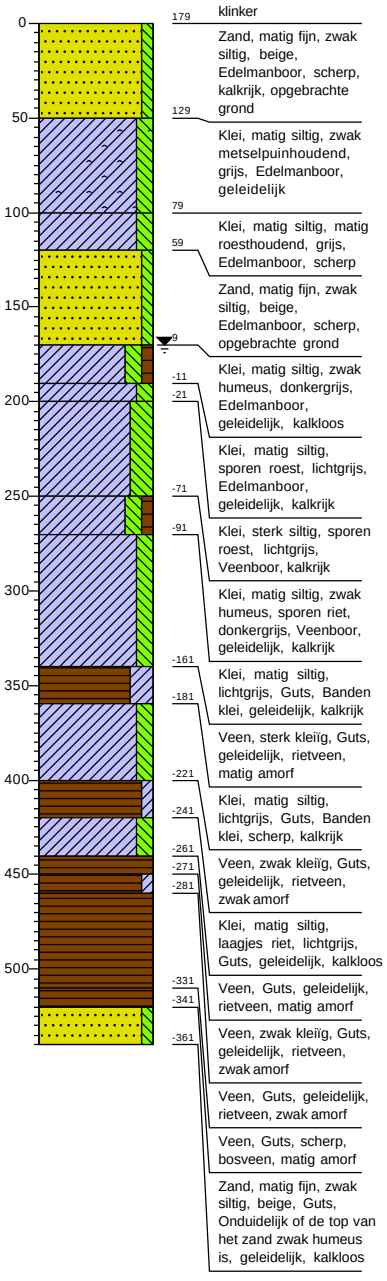
Boring: 1

Datum: 12-7-2022
X: 135482.17
Y: 452998.75
Hoogte (m NAP): 1.687



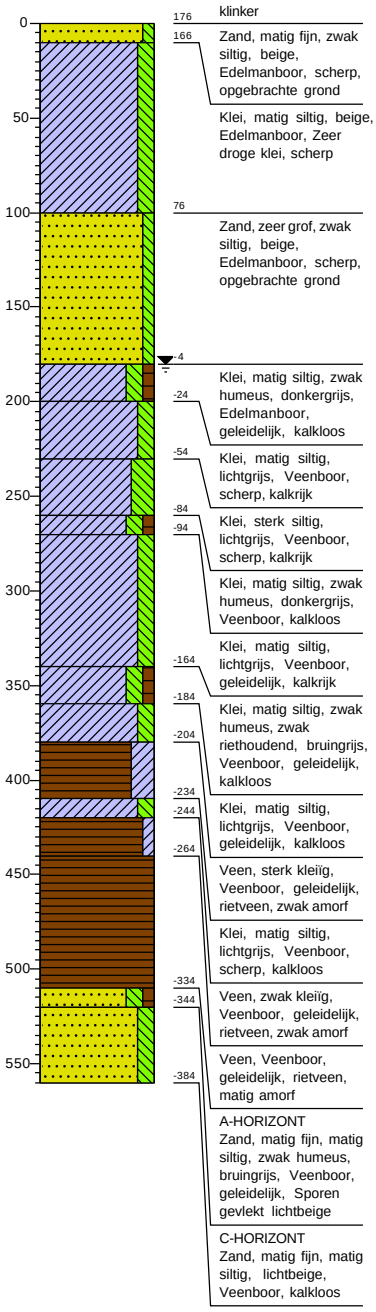
Boring: 2

Datum: 12-7-2022
X: 135518.06
Y: 453021.20
Hoogte (m NAP): 1.787



Boring: 3

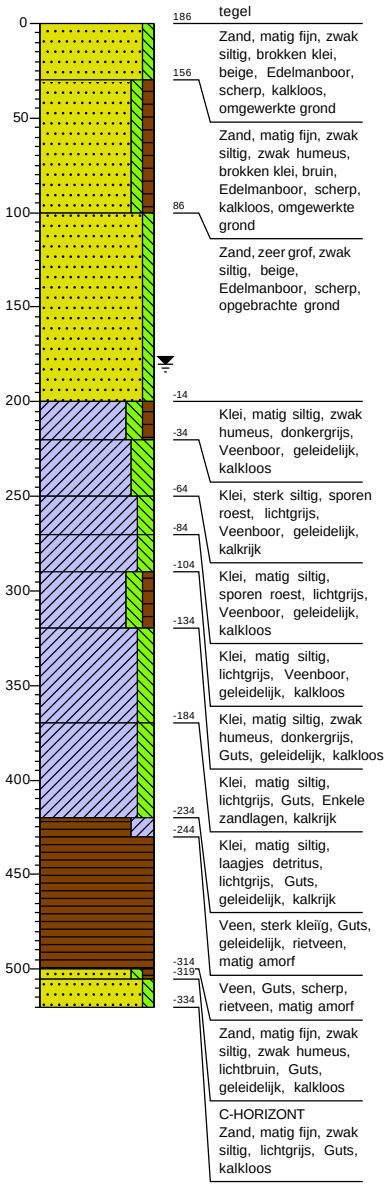
Datum: 12-7-2022
X: 135556.59
Y: 453040.27
Hoogte (m NAP): 1.757



Projectcode: A2226-01
Projectnaam: Livingstonelaan 609, Utrecht

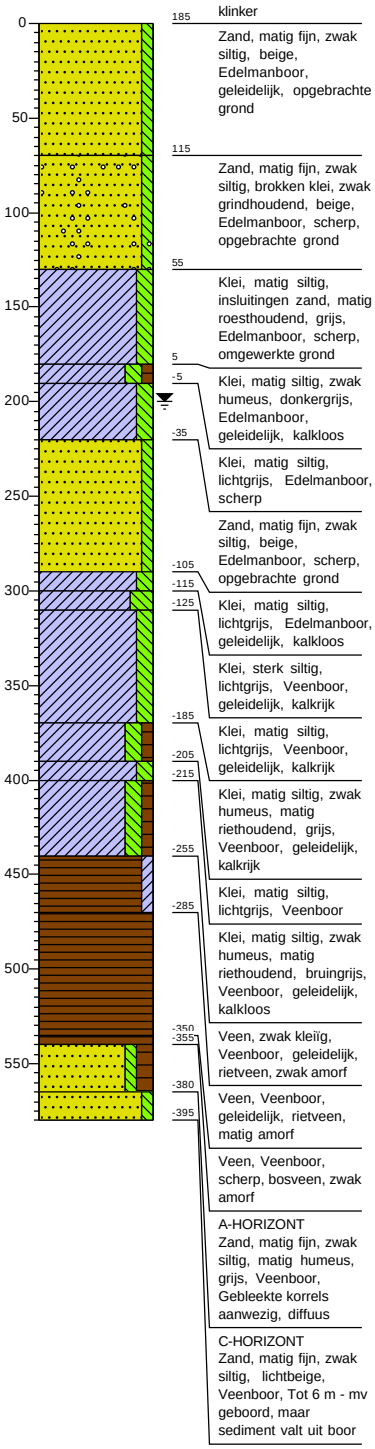
Boring: 4

Datum: 12-7-2022
X: 135519.83
Y: 452990.80
Hoogte (m NAP): 1.862



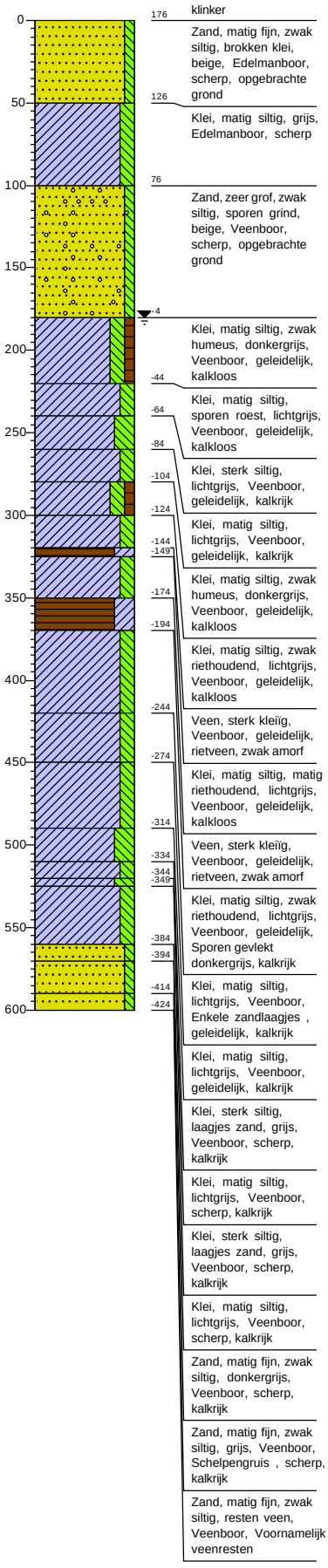
Boring: 5

Datum: 12-7-2022
X: 135559.86
Y: 453012.08
Hoogte (m NAP): 1.851



Boring: 6

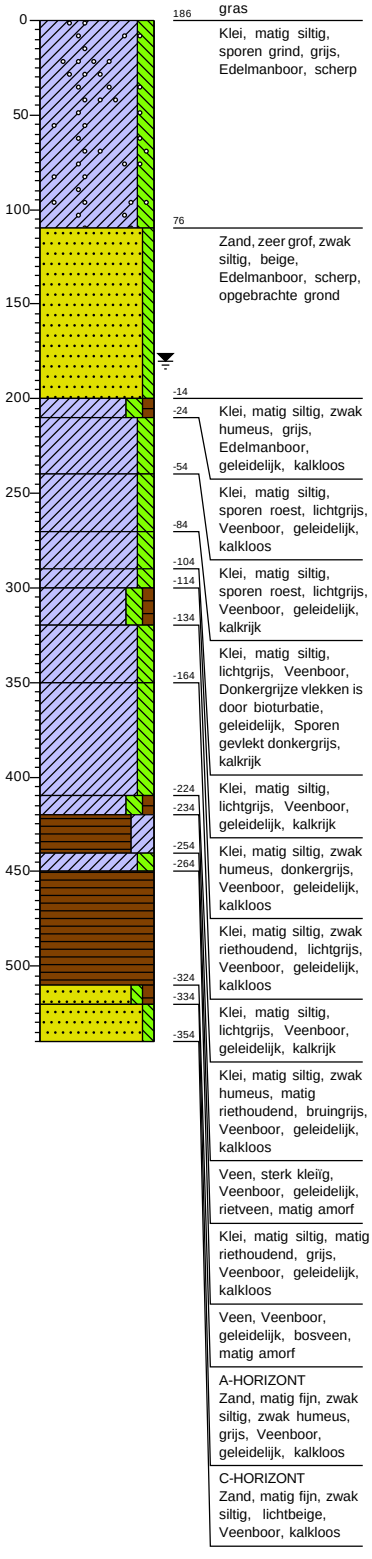
Datum: 12-7-2022
X: 135513.84
Y: 452954.37
Hoogte (m NAP): 1.762



Projectcode: A2226-01
Projectnaam: Livingstonelaan 609, Utrecht

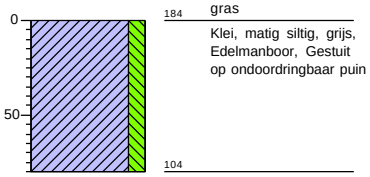
Boring: 7

Datum: 12-7-2022
X: 135545.83
Y: 452972.48
Hoogte (m NAP): 1.857



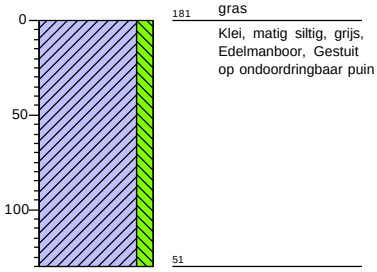
Boring: 8-1

Datum: 13-7-2022
X: 135578.75
Y: 452994.93
Hoogte (m NAP): 1.835



Boring: 8-2

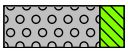
Datum: 12-7-2022
X: 135579.22
Y: 452996.19
Hoogte (m NAP): 1.809

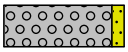


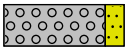
Projectcode: A2226-01
Projectnaam: Livingstonelaan 609, Utrecht

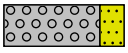
Legenda (conform NEN 5104)

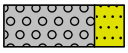
grind


Grind, siltig

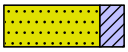

Grind, zwak zandig

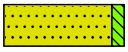

Grind, matig zandig


Grind, sterk zandig


Grind, uiterst zandig

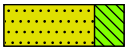
zand


Zand, kleïig


Zand, zwak siltig


Zand, matig siltig


Zand, sterk siltig


Zand, uiterst siltig

veen


Veen, mineraalarm

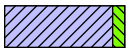

Veen, zwak kleïig

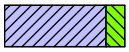

Veen, sterk kleïig


Veen, zwak zandig

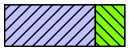

Veen, sterk zandig

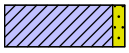
klei

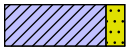

Klei, zwak siltig

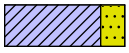

Klei, matig siltig


Klei, sterk siltig


Klei, uiterst siltig


Klei, zwak zandig


Klei, matig zandig

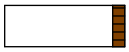

Klei, sterk zandig

leem

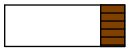

Leem, zwak zandig

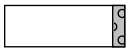

Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

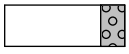

zwak humeus


matig humeus


sterk humeus


zwak grindig


matig grindig


sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

monsters

geroerd monster

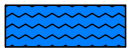
ongeroerd monster

volumering

overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand


slib


water

Legenda afkortingen Archeologische Boorbeschrijving (conform ASB 2008)

Percentages en Mediaan

Klasse	***Zandmediaan***
Uiterst fijn	63-105 µm
Zeer fijn	105-150 µm
Matig fijn	150-210 µm
Matig grof	210-300 µm
Zeer grof	300-420 µm
Uiterst grof	420-2000 µm

Nieuwvormingen
(1=spoor, 2=weinig, 3=veel)

Afkorting	***Nieuwvormingen***
FEC	IJzerconcreties
FFC	Fosfaatconcreties
FOV	Fosfaatvlekken
MNC	Mangaanconcreties
ROV	Roestvlekken
VIV	Vivianiet
VKZ	Verkiezeling
ZAV	Zandverkittingen

Bodemkundige interpretaties

Code	***Bodemkundige interpretaties***
BOD	Bodem
BOV	Bouwvoor
ESG	Esgrond
GLE	Gleyhorizont
HIN	Humusinspoeling
INH	Inspoelingshorizont
KAT	Katteklei
KBR	Klei, brokkelig
LOO	Loodzand
MOE	Moedermateriaal
OMG	Omgewerkte grond
OPG	Opgebrachte grond
OXR	Oxidatie-reductiegrens
POD	Podzol
RYP	Gerijpt
TKL	Top kalkloos
TRP	Terpaarde
UIT	Uitspoelingshorizont
VEN	Vegetatieniveau
VNG	Gelaagd vegetatieniveau
VRG	Vergraven

Bodemhorizont

Code	***Bodemhorizont***	***Omschrijving***
BHA	A-horizont	Minerale bovengrond
BHAB	AB-horizont	Overgangshorizont
BHAC	AC-horizont	Overgangshorizont
BHAE	AE-horizont	Overgangshorizont
BHB	B-horizont	Inspoelingshorizont
BHBC	BH-horizont	Overgangshorizont
BHC	C-horizont	Uitgangsmateriaal
BHE	E-horizont	Uitspoelingshorizont
BHEB	EB-horizont	Overgangshorizont
BHO	O-horizont	Strooisellaag
BHR	R-horizont	Vast gesteente

Sedimentaire karakteristiek, laaggrens

Afkorting	***Afmeting overgangszone***	***Klasse***
BDI	≥ 3,0 - < 10,0 cm	Basis diffuus
BGE	≥ 0,3 - < 3,0 cm	Basis geleidelijk
BSE	< 0,3 cm	Basis scherp

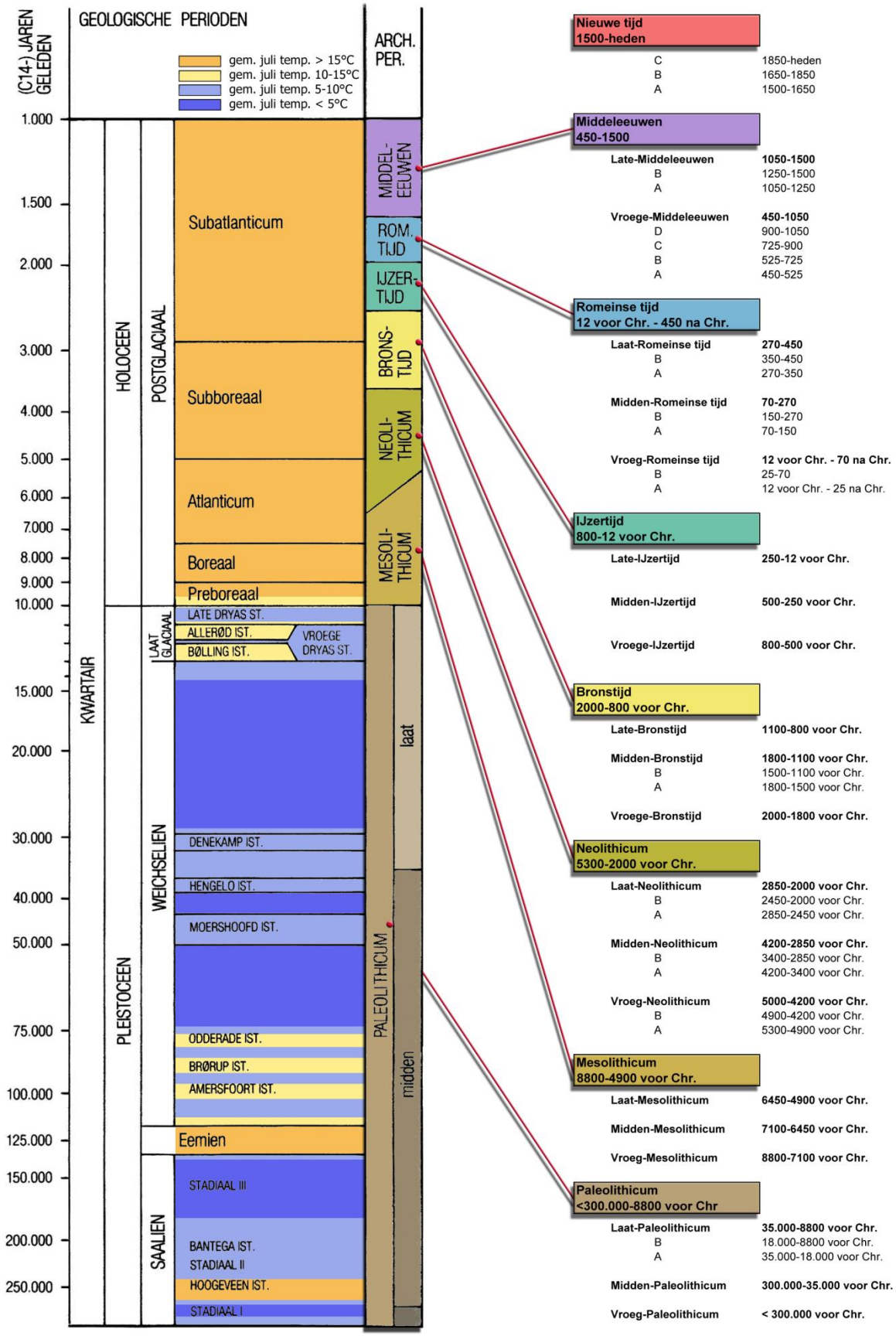
Kalkgehalte

Code	***Kalkgehalte***
CA1	Kalkloos
CA2	Kalkarm
CA3	kalkrijk

Archeologische indicatoren
(1=spoor, 2=weinig, 3=veel)

Code	***Omschrijving***
AWF	Aardewerkfragmenten
BST	Baksteen
GLS	Glas
HKB	Houtskoolbrokken
HKS	Houtskoolspikkels
MXX	Metaal
OXBO	Onverbrand bot
OXBV	Verbrand bot
SGK	Gebroken kwarts
SLA	Slakken/sintels
SVU	Vuursteen
SXX	Natuursteen
VKL	Verbrande klei
VSR	Visresten

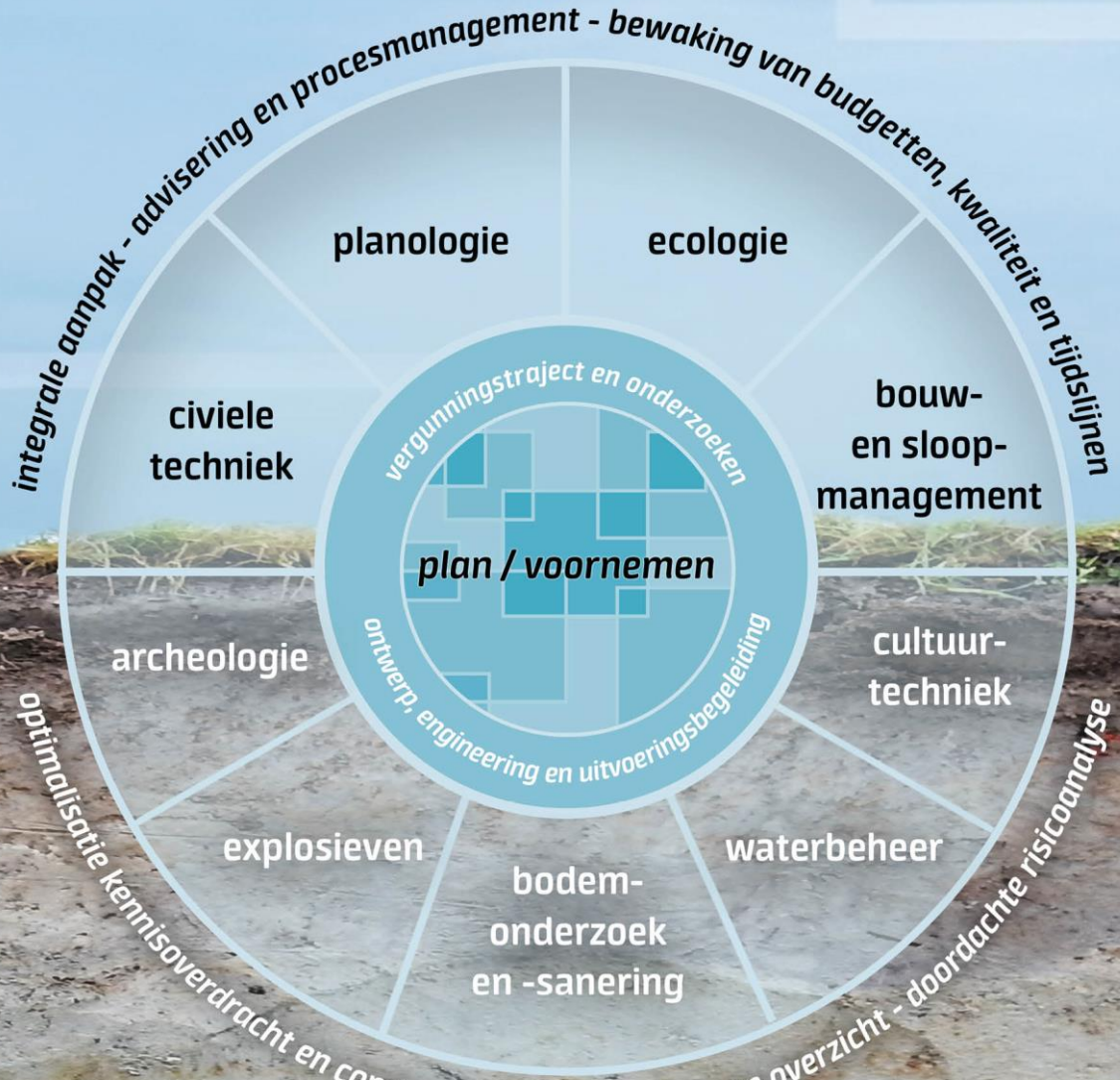
Bijlage 5: Periodentabel



Bijlage 3 Stikstofdepositie

Stikstofberekening
Livingstonelaan 609, Utrecht

Opdrachtgever:
VOF Livingstonelaan Utrecht



IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22

Stikstofberekening
Livingstonelaan 609, Utrecht

Datum	:	12 september 2025
Kenmerk	:	A7712-07/VMI/rap1
Auteur	:	[redacted] MSc
Vrijgave	:	ing. [redacted]
Opdrachtgever	:	VOF Livingstonelaan Utrecht

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Wettelijk kader 6

3. Beoordeling planvoornemen 7
3.1 Mobiele bronnen tijdens de sloop- en aanlegfase 8
3.1.1. Sloopfase (tijdelijk effect van 1,5 maand – rekenjaar: 2025) 9
3.1.2. Bouwfase (tijdelijk effect van 25,5 maanden – rekenjaren: 2027 2028 & 2029) 12
3.2 Gebruiksfase 15
3.3 AERIUS-modellen 18

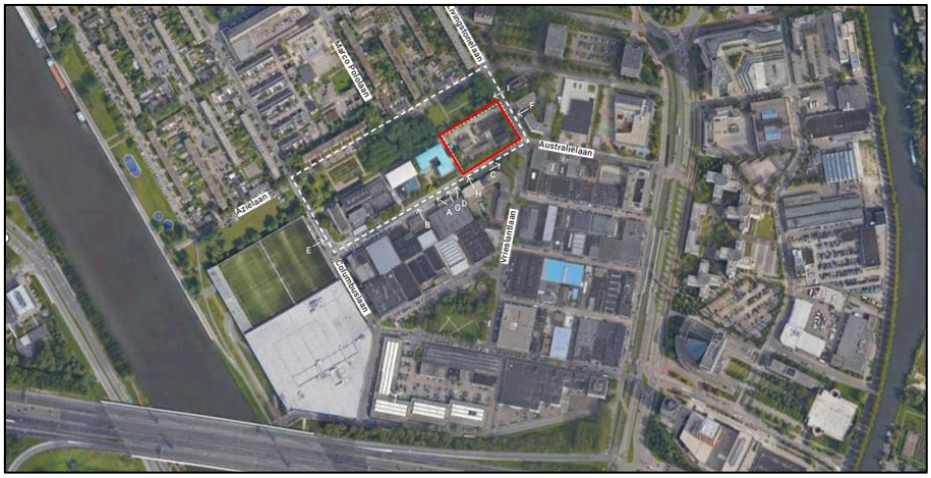
4. Rekenresultaten en conclusie projecteffect 21

5. Bijlagen 22

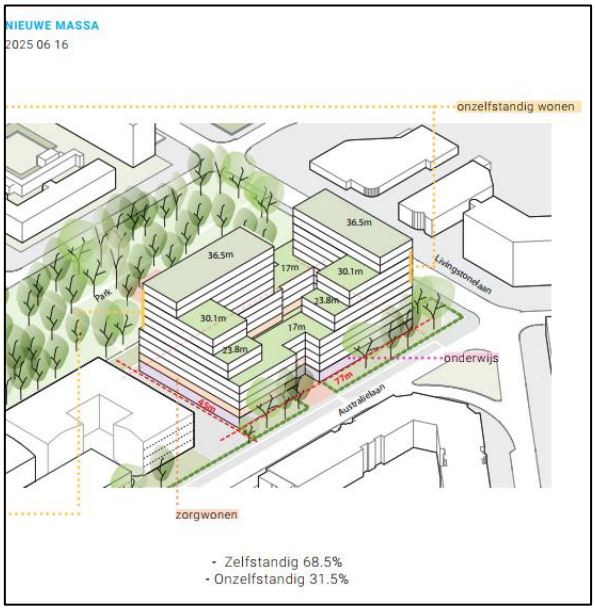
1. Inleiding

Aan de Livingstonelaan 609 te Utrecht worden studentenwoningen ontwikkeld. De initiatiefnemers willen op de locatie een onderwijs en studenten gericht-programma om een bijdrage te leveren aan de onderwijsboulevard die tussen Kanaleneiland-Zuid en de Woonboulevard de komende jaren wordt ontwikkeld. Aan Livingstonelaan 609 te Utrecht worden de volgende woningen en voorzieningen gerealiseerd:

- 438 zelfstandige studentenwoningen;
- 202 onzelfstandige studentenwoningen;
- ca. 900 m² BVO algemene ruimten studentenwoningen;
- 20 zorgeenheden t.b.v. begeleid wonen S&A;
- ca. 400 m² BVO algemene ruimte t.b.v. zorgeenheden S&A;
- ca. 1.500 m² BVO onderwijs en/of onderwijs gerelateerde functies;
- ca. 900 m² BVO gemeenschappelijke fietsenberging; en
- technische ruimte(n).



Figuur 1: Globale afbakening plangebied (rood omkaderd)



Figuur 2: Impressie toekomstige situatie (OZ Architecten)

Voor het beoogde plan is een stikstofonderzoek vereist vanwege de nabijheid van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Een stikstofberekening is uitgevoerd voor de sloop- aanleg- en gebruiksfase.

In dit rapport wordt eerst het wettelijk kader behandeld. Vervolgens wordt het planvoornemen in hoofdstuk 3 beoordeeld. Hierin wordt uiteengezet welke uitgangspunten gehanteerd worden als input voor de AERIUS Calculator. Vervolgens worden de rekenresultaten in hoofdstuk 4 beschreven. De bijlagenlijst en literatuurlijst is in hoofdstuk 5 opgenomen.

2. Wettelijk kader

De Omgevingswet (Ow) is in werking getreden op 1 januari 2024 en bevat alle wetten en regels over onze leefomgeving. Specifiek voor de bescherming van soorten en natuurgebieden geeft de wet uitvoering aan de verplichtingen die voortvloeien uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Voor het aspect stikstof is de wetgeving rondom natuurgebieden relevant. De Ow regelt de bescherming van natuurgebieden (Natura 2000) voor plannen en projecten. Voor projecten geldt onder de Ow een vergunningplicht (art. 5.1 lid 1) indien verslechterende of significant verstorende gevolgen niet uitgesloten kunnen worden (Bal art. 11.1), tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval.

Onder de Omgevingswet is het Programma Stikstofreductie en Natuurverbetering 2022-2023 actief. In dit programma zijn maatregelen opgenomen ter vermindering van stikstofdepositie op stikstof gevoelige habitats, rekening houdend met de verwachte sociaal economische effecten en de weging van de haalbaarheid en betaalbaarheid van de maatregelen. Ook zijn tussentijdse doelstellingen opgenomen inclusief een inspanningsverplichting om tijdig te voldoen aan de volgende gestelde doelen:

a. In 2025 dient op ten minste 40% van de stikstofgevoelige habitats de kritische depositiewaarde (KDW) niet meer te worden overschreden;
b. In 2030 dient op ten minste 50% van de stikstofgevoelige habitats de KDW niet meer te worden overschreden; en
c. In 2035 dient op ten minste 74% van de stikstofgevoelige habitats de KDW niet meer te worden overschreden.

Voor plannen en projecten waarbij werkzaamheden plaatsvinden met stikstofemissies als gevolg, is één van de manieren om aan te tonen dat verslechterende of significant verstorende gevolgen uitgesloten kunnen worden, een stikstofberekening.

Onderliggende stikstofberekening is opgesteld met behulp van AERIUS Calculator versie 2024 en conform de ‘Instructie gegevensinvoer AERIUS Calculator 2024’ van BIJ12. De voornaamste wijzigingen ten opzichte van de vorige Calculator is het toevoegen van koude start bij wegverkeer.

Eventuele vervolgstappen

Bij een stikstofdepositie uitkomst boven 0,00 mol/ha/jr, oftewel een mogelijke verslechtering, behoeft niet altijd een vergunning te worden aangevraagd. Verschillende vervolgstappen bestaan om te bepalen of een nieuwe ontwikkeling daadwerkelijk een verslechtering tot gevolg heeft en of hier een eventuele vergunningplicht voor geldt.

De vervolgstap kan bestaan uit een ecologische voortoets of een passende beoordeling (al dan niet in combinatie met intern salderen).

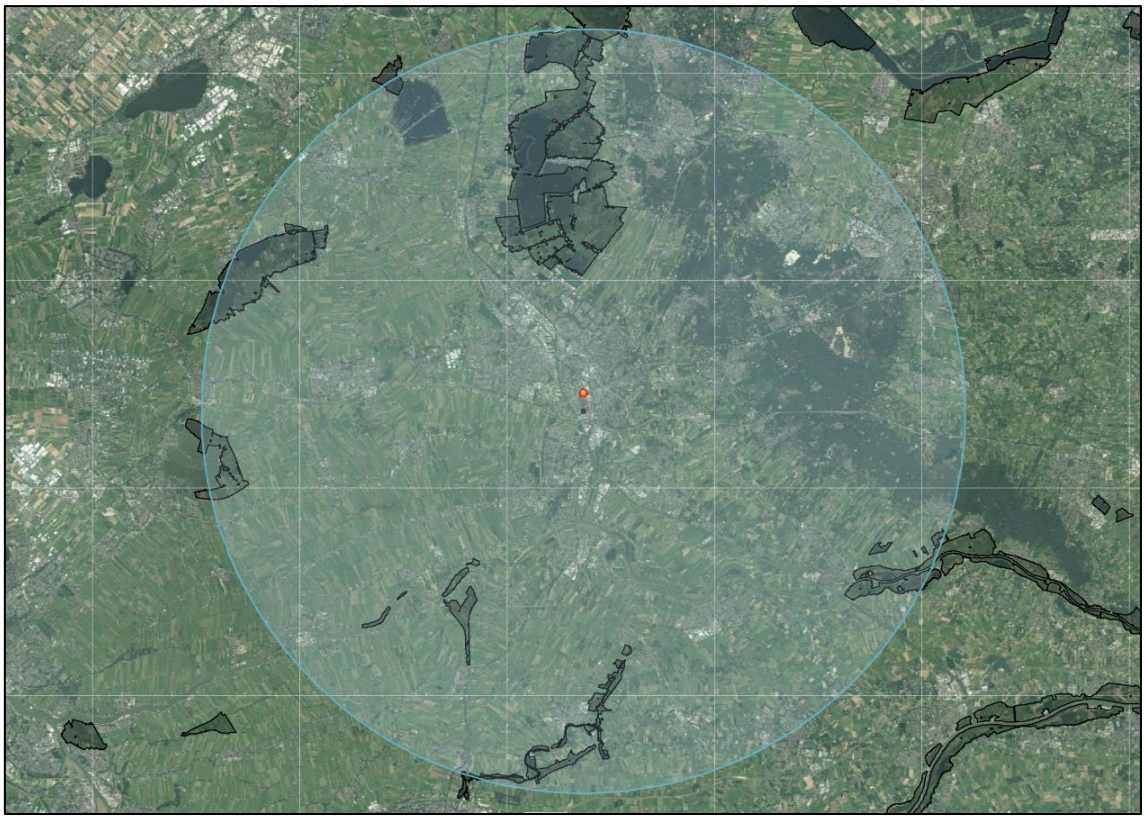
3. Beoordeling planvoornemen

In tabel 1 zijn de nabijgelegen Natura 2000-gebieden met de bijhorende afstand tot het plangebied en de stikstofgevoeligheid beschreven.

Tabel 1: Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied

Natura 2000-gebied	Afstand tot het plangebied	Stikstofgevoeligheid
Oostelijke Vechtplassen	8,4 kilometer	Zeer gevoelig
Uiterwaarden Lek	11,5 kilometer	Gevoelig
Zouweboezem	13,0 kilometer	Gevoelig
Lingegebied & Diefdijk-Zuid	14,8 kilometer	Gevoelig
Nieuwkoopse Plassen & De Heack	19,1 kilometer	Gevoelig

Beoordeeld wordt of als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura 2000-gebied kan verslechteren. Met behulp van het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS is de sloop-, aanleg- en gebruiksfase van het planvoornemen doorgerekend. Figuur 3 geeft het plangebied weer met de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.



Figuur 3: Uitsnede rondom het plangebied met de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden

3.1 Mobiele bronnen tijdens de sloop- en aanlegfase

Bij het definiëren van de bronkenmerken voor mobiele werktuigen in de AERIUS Calculator wordt gekozen voor de sectorgroep Mobiele werktuigen en de specifieke sector Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning. Onder deze sectorgroep dient van de mobiele werktuigen de stageklasse te worden ingevoerd. Ook is het brandstofverbruik, het aantal draaiuren en het AdBlue verbruik per jaar benodigd.

Brandstofverbruik

Voor het brandstofverbruik wordt gebruik gemaakt van het Excel document 'TNO(eijk)-brandstofverbruik-spreadsheet_tot_2040'. Dit document is gepubliceerd op 6 mei 2024 en bevat de gemiddelden van brandstofverbruik in liters per uur afhankelijk van het gemiddelde belastingpercentage (35% tenzij anders aangegeven) en het vermogen (kW).

AdBlue verbruik

Het AdBlue verbruik is op basis van het 'Eindrapport data onderzoek mobiele machines in Nederland' (Dellaert, et al., 2021) berekend. In het eindrapport wordt uitgegaan van een verbruik van 7% AdBlue per liter diesel. Oftewel een fractie van 0,07 liter AdBlue per liter. In onderstaande berekening is uitgegaan van een fractie van 0,06 liter AdBlue voor mobiele werktuigen met een stageklasse IV en nieuwer, omdat het SCR-systeem in bouwwerktuigen pas optimaal werkt bij een warme motor.

Planning

Overeenkomstig de 'Instructie gegevensinvoer AERIUS Calculator 2024' van BIJ12 is rekening gehouden met het uitgangspunt dat de depositiebijdrage van een project wordt gemodelleerd over de aaneengesloten twaalf maanden waarin de depositie het hoogst is. Tabel 2 geeft een overzicht van de invoer van de aanleg- en gebruiksfase zoals ingevoerd per rekenjaar in de AERIUS Calculator. De aanlegfase is onderverdeeld in een sloopfase, waarbij werkmateriaal wordt gebruikt voor sloop- en bouwrijpmaakwerkzaamheden, en een bouwfase waarin de nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd en woonrijp gemaakt.

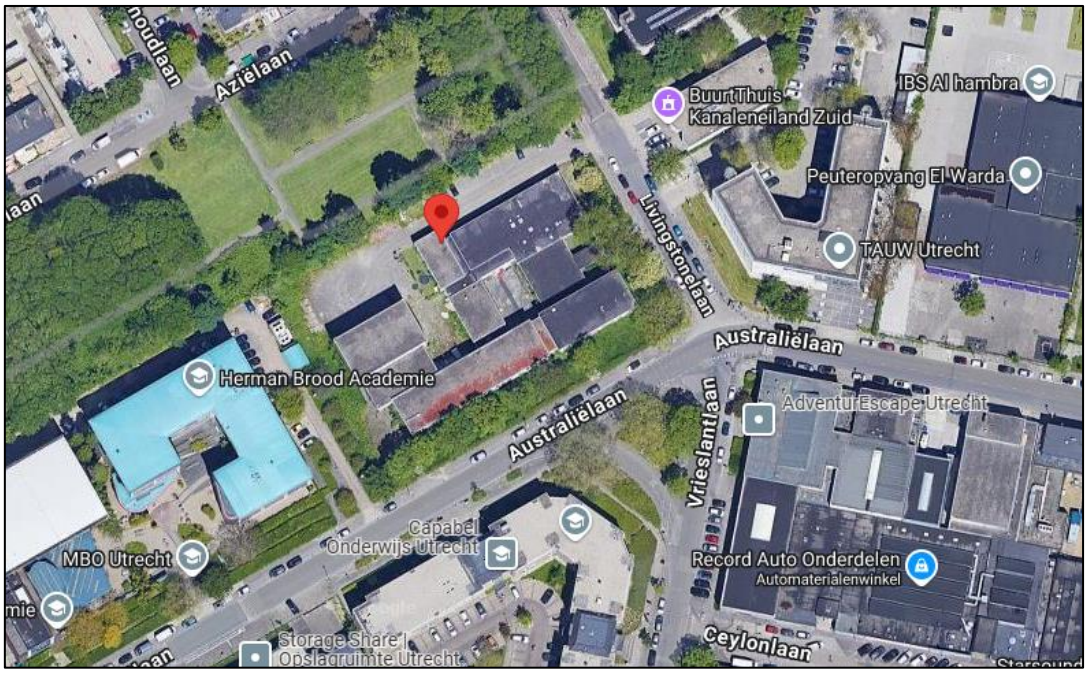
Tabel 2: Invoer aanleg- en gebruiksfase per rekenjaar in de AERIUS Calculator

Jaar	Fase	Termijn
2027	Sloopfase	1,5 maand
	Aanleg	10,5 maanden
2028	Aanleg	12 maanden
2029	Aanleg	3 maanden
	Gebruik	9 maanden
2030	Gebruik	12 maanden

Omdat er sprake moet zijn van een worst case scenario, is er voor het rekenjaar 2029 rekening gehouden met 9 maanden gebruiksfase ter aanvulling op de maximale bouwfase van 3 maanden. Zo is er, ook als de bouwfase korter is, sprake van de aaneengesloten twaalf maanden waarin de depositie het hoogst is.

3.1.1. Sloopfase (tijdelijk effect van 1,5 maand – rekenjaar: 2025)

De sloopwerkzaamheden bestaan uit de sloop van het huidige gebouw. Op basis van openbare bronnen is bepaald dat de totale oppervlakte van de bebouwing bestaat uit 941 m^2. De huidige bebouwing bestaat uit voornamelijk bakstenen panden.



Figuur 4: Impressie huidige situatie

De sloopfase bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing om zo ruimte te maken voor de nieuwbouw. De inschatting van de sloopfase is gedaan op basis van soort gelijke projecten en afstemming met de opdrachtgever. De geplande start van de werkzaamheden voor de sloop start in 2027 en zal naar verwachting 1,5 maand duren.

Op basis van de planning en de werkzaamheden zijn de benodigde mobiele bronnen vastgesteld. In de onderstaande tabellen zijn de eigenschappen en gegevens van de mobiele bronnen weergegeven. De mobiele bronnen worden gemodelleerd in AERIUS op basis van het aantal draaiuren.

Tabel 3: Benodigd materieel gedurende de sloopfase 2027

Bron	Bouwjaar vanaf	Type motor	kW	Stageklasse	Brandstof verbruik l/h	Totale draaiuren	Totaal brandstofverbruik l/j	Totaal Ad Blue gebruik (0,06L per L diesel)

Sloopkraan	2014	Diesel	200	Stage IV	19,81	120	2.377	143
Graafmachine	2014	Diesel	200	Stage IV	19,81	80	1.585	95
Puinbreker	2014	Diesel	170	Stage IV	16,92	70	1.184	71
Tractor met dumper	2014	Diesel	110	Stage IV	11,14	80	891	53

Rijdend verkeer tijdens de sloopfase

Voor de sloop van het huidige pand wordt gebruik gemaakt van diverse transportbewegingen voor de aan- en afvoer van sloopmateriaal, de mobiele bronnen en het personeel. Hiervoor is uitgegaan van onderstaande worstcase gegevens:

Op basis van openbare bronnen (BAG Viewer) bestaat de totale oppervlakte van de bebouwing circa 941 m^2. Voor de sloopfase is worst case gerekend met een bouwhoogte van 15 meter. Hiervoor is gekozen omdat in de huidige situatie een gebouw bestaat uit twee bouwlagen.

Gelet op de 'loze' ruimten, wordt gerekend met ca 1.096 ton afval. Dit betekent dat er circa 43 vrachtwagens (met laadvermogen van 30 kuub) nodig zijn, wat leidt tot 86 vervoersbewegingen. Gelet op het aantal bouwlagen, is er uitgegaan van een sloopduur van maximaal 1,5 maanden (6 weken). In die periode wordt al het vrijgekomen afval met containers afgevoerd.

Tijdens de sloopwerkzaamheden is er ook rekening gehouden met de inzet van bestelwagens en personenwagen ten behoeve van het personeel. Per werkdag is rekening gehouden met 4 bestel- en personenwagens gedurende sloopfase.

Bij de planning is uitgegaan van 21 werkbare dagen per maand. Gelet op de doorlooptijd van 1,5 maanden voor de sloop is er rekening gehouden met de onderstaande inzet van wegverkeer. Tabel 4 geeft de calculatie van het totaal aantal bewegingen per categorie in de sloopfase weer.

Tabel 4: Inzet verkeersbewegingen gedurende de gehele sloopfase

Bron (verkeer)	Werkdagen sloopfase	Voertuigen per werkdag	Totaal aantal voertuigen	Totaal aantal bewegingen
Vrachtwagens *(Zwaar verkeer)*	21 × 1,5 maand = 31,5 dagen	-	43	86
Personenbussen en -auto's *(Licht verkeer)*		4	31,5 × 4 = 126	126 × 2 = 252

Worstcase is gekozen om de genoemde getallen in te voeren als jaargemiddelde. Aangezien de sloop feitelijk gezien een tijdelijk effect betreft, zal de emissie na de sloopfase stoppen. In paragraaf 3.2 Gebruiksfase is een verantwoording voor de route van het rijdend verkeer en de filevorming opgenomen.

Stationaire emissie verkeer

Vrachtwagens die van en naar de projectlocatie rijden worden op locatie geladen en/of gelost, waarbij de motor regelmatig blijft draaien. Aansluitend bij de richtlijnen van bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer AERIUS Calculator 2024' van BIJ12 is de emissie voor de vrachtwagens bepaald, bij stationair draaien. Per vrachtwagen wordt uitgegaan van een laad/lostijd van 15 minuten (= 1/4 uur). Dit is de gemiddelde tijd die nodig is om een vrachtwagen te legen of vol te zetten. Uitgegaan is van zwaar wegverkeer voor de laad- en

losactiviteiten binnen het plangebied. Voor de invoering is gekozen om dit als los vlak in te voeren. De stationaire draaiuren zijn op basis van Tabel 4 bepaald. De resulterende gegevens zijn in Tabel 5 weergegeven en ingevoerd in AERIUS.

Tabel 5: Emissie berekening stationaire draaiuren vrachtwagens sloopfase

Jaar	Zwaar wegverkeer emissie stationair	Tijd stationair	Invoer in AERIUS
	(gram per uur)	(in uren)	(kilogram per jaar)
2027	89,57712 NO_x	86 × ¼ = 21,5	1,92 NO_x
	0,8976 NH_3	86 × ¼ = 21,5	0,019 NH_3

Koude start wegverkeer

TNO en PBL stellen jaarlijks een set generieke emissiefactoren vast voor het wegverkeer in Nederland. De huidige AERIUS Calculator houdt rekening met de bevindingen en de laatste wetenschappelijke inzichten. Hierdoor is de koude start nu expliciet een eigen categorie in het rekenmodel. De reden hiervoor is dat de katalysator van een motor bij een koude start niet optimaal werkt, waardoor tijdelijk sprake is van een hogere emissie.

Conform de 'Instructie gegevensinvoer AERIUS Calculator 2024' van BIJ12 wordt rekening gehouden met de volgende gegevens:

- De koude start geldt enkel voor vertrekkend verkeer;
- Voertuigen die langer dan 2 uur met een stilstaande motor aanwezig zijn, tellen als koude start;
- Per situatie wordt gekeken of een lijn- of vlakbron beter aansluit bij de situatie; en
- Worstcase wordt rekening gehouden dat het effect van een koude start na gemiddeld 1 minuut is verdwenen.

De ingevoerde aantallen in Tabel 6 zijn afgeleid van de gegevens uit Tabel 4. Deze zijn conform de 'Instructies gegevensinvoer AERIUS Calculator 2024' van BIJ12 gemodelleerd als vlakbron.

Tabel 6: Aantal voertuigen met koude start gedurende de gehele sloopfase

Jaar	Bron	Voertuigen met koude start
2027	**Zwaar verkeer**	43
	Licht verkeer	126

3.1.2. Bouwfase (tijdelijk effect van 25,5 maanden – rekenjaren: 2027 2028 & 2029)

Op basis van de planning en de werkzaamheden zijn de benodigde mobiele bronnen vastgesteld voor de bouwfase van het plan. Dit is op basis van een eerder gerealiseerde soortgelijk project en de nodige werkzaamheden en toevoer van bouwmateriaal voor de realisatie van het bouwplan.

De eerste werkzaamheden voor de nieuwbouw starten in januari 2027 en lopen door tot begin 2029. Hierbij volgt de bouw een logische volgorde bestaande uit:

- Grondwerk inclusief fundering;
- Constructie opbouw;
- Ruwe afbouw; en
- Fijne afbouw.

Op basis van de planning en de benodigde mobiele bronnen, is de onderstaande tabel gebruikt als input voor de berekeningen. De mobiele bronnen worden op basis van het aantal draaiuren gemodelleerd in AERIUS.

Tabel 7: Benodigd materieel gedurende de bouwfase 2027

Bron	Bouwjaar vanaf	Type motor	kW	Stageklasse	Brandstof verbruik l/h	Totale draaiuren	Totaal brandstofverbruik l/j	Totaal Ad Blue gebruik (0,06L per L diesel)
Hijskraan (vast)	-	Elektrisch	-	-	-	-	-	-
Hijskraan (mobiel)	2014	Diesel	200	Stage IV	19,81	66	1.307	78
Graafmachine	2014	Diesel	170	Stage IV	16,92	20	338	20
Hoogwerker	2014	Diesel	60	Stage IV	6,32	66	417	25
Betonpomp	2014	Diesel	240	Stage IV	23,67	75	1.775	107
Heistelling	2014	Diesel	200	Stage IV	19,81	80	1.585	95

Tabel 8: Benodigd materieel gedurende de bouwfase 2028

Bron	Bouwjaar vanaf	Type motor	kW	Stageklasse	Brandstof verbruik l/h	Totale draaiuren	Totaal brandstofverbruik l/j	Totaal Ad Blue gebruik (0,06L per L diesel)
Hijskraan (vast)	-	Elektrisch	-	-	-	-	-	-
Hijskraan (mobiel)	2014	Diesel	200	Stage IV	19,81	75	1.486	89
Graafmachine	2014	Diesel	170	Stage IV	16,92	20	338	20
Hoogwerker	2014	Diesel	60	Stage IV	6,32	75	474	28
Betonpomp	2014	Diesel	240	Stage IV	23,67	20	473	28
Trilplaat	2014	Diesel	10	Stage IV	1,63	50	82	-

Tabel 9: Benodigd materieel gedurende de bouwfase 2029

Bron	Bouwjaar vanaf	Type motor	kW	Stageklasse	Brandstof verbruik l/h	Totale draaiuren	Totaal brandstofverbruik l/j	Totaal Ad Blue gebruik (0,06L per L diesel)
Hijskraan (vast)	-	Elektrisch	-	-	-	-	-	-
Hijskraan (mobiel)	2014	Diesel	200	Stage IV	19,81	18	357	21
Graafmachine	2014	Diesel	170	Stage IV	16,92	5	85	5
Hoogwerker	2014	Diesel	60	Stage IV	6,32	18	114	7
Betonpomp	2014	Diesel	240	Stage IV	23,67	18	426	26
Trilplaat	2014	Diesel	10	Stage IV	1,63	40	65	-

Rijdend verkeer tijdens de bouwfase

Voor de bouw van de bebouwing wordt gebruik gemaakt van diverse transportbewegingen voor de aan- en afvoer van bouwmateriaal, de mobiele bronnen en het personeel. Op basis van de bouw van een vergelijkbaar project is een inschatting gemaakt van het aantal transportbewegingen dat samenhangt met de bouwfase. Worstcase is er rekening gehouden met de onderstaande gegevens:

- 6 vrachtauto's per werkdag; en
- 30 personenbussen en -auto's per werkdag.

Bij de planning is uitgegaan van 21 werkbare dagen per maand. Gelet op de doorlooptijd van 25,5 maanden voor de bouw is er rekening gehouden met de onderstaande inzet van het wegverkeer. Tabel 10 geeft het totaal aantal bewegingen per categorie in de bouwfase weer. In Tabel 11 is de verdeling per bouwjaar weergegeven.

Tabel 10: Inzet verkeersbewegingen gedurende de gehele bouwfase

Bron (verkeer)	Werkdagen bouwfase	Voertuigen per werkdag	Totaal aantal voertuigen	Totaal aantal bewegingen
Vrachtwagens *(Zwaar verkeer)*	21 × 25,5 maanden = 536 dagen	6	536 × 6 = 3.216	6.432 × 2 = 6.432
Personenbussen en -auto's *(Licht verkeer)*		30	536 × 30 =16.080	16.080 × 2 = 32.160

Tabel 11: Inzet verkeersbewegingen gedurende de aanlegfase per rekenjaar

Jaar	Bron	Voertuigen	Bewegingen
2027	**Zwaar verkeer**	1.323	2.646
	Licht verkeer	6.615	13.230
2028	**Zwaar verkeer**	1.512	3.024
	Licht verkeer	7.560	15.120

2029	**Zwaar verkeer**	378	756
	Licht verkeer	1.890	3.780

Worstcase is gekozen om de genoemde getallen in te voeren als jaargemiddelde. Aangezien de bouw feitelijk gezien een tijdelijk effect betreft, zal de emissie na de aanlegfase stoppen. In paragraaf 3.2 Gebruiksfase is een verantwoording voor de route van het rijdend verkeer en de filevorming opgenomen.

Stationaire emissie rijdend verkeer

Vrachtwagens die van en naar de projectlocatie rijden worden op locatie geladen en/of gelost, waarbij de motor regelmatig blijft draaien. Aansluitend bij de richtlijnen van bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer AERIUS Calculator 2024' van BIJ12 is de emissie voor de vrachtwagens bepaald, bij stationair draaien. Per vrachtwagen wordt uitgegaan van een laad/lostijd van 15 minuten (= 1/4 uur). Dit is de gemiddelde tijd die nodig is om een vrachtwagen te legen of vol te zetten. Uitgegaan is van zwaar wegverkeer voor de laad- en losactiviteiten binnen het plangebied. Voor de invoering is gekozen om dit als los vlak in te voeren. De stationaire draaiuren zijn op basis van Tabel 10 bepaald. De resulterende gegevens zijn in Tabel 12 weergegeven en ingevoerd in AERIUS.

Tabel 12: Emissie berekening stationaire draaiuren vrachtwagens

Jaar	**Zwaar wegverkeer emissie stationair**	**Tijd stationair**	**Invoer in AERIUS**
	(gram per uur)	(in uren)	(kilogram per jaar)
2027	89,57712 NO_x	1.323 × ¼ = 330	29,56 NO_x
	0,8976 NH_3	1.323 × ¼ = 330	0,296 NH_3
2028	88,12248 NO_x	1.512 × ¼ = 378	34,103 NO_x
	0,8976 NH_3	1.512 × ¼ = 378	0,347 NH_3
2029	86,66784 NO_x	378 × ¼ = 95	8,233NO_x
	0,8976 NH_3	378 × ¼ = 95	0,085 NH_3

Koude start wegverkeer

Conform de 'Instructie gegevensinvoer AERIUS Calculator 2024' wordt bij de aanlegfase rekening gehouden met een koude start. Voor de verantwoording, wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1 Sloopfase. Voor de invoer in AERIUS wordt rekening gehouden met de onderstaande aantallen welke zijn afgeleid van Tabel 10. In Tabel 13 zijn de daadwerkelijke koude start weergegeven.

Tabel 13: Aantal voertuigen met koude start gedurende de gehele aanlegfase

Jaar	**Bron**	**Voertuigen met koude start**
2027	**Zwaar verkeer**	1.323
	Licht verkeer	6.615
2028	**Zwaar verkeer**	1.512
	Licht verkeer	7.560

2029	**Zwaar verkeer**	378
	Licht verkeer	1.890

3.2 Gebruiksfase

De ontwikkeling wordt in lijn met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Utrecht gasloos uitgevoerd.

In de huidige situatie zijn op het terrein 40 parkeerplaatsen aanwezig. Bij de ontwikkeling worden 6 tot 8 parkeerplaatsen aangelegd voor mindervaliden, beheer/onderhoud, post en verhuizing. Er worden geen autoparkeerplaatsen gerealiseerd voor de nieuwe bewoners (studenten en bewoners zorgwoningen). Daarnaast kunnen den nieuwe bewoners geen aanspraak maken op een parkeervergunning. Ten opzichte van het huidige gebruik en de nieuwe voorzieningen programma leidt dit eerder tot een afname van verkeersaantrekkkende werking van motorvoertuigen. In ieder geval zijn deze voorzieningen bedoeld voor:

- De studenten, woonachtig in gebouw;
- Bewoners van het begeleid wonen; en
- Kleinschalige wijkvoorzieningen.

Voor al deze vormen van gebruik geldt dat ze niet leiden tot een extra verkeersaantrekkende werking, noch tot gasverbruik. Worst case is de verkeersaantrekkende werking voor de studenten woningen en zorgeenheden bepaald. Hiervoor zijn de verkeersgegevens gebruikt als invoergegevens voor het AERIUS-rekenmodel. Op grond van de CROW-publicatie ‘Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering’ (september 2024) is uitgegaan van de onderstaande gegevens als input voor in de Calculator. Voor de verkeersbewegingen wordt uitgegaan van de norm per weekdag. Het vrachtverkeer naar en van woongebieden is doorgaans verwaarloosbaar, maar is in de CROW-publicatie wel in cijfers verwerkt. De publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren – Van parkeercijfers naar parkeernormen’ (december 2018) hanteert een gemiddelde van 0,02 vrachtautobewegingen per woning per etmaal. Voor deze berekening is daarom uitgegaan van 2% middelzware verkeersbewegingen per woning per dag.

Op basis van de omgevingsadressendichtheid van 3.827 adressen voor Wijk 08 Zuid West wordt uitgegaan van een zeer sterk stedelijk gebied. Voor de ligging wordt uitgegaan van schil centrum. De gegevens zijn weergegeven in Tabel 14 en zijn ingevoerd in de AERIUS Calculator.

Tabel 14: Verkeersgegevens voor AERIUS-berekening

Functieaanduiding	Aantal woningen	Norm verkeersbewegingen per dag	Invoer in AERIUS verkeersbewegingen per dag
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	438	1,2	525,6
Huur, appartement, sociale huur of vrije sector,< 30 m² bvo	202	1,3	262,6
Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	20	1,2	25
Totaal	-	-	812,9
Verdeling categorie			Licht verkeer: 796,6 Middelzwaar verkeer: 16,3

Voor de 9 maanden gebruiksfase in 2029 is totaal uitgegaan van (365/12 * 9) = 273,75 dagen voor deze periode.

Opgemerkt wordt dat vanwege de planologische realisatie sprake is van een toename van de verkeersbewegingen. De AERIUS-berekening gaat uit van het totale plan, niet het verschil met de bestaande situatie, omdat dit het feitelijke projecteffect bepaalt. Dit is conform de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2024' van BIJ12.

Voor de berekening is rekening gehouden met de volgende percentages filevorming:
- 5,8% Knooppunt Lunetten;
- 80% Europalaan.

Het verkeer maakt als aan- en afvoerroute gebruik van twee routes:

1. Het verkeer maakt gebruik van de Livingstonelaan, die via de Australiëlaan aansluit op de rotonde die de Europalaan en Beneluxlaan (Europaplein) ontsluit. Aangenomen wordt dat 30% van het verkeer gebruik maakt van deze route richting het centrum (licht: 238,98 mvt en middelzwaar: 4,89 mvt).

2. Het verkeer maakt gebruik van de Livingstonelaan, die via de Australiëlaan aansluit op de Europalaan. Via de Europalaan wordt aangesloten op de A12. Aangenomen wordt dat 70% van het verkeer gebruik zal maken van deze route (licht: 557,62 mvt en middelzwaar: 11,41 mvt).

Vanaf de A12 en de Europaplein is het verkeer qua rij- en stopgedrag niet meer te onderscheiden van het reguliere verkeer en heeft het zich verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer.

Verantwoording heersend verkeer en stagnatiefactor
Het verkeer maakt gebruik van twee routes om het plangebied te bereiken, waardoor de verkeersgeneratie als gevolg van het planvoornemen in twee delen wordt verdeeld. Het verkeer op deze wegen, die aansluit op de twee routes, vertoont geen verschil in rij- en stopgedrag ten opzichte van het overige verkeer.

Dit voldoet aan de richtlijnen zoals vastgesteld in de richtlijnen 'Instructie gegevensinvoer AERIUS Calculator 2024' van BIJ12. Hieronder worden de routes beschreven, inclusief een verantwoording van het heersende verkeer. Om vast te stellen hoe het verkeer vanuit het plangebied opgaat in het heersende verkeer, is gebruik gemaakt van gegevens van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Hier zijn monitoringsgegevens van wegverkeer beschikbaar.

Route 1: Knooppunt Lunetten (A12)
Uit de gegevens van het CIMLK is de verkeersintensiteit bepaald op Knooppunt Lunetten (A12). Op dit segment zijn de volgende gegevens bekend:

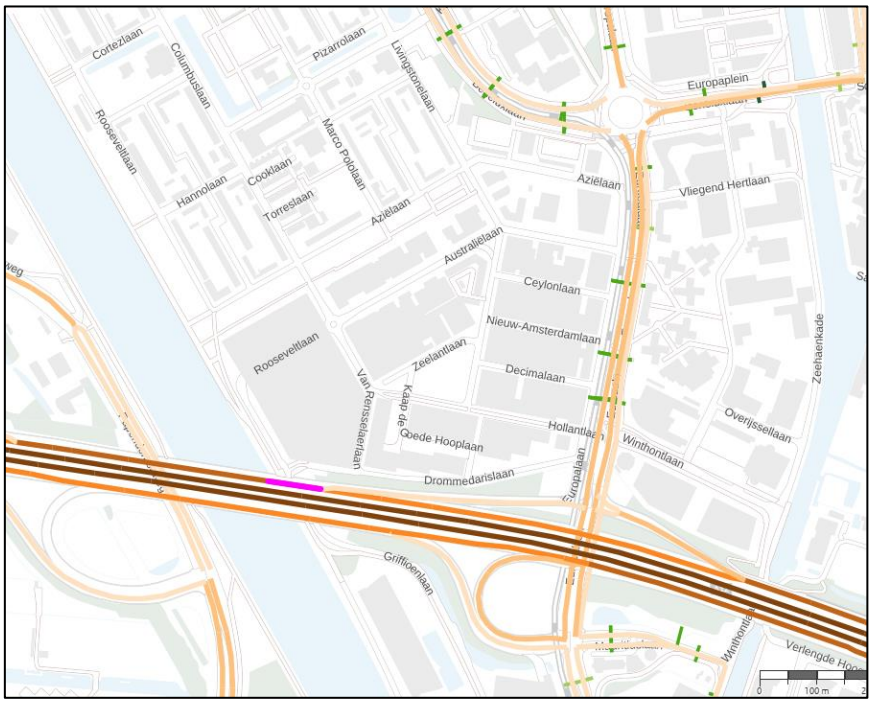
- 31.949 verkeersbewegingen licht verkeer per dag;
- 1.610 verkeersbewegingen middelzwaar verkeer per dag; en
- 1.141 verkeersbewegingen zwaar verkeer per dag.

Hieruit volgt dat:

- Een toename van circa 238,98 lichte verkeersbewegingen per dag in de gebruiksfase, zoals bepaald in tabel 14, verhoudingswijs resulteren in een toename van circa (238,98 / 31.949 × 100% =) 0,74%;
- Een toename van circa 4,89 middelzware verkeersbewegingen per dag in de gebruiksfase, zoals bepaald in tabel 14, verhoudingswijs resulteren in een toename van circa (4,89 / 1.610 × 100% =) 0,30%; en

Aansluitend bij de richtlijnen van BIJ12 wordt het verkeer opgenomen in het heersende verkeersbeeld bij enkele procenten. Met bovengenoemde percentages wordt hier aan voldaan.

Op dit segment geldt een percentage van 5,8% voor filevorming. Dit leidt tot een invoer in de AERIUS Calculator waarbij een percentage van 5,8% wordt gebruikt voor het berekenen van de filevorming.



Figuur 5: Uitsnede CIMLK – Route 1

<u>Route 2: Europalaan</u>
Uit de gegevens van het CIMLK is de verkeersintensiteit bepaald op de Europaplein. Op dit segment zijn de volgende gegevens bekend:

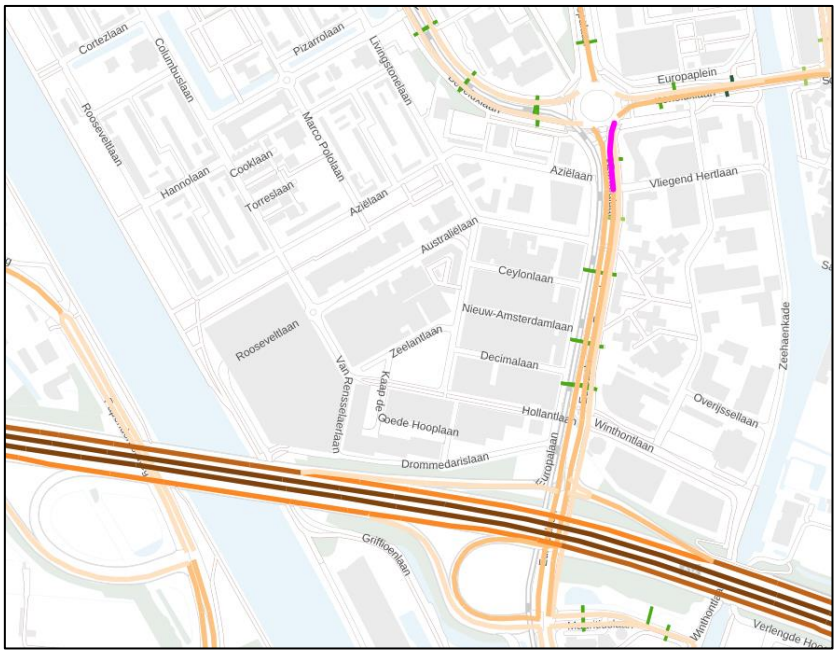
- 16.065 verkeersbewegingen licht verkeer per dag;
- 232 verkeersbewegingen middelzwaar verkeer per dag; en
- 102 verkeersbewegingen zwaar verkeer per dag.

Hieruit volgt dat:
- Een toename van circa 557,62 lichte verkeersbewegingen per dag in de gebruiksfase, zoals bepaald in tabel 14, verhoudingswijs resulteren in een toename van circa (557,62 / 16.065 × 100% =) 3,4%;
- Een toename van circa 11,41 middelzware verkeersbewegingen per dag in de

gebruiksfase, zoals bepaald in tabel 14, verhoudingswijs resulteren in een toename van circa (11,41 / 232 × 100% =) 4,9%; en

Aansluitend bij de richtlijnen van BIJ12 wordt het verkeer opgenomen in het heersende verkeersbeeld bij enkele procenten. Met bovengenoemde percentages wordt hier aan voldaan.

Op dit segment geldt een percentage van 80% voor filevorming. Dit leidt tot een invoer in de AERIUS Calculator waarbij een percentage van 80% wordt gebruikt voor het berekenen van de filevorming.



Figuur 6: Uitsnede QGIS met CIMLK input – Route 2

Koude start wegverkeer

In de 'Handreiking Koude Start' wordt uitgegaan van 2 koude starts per woning, en 1 koude start per openbare parkeerplaats, per etmaal. Binnen het initiatief worden geen openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast betreft de ontwikkeling woningen voor voornamelijk studenten, die over het algemeen geen gebruik maken van de auto. Daarom is worst case rekening gehouden met 2 koude starts per woning per etmaal voor de zorgeenheden.

Tabel 15: Aantal voertuigen met koude start gedurende de gebruiksfase per dag

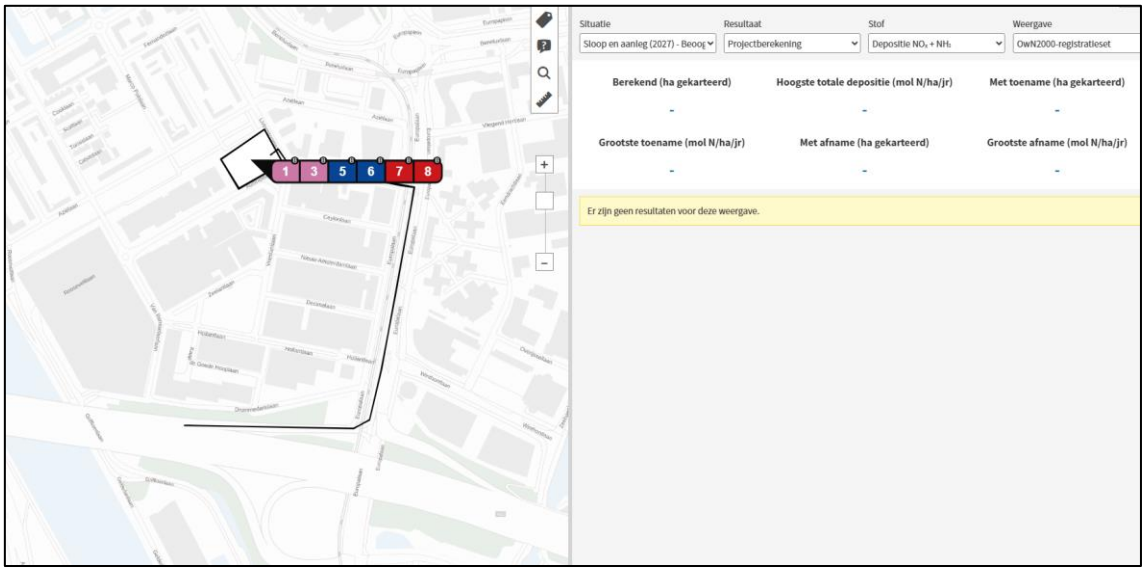
Bron (verkeer)	Voertuigen met koude start
Licht verkeer	40

3.3 AERIUS-modellen

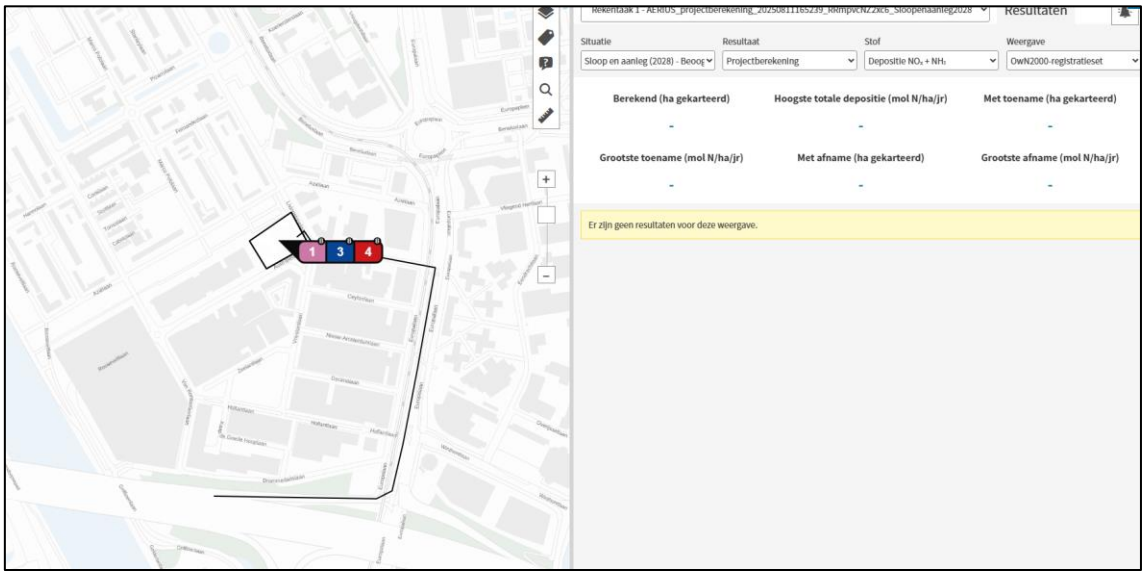
De gegevens van de sloop- aanleg- en gebruiksfase zijn ingevoerd in de AERIUS Calculator. Overeenkomstig de 'Instructie gegevensinvoer AERIUS Calculator 2024' van BIJ12 is rekening gehouden met het uitgangspunt dat de depositiebijdrage van een project wordt gemodelleerd

over de aaneengesloten twaalf maanden waarin de depositie het hoogst is.

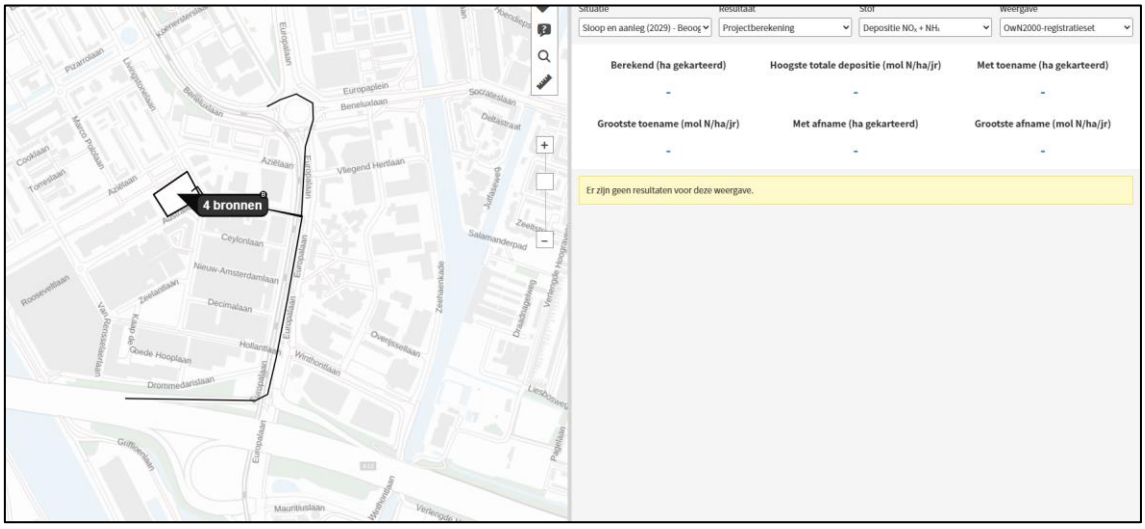
De AERIUS Calculator heeft de emissie en depositie van het plan berekend. De uitsneden zijn in Figuur 7, Figuur 8, Figuur 9 en Figuur 10opgenomen om weer te geven welke bronnen op welke locatie zijn voorzien. Tevens geven de figuren de resultaten van de berekening weer.



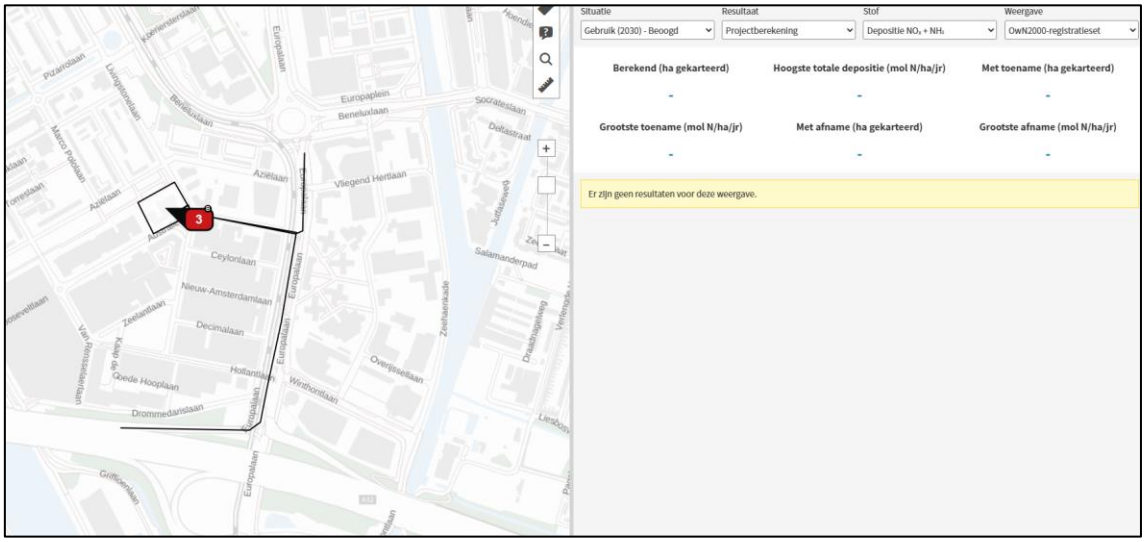
Figuur 7: Uitsnede AERIUS Calculator aanlegfase 2027



Figuur 8: Uitsnede AERIUS Calculator gebruiksfase 2028



Figuur 9: Uitsnede AERIUS Calculator gebruiksfase 2029



Figuur 10: Uitsnede AERIUS Calculator gebruiksfase 2030

4. Rekenresultaten en conclusie projecteffect

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator versie 2024. Hierbij is een berekening gemaakt voor de uitstoot van de bouwmachines en het verkeer in de sloop- en aanlegfase en het verkeer in de gebruiksfase.

De conclusie luidt dat geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden getroffen door de voorgenomen ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebieden.

Aangezien uit de analyse blijkt dat het projecteffect niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr, geldt geen vergunningsplicht volgens Artikel 5.1, lid 1 (Ow). Een nader onderzoek naar stikstofdepositie is daarom niet nodig.

5. Bijlagen

- Bijlage 1. A7712-07 AERIUS– Livingstonelaan 609, Utrecht- sloop- en aanlegfase 2027
- Bijlage 1a. A7712-07 AERIUS– Livingstonelaan 609, Utrecht- sloop- en aanlegfase 2027 – extra beoordeling
- Bijlage 2. A7712-07 AERIUS– Livingstonelaan 609, Utrecht- aanlegfase 2028
- Bijlage 2a. A7712-07 AERIUS– Livingstonelaan 609, Utrecht- aanlegfase 2028 – extra beoordeling
- Bijlage 3. A7712-07 AERIUS– Livingstonelaan 609, Utrecht- aanleg- en gebruiksfase 2029
- Bijlage 3a. A7712-07 AERIUS– Livingstonelaan 609, Utrecht- aanleg- en gebruiksfase 2029– extra beoordeling
- Bijlage 4. A7712-07 AERIUS– Livingstonelaan 609, Utrecht- gebruiksfase 2030
- Bijlage 4a. A7712-07 AERIUS– Livingstonelaan 609, Utrecht- gebruiksfase 2030– extra beoordeling

Literatuurlijst

- TNO. (2024). *AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik): een robuuste schatting van NOx en NH3 uitstoot van mobiele werktuigen.*
- Expertiseteam Stikstof en Natura 2000 van BIJ12. (2024). *Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2024.*

Bijlage 4 Aerius-berekeningen

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Detailgegevens per emissiebron
- Resultaten
- Samenvatting situaties

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	IDDS Ruimte & Ontwikkeling
Inrichtingslocatie	's gravendijckseweg 37, 2200AC Noordwijk

Activiteit

Omschrijving	A7712
Toelichting	A7712-07Stikstofberekening Sloop- en aanlegfase (2027)

Berekening

AERIUS kenmerk	RYt8S8M6Tv8P
Datum berekening	22 januari 2026, 12:03
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Sloop en aanleg (2027) - Beoogd	2027	5,0 kg/j	161,4 kg/j

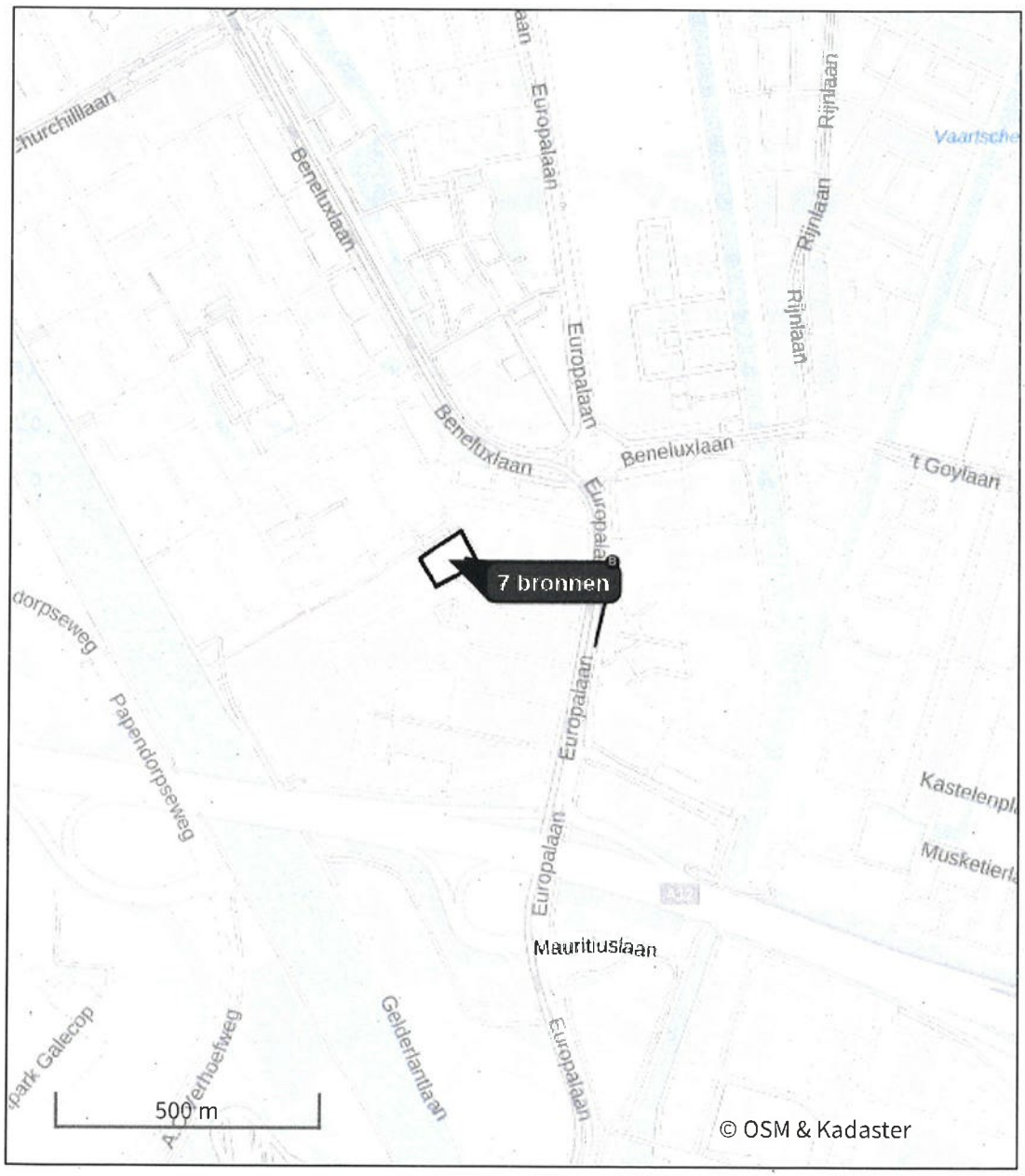
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Sloop en aanleg (2027) - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Sloop en aanleg (2027) (Beoogd), rekenjaar 2027

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouwplaats (sloop)	1,4 kg/j	34,4 kg/j
3 Mobiele werktuigen | Bouwplaats (aanleg)	2,3 kg/j	56,1 kg/j
4 Anders... | Stationaire draaienuren sloopfase	20,0 g/j	1,5 kg/j
5 Anders... | Stationaire draaienuren bouwfase - zwaar verkeer	0,3 kg/j	23,4 kg/j
6 Verkeer | Koude start: overig | Koude start sloopfase	8,6 g/j	0,3 kg/j
7 Verkeer | Koude start: overig | Koude start aanlegfase	0,4 kg/j	15,1 kg/j
8 Anders... | Stationaire draaienuren bouwfase - middelzwaar verkeer	0,2 kg/j	18,6 kg/j
Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	12,1 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald

- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Sloop en aanleg (2027)" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Sloop en aanleg (2027), Rekenjaar 2027

1 Mobiele werktuigen

Naam	Bouwplaats (sloop)	NO_x	34,4 kg/j
Locatie	X:135530,5 Y:452995,83	NH_3	1,4 kg/j
Oppervlakte	0,61 ha		

Naam/Stageklasse	Brandstof-verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
Sloopkraan Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2.377 l/j 143 l/j	120 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	13,3 kg/j 0,6 kg/j
Puinbreker Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1.184 l/j 71 l/j	70 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	6,8 kg/j 0,3 kg/j
Graafmachine Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1.585 l/j 95 l/j	70 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	9,0 kg/j 0,4 kg/j
Tractor met dumper Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	891 l/j 53 l/j	80 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	5,4 kg/j 0,2 kg/j

2 Verkeer | Rijdend verkeer

			Links	Rechts		
Naam	Wegverkeer				NO_x	12,1 kg/j
Locatie	X:135761,6 Y:452961,39	Type scherm	-	-	NO_2	3,0 kg/j
Lengte	399,36 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	13.230,0 /jaar	80,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2.652,0 /jaar	80,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2.652,0 /jaar	80,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

3 Mobiele werktuigen

Naam	Bouwplaats (aanleg)	NO_x	56,1 kg/j
		NH_3	2,3 kg/j
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35		
Oppervlakte	0,61 ha		

Naam/Stageklasse	Brandstof-verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
Hijskraan (mobiel) Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1.987 l/j 119 l/j	100 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	11,3 kg/j 0,5 kg/j
Graafmachine Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2.545 l/j 152 l/j	150 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	14,8 kg/j 0,6 kg/j
Hoogwerker Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	508 l/j 30 l/j	80 u/j	2,5 m 0,011 MW	0,4 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	3,4 kg/j 0,1 kg/j
Betonpomp Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1.780 l/j 106 l/j	75 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	10,4 kg/j 0,4 kg/j
Heistelling Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1.203 l/j 72 l/j	80 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	7,0 kg/j 0,3 kg/j
Betonstorter Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1.635 l/j 98 l/j	75 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	9,3 kg/j 0,4 kg/j

4 Anders...

Naam	Stationaire draaienuren sloopfase	Uittreedhoogte Warmteinhoud Spreiding	0,0 m 0,000 MW 0,0 m	NO_x NH_3	1,5 kg/j 20,0 g/j
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35				
Oppervlakte	0,61 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

5 Anders...

Naam	Stationaire draaienuren bouwfase - zwaar verkeer	Uittreedhoogte Warmteinhoud Spreiding	0,0 m 0,000 MW 0,0 m	NO_x NH_3	23,4 kg/j 0,3 kg/j
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35				
Oppervlakte	0,61 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

6 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude start sloopfase	NO_x	0,3 kg/j
		NH_3	8,6 g/j
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35		
Oppervlakte	0,61 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	126,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	11,0 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

7 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude start aanlegfase	NO_x	15,1 kg/j
		NH_3	0,4 kg/j
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35		
Oppervlakte	0,61 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	6.615,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	332,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	332,0 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

8 Anders...

Naam	Stationaire draaienuren bouwfase - middelzwaar verkeer	Uittreedhoogte	0,0 m	NO_x	18,6 kg/j
		Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	0,2 kg/j
		Spreiding	0,0 m		
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35				
Oppervlakte	0,61 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2025.0.1_20251007_db4f14956b
Database versie	2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Bijlage projectberekening

Hulpmiddel beoordeling hexagonen met een hersteldoel

AERIUS kenmerk Projectberekening: RYt8S8M6Tv8P

Dit document is een bijlage, behorende bij een Projectberekening uitgevoerd met AERIUS Calculator. De bijlage is een hulpmiddel bij het beoordelen van projecten waar sprake is van hexagonen met een hersteldoel. De bijlage bevat daartoe een overzicht van de maximale bijdrage per gebied. Voor meer uitleg over 'hexagonen met een hersteldoel' in AERIUS, zie het handboek Calculator.



- Overzicht
- Resultaten

Deze PDF is geen digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS, maar alleen een bijlage. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Bijlage projectberekening
Hulpmiddel beoordeling hexagonen met een hersteldoel

Contactgegevens

Rechtspersoon	IDDS Ruimte & Ontwikkeling
Inrichtingslocatie	's gravendijckseweg 37, 2200AC Noordwijk

Bijbehorende projectberekening

Omschrijving projectberekening	A7712
AERIUS kenmerk projectberekening	RYt8S8M6Tv8P
Datum projectberekening	22 januari 2026, 12:03

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Sloop en aanleg (2027) - Beoogd	2027	5,0 kg/j	161,4 kg/j

Resultaten hexagonen met hersteldoel situatie "Sloop en aanleg (2027)" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2025.0.1_20251007_db4f14956b
Database versie	2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Detailgegevens per emissiebron
- Resultaten
- Samenvatting situaties

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	IDDS Ruimte & Ontwikkeling
Inrichtingslocatie	's Gravendijckseweg 37, 2200AC Noordwijk

Activiteit

Omschrijving	A7712
Toelichting	A7712-07 Stikstofberekening aanlegfase (2028)

Berekening

AERIUS kenmerk	RtjF4VnXzvBa
Datum berekening	22 januari 2026, 12:11
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Aanleg (2028) - Beoogd	2028	3,2 kg/j	118,1 kg/j

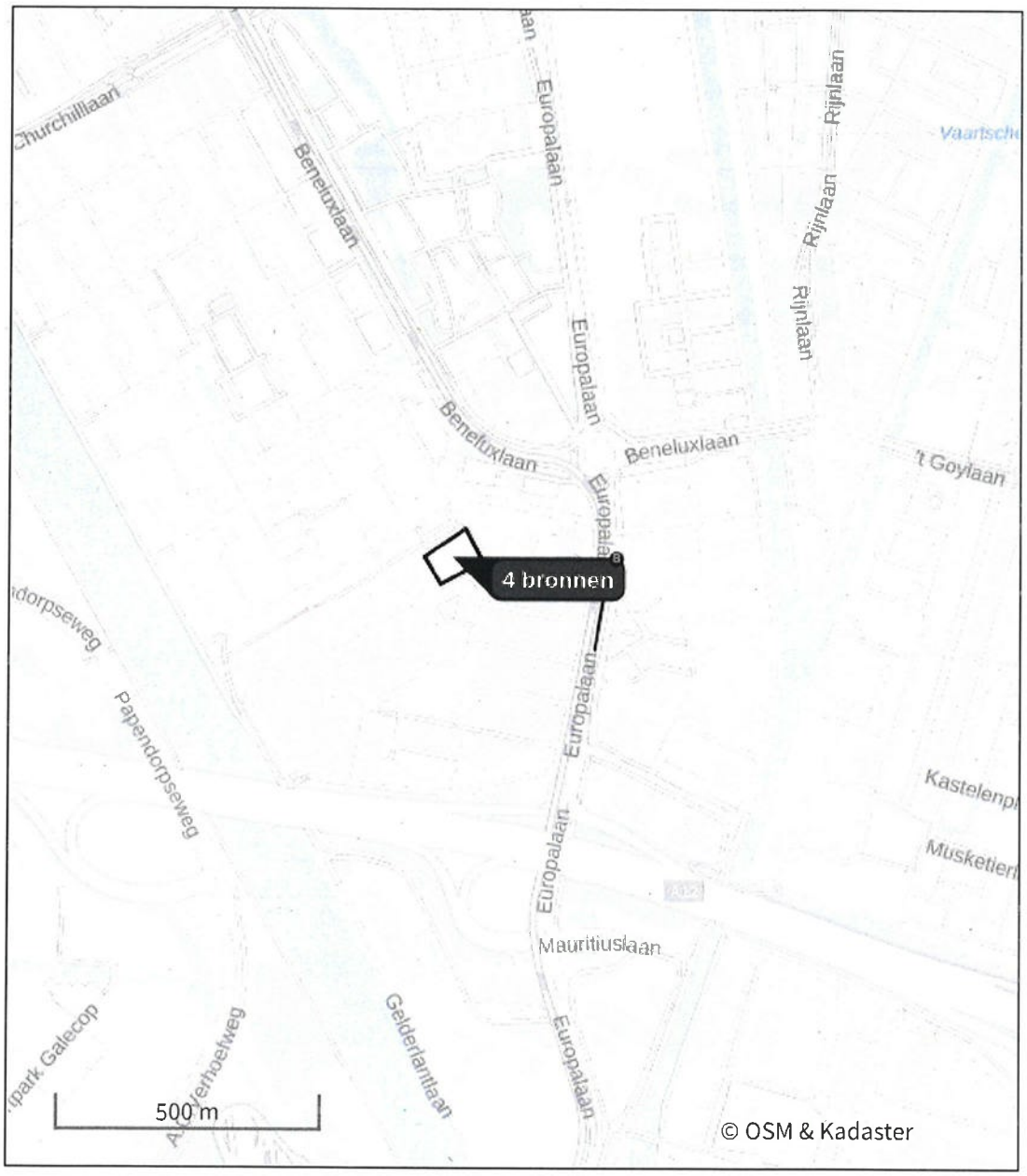
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Aanleg (2028) - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Aanleg (2028) (Beoogd), rekenjaar 2028

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouwplaats (aanleg)	1,8 kg/j	45,3 kg/j
3 Anders... | Stationaire draaienuren bouwfase - zwaar verkeer	0,4 kg/j	25,2 kg/j
4 Verkeer | Koude start: overig | Koude start aanlegfase	0,5 kg/j	16,8 kg/j
5 Anders... | Stationaire draaienuren bouwfase - middelzwaar verkeer	0,4 kg/j	20,1 kg/j
Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	10,6 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanleg (2028)" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Aanleg (2028), Rekenjaar 2028

1 Mobiele werktuigen

Naam	Bouwplaats (aanleg)	NO_x	45,3 kg/j
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35	NH_3	1,8 kg/j
Oppervlakte	0,61 ha		

Naam/Stageklasse	Brandstof-verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
Hijskraan (mobiel) Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3.973 l/j 238 l/j	200 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	22,6 kg/j 1,0 kg/j
Graafmachine Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1.697 l/j 101 l/j	100 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	10,0 kg/j 0,4 kg/j
Hoogwerker Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	634 l/j 38 l/j	100 u/j	2,5 m 0,011 MW	0,4 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	3,9 kg/j 0,2 kg/j
Shovel Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1.109 l/j 66 l/j	120 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	6,8 kg/j 0,3 kg/j
Trilplaat Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	82 l/j 0 l/j	50 u/j	1,0 m 0,006 MW	0,3 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	1,9 kg/j 0,0 kg/j

2 Verkeer | Rijdend verkeer

			Links	Rechts		
Naam	Wegverkeer - bouwfase				NO_x	10,6 kg/j
Locatie	X:135766,75 Y:452957,17	Type scherm	-	-	NO_2	3,0 kg/j
Lengte	375,61 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	15,1 /jaar	80,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	3.024,0 /jaar	80,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	3.024,0 /jaar	80,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

3 Anders...

Naam	Stationaire draaienuren bouwfase - zwaar verkeer	Uittreedhoogte	0,0 m	NO_x	25,2 kg/j
		Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	0,4 kg/j
		Spreiding	0,0 m		
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35				
Oppervlakte	0,61 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

4 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude start aanlegfase	NO_x	16,8 kg/j
		NH_3	0,5 kg/j
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35		
Oppervlakte	0,61 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	7.560,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	378,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	378,0 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

5 Anders...

Naam	Stationaire draaienuren bouwfase - middelzwaar verkeer	Uittreedhoogte	0,0 m	NO_x	20,1 kg/j
		Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	0,4 kg/j
		Spreiding	0,0 m		
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35				
Oppervlakte	0,61 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2025.0.1_20251007_db4f14956b
Database versie	2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Bijlage projectberekening

Hulpmiddel beoordeling hexagonen met een hersteldoel

AERIUS kenmerk Projectberekening: RtjF4VnXzvBa

Dit document is een bijlage, behorende bij een Projectberekening uitgevoerd met AERIUS Calculator. De bijlage is een hulpmiddel bij het beoordelen van projecten waar sprake is van hexagonen met een hersteldoel. De bijlage bevat daartoe een overzicht van de maximale bijdrage per gebied. Voor meer uitleg over 'hexagonen met een hersteldoel' in AERIUS, zie het handboek Calculator.



- Overzicht
- Resultaten

Deze PDF is geen digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS, maar alleen een bijlage. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	IDDS Ruimte & Ontwikkeling
Inrichtingslocatie	's Gravendijckseweg 37, 2200AC Noordwijk

Bijbehorende projectberekening

Omschrijving projectberekening	A7712
AERIUS kenmerk projectberekening	RtjF4VnXzvBa
Datum projectberekening	22 januari 2026, 12:11

Totale emissie

Aanleg (2028) - Beoogd	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
	2028	3,2 kg/j	118,1 kg/j

Resultaten hexagonen met hersteldoel situatie "Aanleg (2028)" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2025.0.1_20251007_db4f14956b
Database versie	2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Detailgegevens per emissiebron
- Resultaten
- Samenvatting situaties

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	IDDS Ruimte & Ontwikkeling
Inrichtingslocatie	's Gravendijckseweg 37, 2200AC Noordwijk

Activiteit

Omschrijving	A7712
Toelichting	A7712-07 Stikstofberekening aanleg- en gebruiksfase (2029)

Berekening

AERIUS kenmerk	RYVcrhNhzxPW
Datum berekening	22 januari 2026, 12:12
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Aanleg - en gebruik (2029) - Beoogd	2029	2,9 kg/j	73,1 kg/j

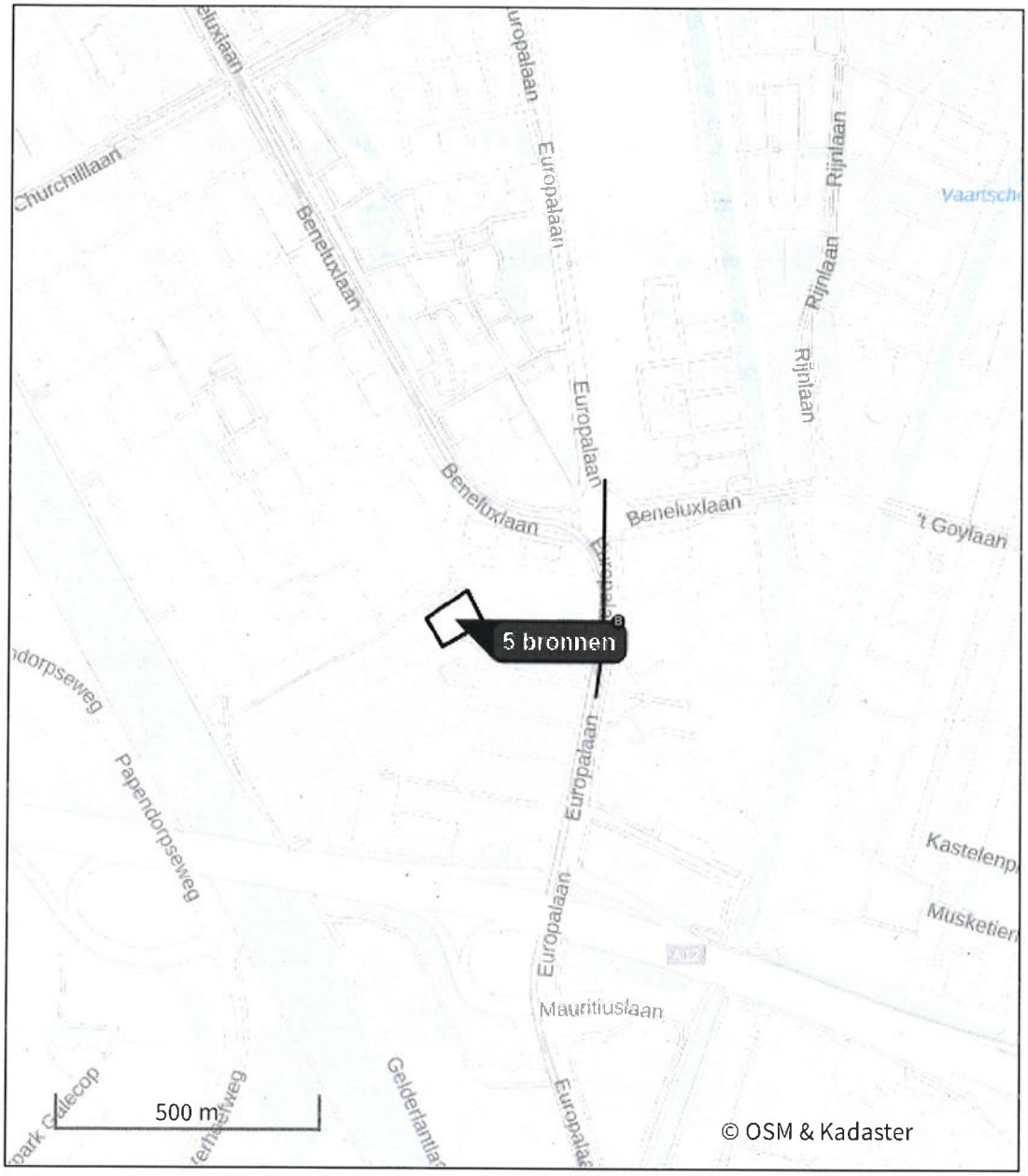
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Aanleg - en gebruik (2029) - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Aanleg - en gebruik (2029) (Beoogd), rekenjaar 2029

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
3 Mobiele werktuigen | Bouwplaats (aanleg)	0,8 kg/j	22,1 kg/j
5 Anders... | Stationaire draaienuren bouwfase - zwaar verkeer	89,0 g/j	6,0 kg/j
6 Verkeer | Koude start: overig | Koude start aanlegfase	0,1 kg/j	4,1 kg/j
7 Verkeer | Koude start: overig | Koude start gebruiksfase (9 maanden)	0,4 kg/j	2,6 kg/j
8 Anders... | Stationaire draaienuren bouwfase - middelzwaar verkeer	71,0 g/j	4,8 kg/j
Verkeersnetwerk	1,4 kg/j	33,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanleg - en gebruik (2029)" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Aanleg - en gebruik (2029), Rekenjaar 2029

1 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Wegverkeer - bouwfase		Links	Rechts	NO_x	2,7 kg/j
Locatie	X:135740,89 Y:452955,87	Type scherm	-	-	NO_2	0,7 kg/j
Lengte	343,65 m	Hoogte	-	-	NH_3	52,4 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	3.780,0 /jaar	80,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	756,0 /jaar	80,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	756,0 /jaar	80,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Wegverkeer - 9 maanden gebruiksfase - route zuid		Links	Rechts	NO_x	19,5 kg/j
Locatie	X:135740,89 Y:452955,87	Type scherm	-	-	NO_2	2,3 kg/j
Lengte	343,65 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,8 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	174.340,0 /jaar	80,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2.529,0 /jaar	80,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

3 Mobiele werktuigen

Naam	Bouwplaats (aanleg)	NO_x	22,1 kg/j
		NH_3	0,8 kg/j
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35		
Oppervlakte	0,61 ha		

Naam/Stageklasse	Brandstof-verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
Hijskraan (mobiel) Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	357 l/j 21 l/j	18 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	2,2 kg/j 85,7 g/j
Graafmachine Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1.589 l/j 95 l/j	80 u/j	2,9 m 0,027 MW	0,7 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	9,1 kg/j 0,4 kg/j
Hoogwerker Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	1.385 l/j 81 l/j	80 u/j	2,5 m 0,011 MW	0,4 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	8,8 kg/j 0,3 kg/j
Trilplaat Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	82 l/j 0 l/j	50 u/j	1,0 m 0,006 MW	0,3 m Standaard Profiel Industrie	NO_x NH_3	1,9 kg/j 0,0 kg/j

4 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Wegverkeer - 9 maanden gebruiksfase - route noord		Links	Rechts	NO_x	11,3 kg/j
Locatie	X:135818,67 Y:452976,05	Type scherm	-	-	NO_2	1,4 kg/j
Lengte	575,26 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,5 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	74.717,0 /jaar	40,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1.084,0 /jaar	40,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

5 Anders...

Naam	Stationaire draaienuren bouwfase - zwaar verkeer	Uittreedhoogte	0,0 m	NO_x	6,0 kg/j
		Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	89,0 g/j
		Spreiding	0,0 m		
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35				
Oppervlakte	0,61 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

6 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude start aanlegfase	NO_x	4,1 kg/j
		NH_3	0,1 kg/j
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35		
Oppervlakte	0,61 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	1.890,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	95,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	95,0 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

7 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude start gebruiksfase (9 maanden)	NO_x	2,6 kg/j
		NH_3	0,4 kg/j
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35		
Oppervlakte	0,61 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	10.950,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

8 Anders...

Naam	Stationaire draaienuren bouwfase - middelzwaar verkeer	Uittreedhoogte	0,0 m	NO_x	4,8 kg/j
		Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	71,0 g/j
		Spreiding	0,0 m		
Locatie	X:135531,23 Y:452997,35				
Oppervlakte	0,61 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Continue Emissie				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2025.0.1_20251007_db4f14956b
Database versie	2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Bijlage projectberekening

Hulpmiddel beoordeling hexagonen met een hersteldoel

AERIUS kenmerk Projectberekening: RYVcrhNhzxPW

Dit document is een bijlage, behorende bij een Projectberekening uitgevoerd met AERIUS Calculator. De bijlage is een hulpmiddel bij het beoordelen van projecten waar sprake is van hexagonen met een hersteldoel. De bijlage bevat daartoe een overzicht van de maximale bijdrage per gebied. Voor meer uitleg over 'hexagonen met een hersteldoel' in AERIUS, zie het handboek Calculator.



- Overzicht
- Resultaten

Deze PDF is geen digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS, maar alleen een bijlage. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	IDDS Ruimte & Ontwikkeling
Inrichtingslocatie	's Gravendijckseweg 37, 2200AC Noordwijk

Bijbehorende projectberekening

Omschrijving projectberekening	A7712
AERIUS kenmerk projectberekening	RYVcrhNhzxPW
Datum projectberekening	22 januari 2026, 12:12

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Aanleg - en gebruik (2029) - Beoogd	2029	2,9 kg/j	73,1 kg/j

Resultaten hexagonen met hersteldoel situatie "Aanleg - en gebruik (2029)" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2025.0.1_20251007_db4f14956b
Database versie	2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- Overzicht
- Detailgegevens per emissiebron
- Resultaten
- Samenvatting situaties

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	IDDS Ruimte & Ontwikkeling
Inrichtingslocatie	's Gravendijckseweg 37, 2201 CZ Noordwijk

Activiteit

Omschrijving	A7712
Toelichting	A7712 - Stikstofberekening Gebruiksfase

Berekening

AERIUS kenmerk	RQkwFJUxbyXX
Datum berekening	22 januari 2026, 12:13
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruik (2030) - Beoogd	2030	2,6 kg/j	48,2 kg/j

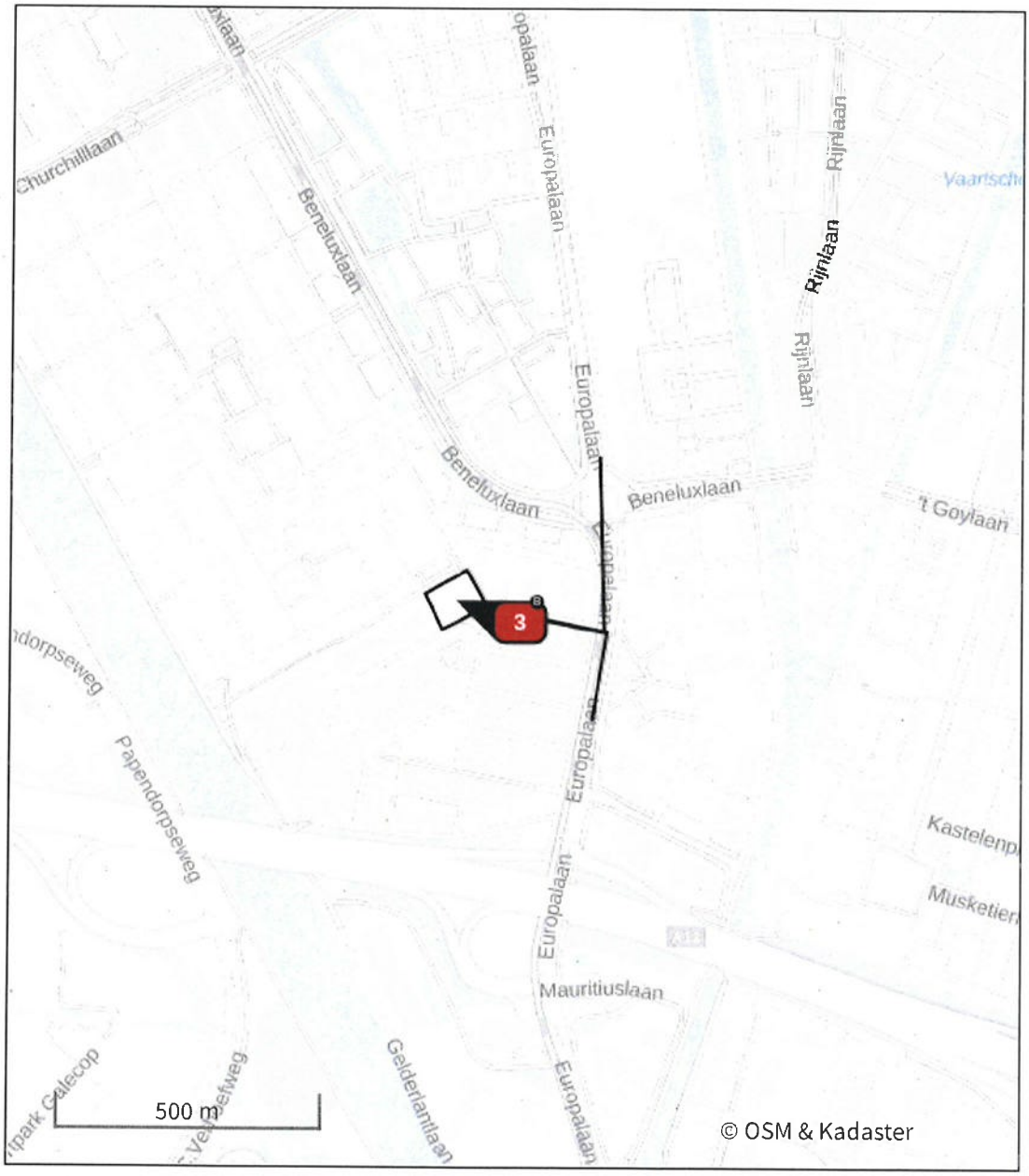
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gebruik (2030) - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Gebruik (2030) (Beoogd), rekenjaar 2030

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
3 Verkeer | Koude start: overig | Koude start (gebruiksfase)	0,5 kg/j	3,4 kg/j
Verkeersnetwerk	2,1 kg/j	44,9 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruik (2030)" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Gebruik (2030), Rekenjaar 2030

1 Verkeer | Rijdend verkeer

			Links	Rechts		
Naam	Wegverkeer - gebruiksfase				NO_x	14,0 kg/j
Locatie	X:135819,99 Y:452979,21	Type scherm	-	-	NO_2	1,7 kg/j
Lengte	590,41 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,7 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	272,9 /etmaal	40,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	4,0 /etmaal	40,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Verkeer | Rijdend verkeer

			Links	Rechts		
Naam	Wegverkeer - gebruiksfase - route zuid (70%)				NO_x	30,9 kg/j
Locatie	X:135775,4 Y:452949,73	Type scherm	-	-	NO_2	3,5 kg/j
Lengte	444,99 m	Hoogte	-	-	NH_3	1,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	636,9 /etmaal	80,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	9,2 /etmaal	80,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

3 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude start (gebruiksfase)	NO_x	3,4 kg/j
		NH_3	0,5 kg/j
Locatie	X:135535,73 Y:453000,56		
Oppervlakte	0,74 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	40,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2025.0.1_20251007_db4f14956b
Database versie	2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Bijlage projectberekening

Hulpmiddel beoordeling hexagonen met een hersteldoel

AERIUS kenmerk Projectberekening: RQkwFJUxbyXX

Dit document is een bijlage, behorende bij een Projectberekening uitgevoerd met AERIUS Calculator. De bijlage is een hulpmiddel bij het beoordelen van projecten waar sprake is van hexagonen met een hersteldoel. De bijlage bevat daartoe een overzicht van de maximale bijdrage per gebied. Voor meer uitleg over 'hexagonen met een hersteldoel' in AERIUS, zie het handboek Calculator.



- Overzicht
- Resultaten

Deze PDF is geen digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS, maar alleen een bijlage. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Bijlage projectberekening
Hulpmiddel beoordeling hexagonen met een hersteldoel

Contactgegevens

Rechtspersoon	IDDS Ruimte & Ontwikkeling
Inrichtingslocatie	's Gravendijckseweg 37, 2201 CZ Noordwijk

Bijbehorende projectberekening

Omschrijving projectberekening	A7712
AERIUS kenmerk projectberekening	RQkwFJUxbyXX
Datum projectberekening	22 januari 2026, 12:13

Totale emissie

Gebruik (2030) - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2030	2,6 kg/j	48,2 kg/j

Resultaten hexagonen met hersteldoel situatie "Gebruik (2030)" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2025.0.1_20251007_db4f14956b
Database versie	2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Bijlage 5 QuickScan Ontplofbare Oorlogsresten

maakt ontwikkelen mogelijk

QuickScan Ontplofbare Oorlogsresten

Livingstonelaan, Utrecht
Gemeente Utrecht

IDDS Explosieven B.V.



Datum	: 20 juni 2025
Kenmerk	: A7712-04/KMA/QS1
In opdracht van	: Synchroon B.V.
Hoofdauteur	: Dhr. [redacted] MA
Tweede auteur	: Dhr. [redacted] MA
Status	: Definitief
Versie	: 1.0

IDDS Explosieven B.V.
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

KvK: 20139114
BTW: NL 819176941 B01
IBAN: NL48 RABO 0116 8231 78

ACCORDERING

QuickScan Ontplofbare Oorlogsresten Livingstonelaan, Utrecht
Gemeente Utrecht
Kenmerk: A7712-04/KMA/QS1

Benadrukt wordt dat onderhavige rapportage geen onderzoek conflictperiode conform het Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten (CS-VROO-01) betreft.

Afbeelding voorpagina: Luchtopname van het Centraal Station te Utrecht, op circa 2.800 meter van het onderzoeksgebied. Collectie: Fotoafdrukken Koninklijke Marine, objectnummer 2158_037458.

Gezien en goedgekeurd door		Functie	Datum	Handtekening
Organisatie	Naam			
IDDS Explosieven B.V.	Dhr. [redacted]	Teamleider		[redacted]
IDDS Explosieven B.V.	Dhr. [redacted]	Senior Adviseur OO/ munitietechnicus	20-06-2025	[redacted]

© IDDS Explosieven B.V. Alle rechten voorbehouden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding van de QuickScan ontplofbare oorlogsresten 4
1.2 Onderhavig onderzoeksgebied 4
1.3 Reeds uitgevoerd Onderzoek Conflictperiode OO 6
1.4 Overzicht geraadpleegde bronnen QuickScan OO 8

2. Resultaten van het bronnenonderzoek 11

3. Conclusie en advies 15
3.1 Conclusie 15
3.2 Advies 17

Bijlage 1: Protocol spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten 18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding van de QuickScan ontplofbare oorlogsresten

In de nabije toekomst staan diverse grondroerende werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied Livingstonelaan in Utrecht gepland. Door de opdrachtgever is gevraagd een QuickScan naar ontplofbare oorlogsresten (hier na: OO) uit te voeren voor het onderzoeksgebied. Achtergebleven OO uit de Tweede Wereldoorlog in de Nederlandse bodem kunnen een risico vormen binnen de realisatie van een project.

Vanzelfsprekend is het aantreffen van OO gevaarlijk, maar naast de veiligheidsrisico's kan ook druk op planning en budget ontstaan. Hiernaast is er in de Arbeidsomstandighedenwet (artikel 4.10) een verplichting jegens de werkgevers opgenomen dat deze de risico's van het werk in kaart moeten brengen:

'In alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van OO, wordt, alvorens werkzaamheden worden aangevangen, hiernaar een oriënterend onderzoek ingesteld.'

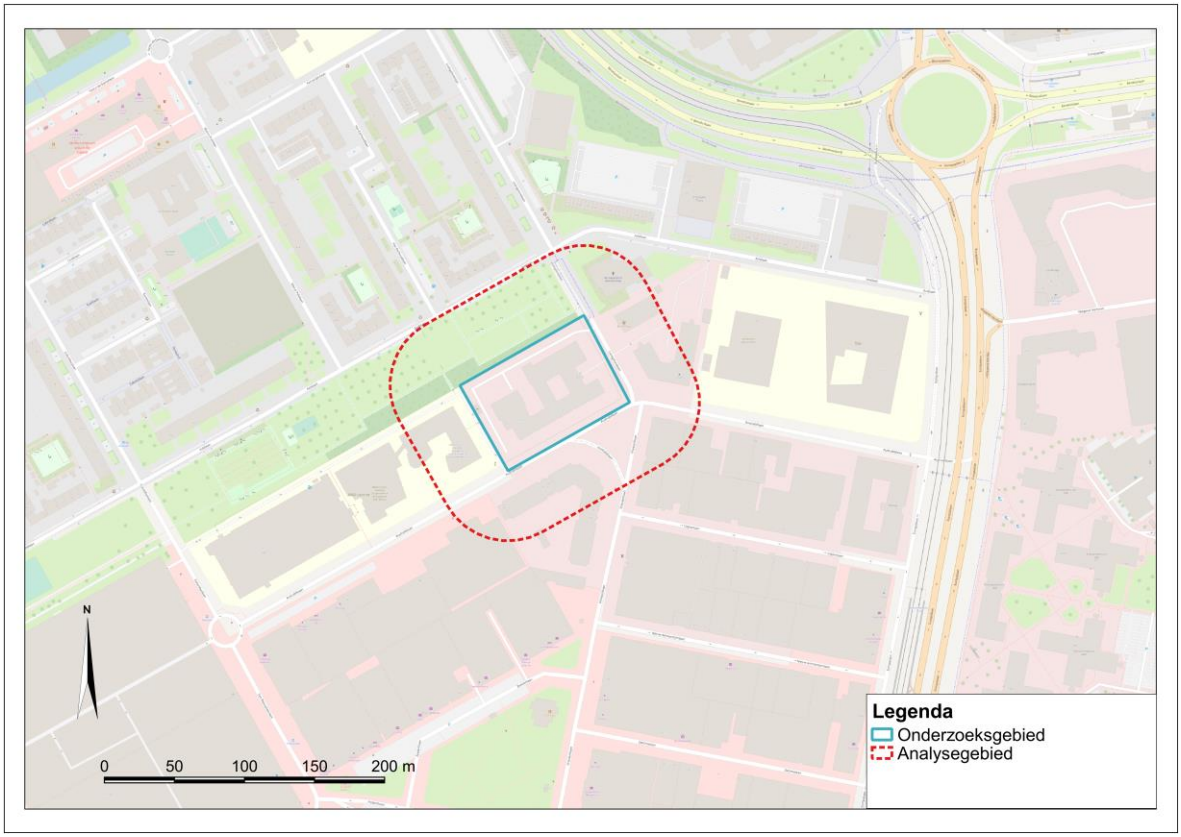
Derhalve dient er tijdens de voorbereiding van een project altijd gekeken worden of er tijdens de uitvoering van het project risico's zijn doordat er zich in het onderzoeksgebied mogelijk OO bevinden. Deze QuickScan OO is een oriënterend onderzoek.

1.2 Onderhavig onderzoeksgebied

Bij het opstellen van deze QuickScan houdt IDDS Explosieven B.V. het gebied aan alwaar de grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd. Dit onderzoeksgebied is weergegeven in figuur 1.

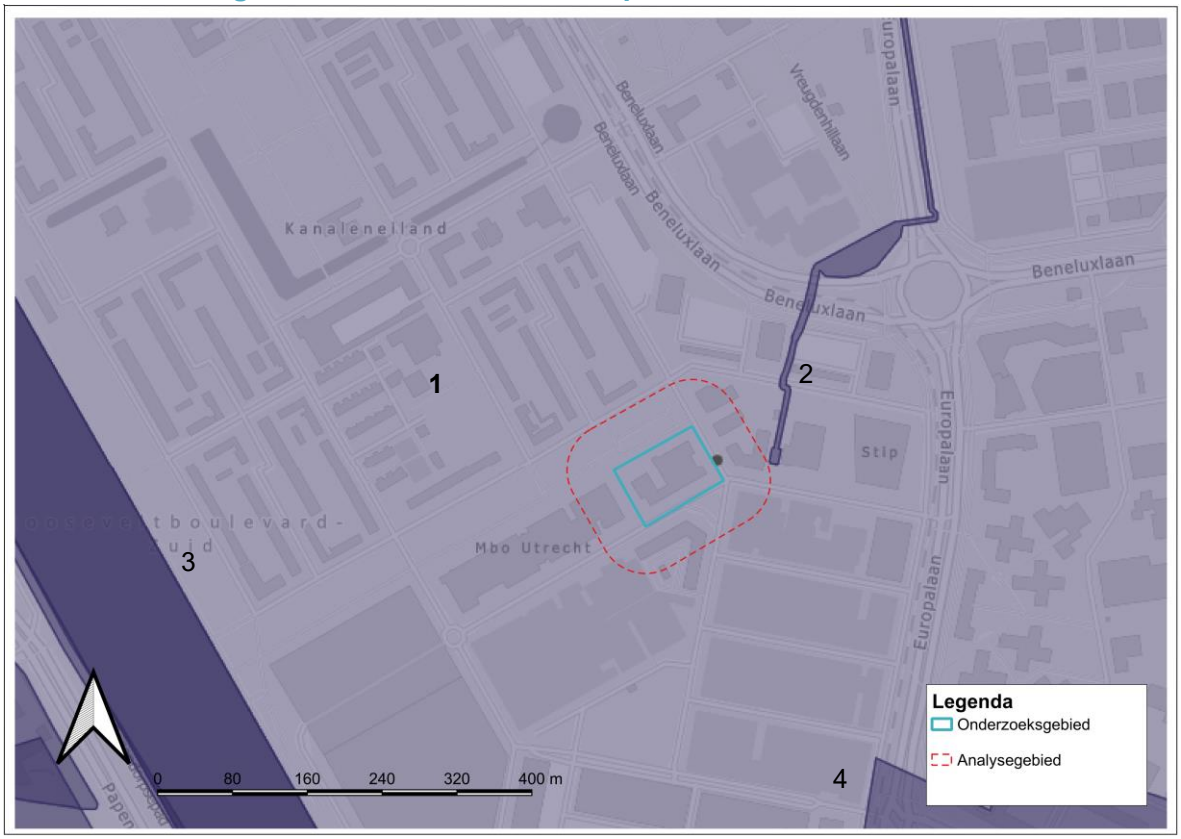
IDDS Explosieven B.V. hanteert naast het aangegeven onderzoeksgebied een analysegebied. Dit analysegebied vormt een buffer van vijftig meter om het onderzoeksgebied heen. Het hanteren van een analysegebied zorgt ervoor dat (indicaties van) oorlogshandelingen in de directe nabijheid van het onderzoeksgebied expliciet in de analyse en beoordeling worden meegenomen.

Daarnaast compenseert het hanteren van een analysegebied voor eventuele cartografische onnauwkeurigheid, welke optreedt bij het inpassen van luchtfotografie en kaartmateriaal in geografische informatiesystemen. De ervaring leert dat vijftig meter voldoende marge biedt om bijvoorbeeld eventuele kraterpatroonanalyse toe te passen op de grens van het onderzoeksgebied, aan de hand van luchtfotografie. Ook het analysegebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Het onderzoeksgebied Livingstonelaan te Utrecht is weergegeven met de lichtblauwe omkadering. Het analysegebied is weergegeven met de rode omkadering.

1.3 Reeds uitgevoerd Onderzoek Conflictperiode.



Figuur 2: Na raadpleging van de VEO bommenkaart blijkt dat er voor het onderzoeksgebied dekkend vooronderzoek is uitgevoerd. Ook zijn in nabijheid diverse onderzoeken uitgevoerd. Bron: VEO bommenkaart.

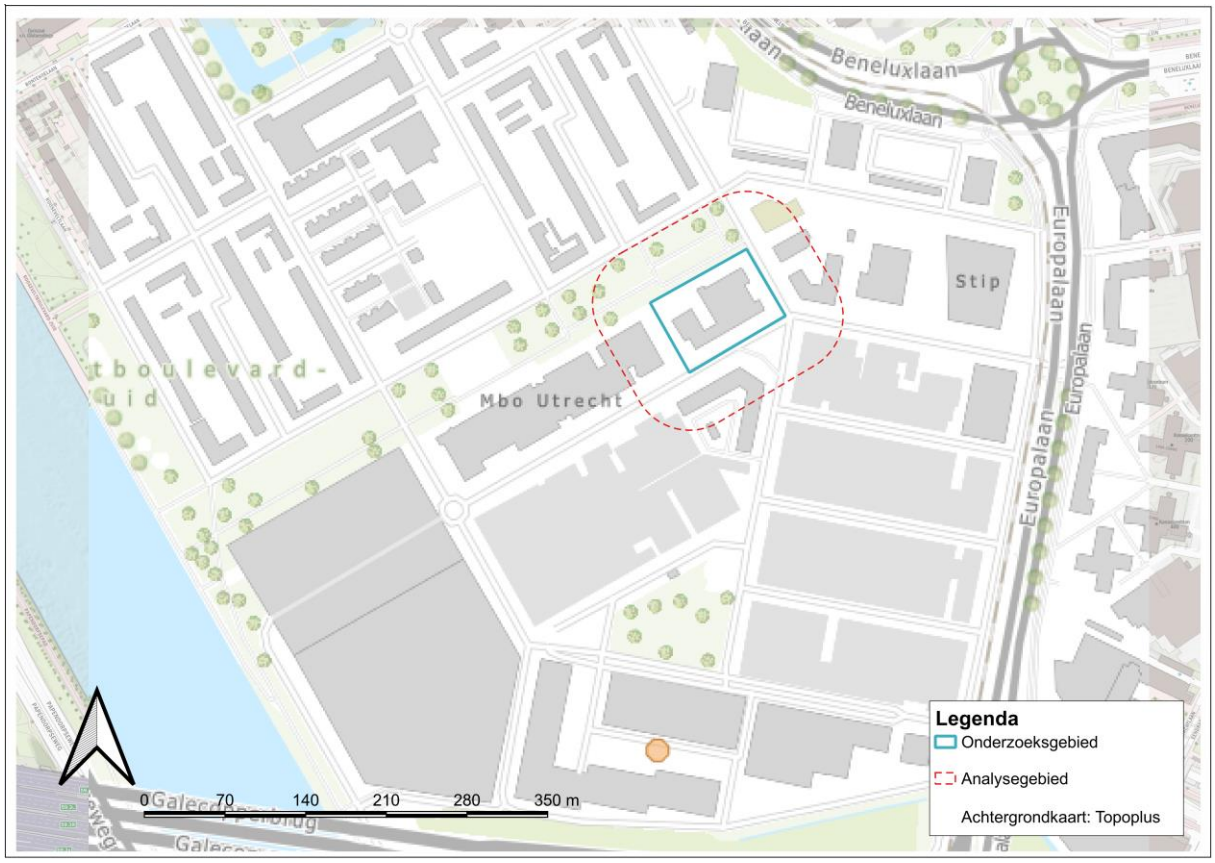
Na raadpleging van de VEO Bommenkaart[1] blijkt dat er voor het gehele onderzoeksgebied dekkend onderzoek conflictperiode naar OO is uitgevoerd. Ook zijn in de nabijheid van het onderzoeksgebied een drietal onderzoeken uitgevoerd (zie figuur 3):

1. Onderzoek Conflictperiode “Ontplofbare Oorlogsresten gemeente Utrecht”, uitgevoerd door de firma Expload, met projectcode 231000000, d.d. 10 maart 2025;
    a. De resultaten van het onderzoek zijn publiekelijk toegankelijk gemaakt door de gemeente Utrecht.
    b. De bommenkaart van Utrecht geeft het onderzoeksgebied vrij van aantreffen OO (zie figuur 3).
2. Onderzoek Conflictperiode “Conventionele Explosieven Australiëlaan te Utrecht”, uitgevoerd door de firma Saricon, met projectcode 16S125, d.d. 31 november 2016;
    a. Het onderzoek is opgevraagd bij Saricon, maar de firma Saricon heeft aangegeven het rapport niet zomaar te kunnen delen. Wel is aangegeven dat *‘ons onderzoeksgebied uit rapport 16S125-VO-02 is als onverdacht aangemerkt.’*
3. Onderzoek Conflictperiode “Conventionele Explosieven Amsterdam Rijnkanaal”, uitgevoerd door de firma Saricon, met projectcode 72389, d.d. 2 februari 2008;
    a. Het onderzoek is uitgevoerd conform het BRL-OCE, waarbij een beperkt aantal bronnen is geraadpleegd;
    b. Het rapport is in bezit van IDDS Explosieven B.V. en is ook geraadpleegd, echter, in het rapport ontbreken de bijgevoegde tekeningen van de verdachte gebieden. Het is

[1] VEO Bommenkaart. Adviesbureaus aangesloten bij de Vereniging Explosieven Opsporing delen op dit platform onderzoeksresultaten en wisselen kennis en informatie uit.

hierdoor niet te achterhalen of er in nabijheid van het onderzoeksgebied Livingstone verdachte gebieden zijn afgebakend.

4. Onderzoek Conflictperiode “Bodemonderzoek Ring Utrecht-Zuid”, uitgevoerd door de firma BeoBOM, met projectcode BB18-028, d.d. 19 juni 2018;
    a. De rapportage is bij oplevering van deze QuickScan niet ontvangen



Figuur 3: Het onderzoeksgebied geprojecteerd op de bommenkaart van de gemeente Utrecht. Het onderzoeksgebied is **vrijgegeven** van aantreffen OO. Ten zuiden van het onderzoeksgebied is een klein gebied (oranje stip) aangemerkt als verdacht op aantreffen OO, op circa 320 meter afstand. Bron: Bommenkaart Utrecht.

1.4 Overzicht geraadpleegde bronnen QuickScan OO

Er zijn er diverse vooronderzoeken OO voor de directe nabijheid van het onderzoeksgebied uitgevoerd. Ook is één onderzoek, een gemeente-breed onderzoek uitgevoerd voor de gemeente Utrecht, volledig dekkend voor het onderzoeksgebied. Ter aanvulling van dit onderzoek heeft IDDS Explosieven B.V. voor de volledigheid nog diverse bronnen geraadpleegd om een gedegen uitspraak te kunnen doen inzake de mogelijke aanwezigheid van OO binnen het onderzoeksgebied. De selectie van deze bronnen is gebaseerd op de belangrijkste perioden waarbij mogelijk gevechtshandelingen, bombardementen en andere militaire activiteiten hebben plaatsgevonden nabij het onderzoeksgebied. IDDS Explosieven B.V. beoogt hiermee globaal de gehele conflictperiode te beslaan. Hierbij is met name gekeken naar de volgende oorlogshandelingen:

- Gevechtshandelingen tijdens:
    - De Meidagen van 1940, tussen Nederlandse en Duitse troepen;
    - De bevrijding van Nederland, vanaf september 1944 tot en met mei 1945;
- Indicaties gerelateerd aan de luchtoorlog:
    - Geallieerde luchtaanvallen op belangrijke infrastructuur, waaronder spoorlijnen, fabrieken, havens, verkeersknooppunten en militaire doelen zoals hoofdkwartieren, legeringsplaatsen en V-1 en V-2 installaties;
    - Bombardementen op steden of dorpen;
- Duitse militaire activiteiten, verdedigingswerken en stellingen worden middels verschillende bronnen bestudeerd. De bestudeerde verdedigingswerken omvatten onder andere:
    - Duitse geschutstellingen;
    - Loopgraven;
    - Bunkers;
    - Mijnenvelden.

Hieronder wordt weergegeven welke bronnen bij de uitvoer van deze QuickScan OO zijn geraadpleegd. Er is daarbij gezocht naar verschillende zoektermen die verband houden met het onderzoeksgebieden en de directe nabijheid daarvan.

Literatuur

- Amersfoort, H., Kamphuis. P.H., Mei 1940; *De strijd op Nederlands grondgebied* (Amsterdam 2012);
- Blankenstein, Elisabeth van., *Defensie- en Oorlogsschade in Kaart Gebracht (1939-1945)* (Den Haag, 2006);
- David, R.G., *Bombing the European Axis Powers. A Historical Digest of the Combined Bomber Offensive, 1939-1945* (Alabama 2006);
- Freeman, R.A., *Mighty Eighth War Diary* (New York 1981);
- Foreman, John, *Fighter Command War Diaries. July 1944 – to May 1945*
- Huurman, C. *Het Spoorwegbedrijf in Oorlogstijd, 1939-1945.* (Uquilair, Rosmalen 2001);
- Klep, C. en Schoenmaker, B., (red.), *Oorlog op de Flank; De Bevrijding van Nederland 1944-1945* ('s-Gravenhage 1995);
- Middlebrook, M., en Everitt, C., *The Bomber Command War Diaries. An operational reference book 1939-1945* (Leicester 1996);
- Preger, John. *De Bange Meidagen van '40* (Norwich, 1973);
- Vermaat, H.J., *Poortugaal in Oorlogstijd: Herinneringen aan de Tweede Wereldoorlog* (z.p. 1983);
- Zwanenburg, G.J., *En nooit was het stil… Kroniek van een luchtoorlog* (tweedelig; Den Haag 1991-1993).

Primaire bronnen (archiefstukken)

- Gevechtsverslagen en -rapporten van de Meidagen 1940 (collectie 409 van het Nederlands Instituut voor Militaire Historie);
- De collectie Duitse verdedigingswerken, bestaande uit rapporten, verslagen en kaarten die door het Nederlandse verzet tijdens de oorlog zijn gemaakt (collectie 575 van het Nederlands Instituut voor Militaire Historie);
- De collectie Burgemeestersverklaringen '40-45', bestaande uit verklaringen van burgemeesters van de Nederlandse gemeenten inzake diverse zaken aangaande de Tweede Wereldoorlog (collectie 420 van het Nederlands Instituut voor Militaire Historie);
- De collectie *Luftlageberichte* van de *Luftwaffenführungsstab* van het *Bundesarchiv – Militärarchiv (BaMa)* te Freiburg im Breisgau;
- De dagberichten van de *Befehlshaber der Ordnungspolizei* te Den Haag inzake geallieerde luchtaanvallen bij het NIOD (collectie 077, inv. nr. 1328);
- Collectie UO-nummers van de EODD, die deze jaarlijks bijwerkt met uitgevoerde ruimingen;
- Collectie 'Mijnenveldkaarten van de Munitie- en mijnopruimingsdienst (MMOD);
- Digitaal materiaal van de *Library and Archives Canada (LAC)* waaronder kaartmateriaal (militaire stafkaarten, de zogenoemde *defence overprints*);
    - Defence Overprint, 385 Vianen (25 maart 1945).
- Een luchtfoto, geraadpleegd via de WUR;
    - Luchtfoto van 10 september 1944, sortienummer 106G-2738, luchtfoto 3162. Genomen door Squadron No. 541.

Websites

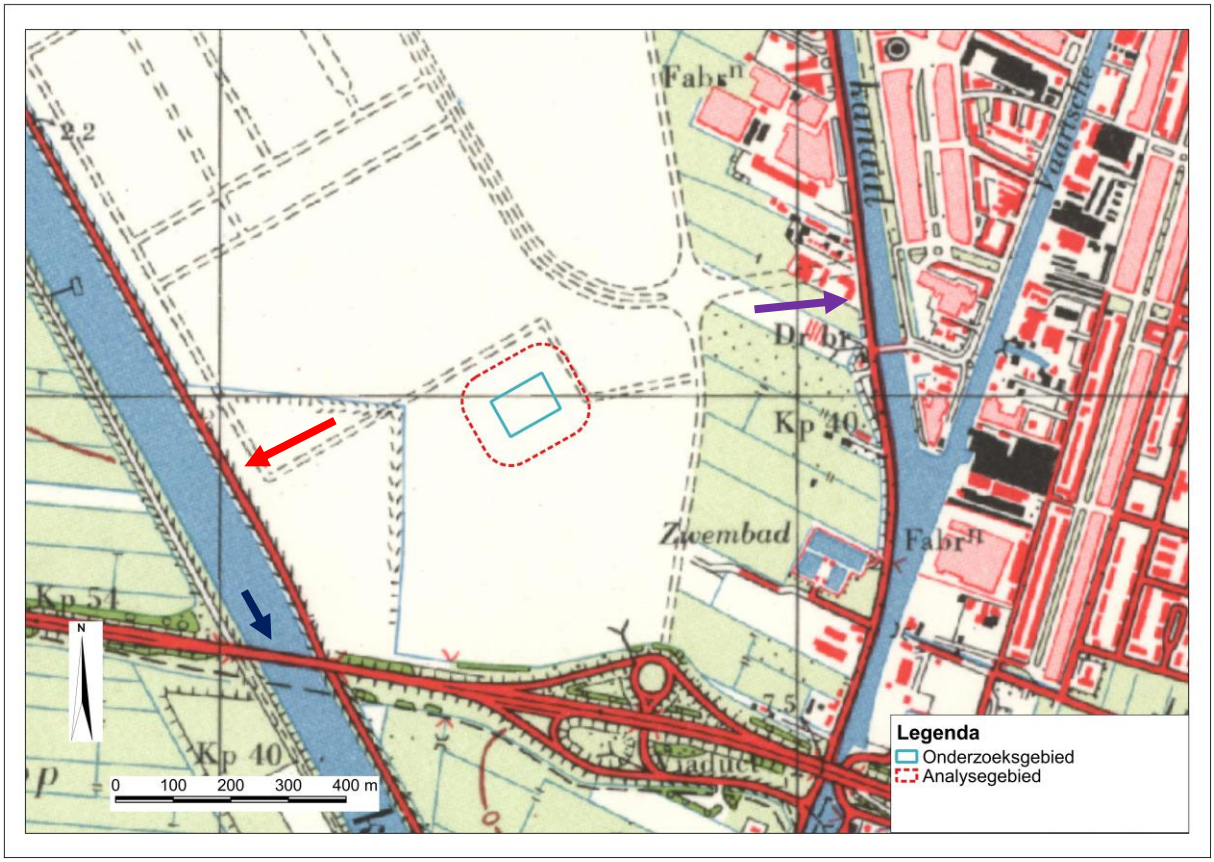
- VEO Bommenkaart;
    - Op deze website staan diverse reeds uitgevoerde onderzoeken naar OO gemeld.
- TopoTijdreis;
    - Deze website is geraadpleegd om topografische kaarten van de periode 1940-1945 te kunnen raadplegen.
- Verliesregister Studiegroep Luchtoorlog 1939-1945;
    - De Studiegroep Luchtoorlog 1939-1945 houdt een register bij van alle vliegtuigcrashes op Nederlands grondgebied, ten tijde van de Tweede Wereldoorlog.
- *Vergeltungswaffen*;
    - Deze website toont circa 2200 locaties in Nederland waar een V.1 of V.2 (voortijdig) is neergekomen en in veel gevallen ontploft.
- *Traces of War:*
    - Op deze website staan diverse zaken aangegeven die verband houden met de Tweede Wereldoorlog. Hieronder vallen overblijfselen van de oorlog, zoals bunkers, maar ook monumenten ter nagedachtenis aan omgekomen militairen.
- Beeldbank NIMH;
    - De beeldbank van het Nederlands Instituut voor Militaire Historie bevat verschillende afbeeldingen van Nederland tijdens de Tweede Wereldoorlog.
- IKME (Indicatieve Kaart Militair Erfgoed):
    - Deze kaart toont het militair erfgoed van Nederland en diverse front- en verdedigingslinies gedurende de Tweede Wereldoorlog (en andere oorlogen);
- ProRail Railmaps applicatie:
    - ProRail heeft een bodembelastingkaart opgesteld van vrijwel het gehele landelijke railnetwerk. Daarop is te zien waar er op OO verdachte en onverdachte gebieden zijn gelokaliseerd nabij het spoor. Deze bodembelastingkaart is gebaseerd op diverse onderzoeken, welke zijn uitgevoerd door verschillende adviesbureaus.
- Actueel Hoogtebestand Nederland:
    - Door AHN worden in het bladloze seizoen, grofweg van december tot en maart, LiDAR-metingen verricht. Vanuit een vliegtuig worden pulsen uitgezonden. De puls wordt

gereflecteerd door het aardoppervlakte, terugontvangen en digitaal opgeslagen. Het aardoppervlakte wordt in beeld gebracht met ca. 10 punten per m2. De ruwe data wordt vervolgens gecontroleerd, gecorrigeerd en geïnterpreteerd. Uiteindelijk kan van alle als maaiveld geclassificeerde punten een *Digital Terrain Mode*l (DTM) worden gemaakt. Op het DTM zijn kraters die in de bodem zijn geslagen door afwerp- en geschutsmunitie duidelijk zichtbaar. Eveneens zijn contouren van loopgraven en Duitse stellingen vaak via het DTM zichtbaar. Zodoende wordt deze website ook geraadpleegd voor de QuickScan OO.

- GIS-kaartmateriaal:
    - Bij het opstellen van deze rapportage zijn diverse kaarten gebruikt, welke de huidige topografische situatie weergeven. De bronvermelding voor deze kaarten is als volgt: Kaarten: TopoPlus, © SPOTinfo.
- Atlas Leefomgeving
    - Bij het opstellen van deze rapportage is aanvullend een kaart van Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De desbetreffende kaart bevat onder andere informatie over aangelegde leidingen.

2. Resultaten van het bronnenonderzoek

Belangrijk voor deze QuickScan OO is om te duiden dat het onderzoeksgebied tijdens de Tweede Wereldoorlog geheel onbebouwd was. Daarnaast lag het op 500 meter van het Amsterdam- Rijn Kanaal, het Merwede Kanaal en de Galecopperbrug (zie onderstaand figuur):



Figuur 4: Het onderzoeksgebied op een topografische kaart van 1945. Het gebied is geheel onbebouwd en ligt op 500 meter van de Galecopperbrug (zie blauwe pijl), het Amsterdam- Rijn Kanaal (zie rode pijl) en de Merwede Kanaal (zie paarse pijl). Bron: Topotijdreis.

IDDS Explosieven B.V. heeft voor het onderzoeksgebied naar onderstaande oorlogshandelingen (zoals genoemd in paragraaf 1.5) gekeken, waarbij de bronnen zoals genoemd in paragraaf 1.5 zijn geraadpleegd:

- Gevechtshandelingen tijdens:
  - De Meidagen van 1940, tussen Nederlandse en Duitse troepen;
    - Er is geen informatie gevonden inzake gevechtshandelingen die hebben plaatsgevonden in de Meidagen van 1940 tussen Nederlandse en Duitse troepen. Het onderzoeksgebied maakte geen deel uit van een van de Nederlandse verdedigingslinies (waaronder de Grebbelinie een van de bekendste is).[2]
  - De bevrijding van Nederland, vanaf september 1944 tot en met mei 1945;
    - Er is geen informatie gevonden dat er tijdens de bevrijding van Nederland alhier gevochten is.[3] Dit deel van Nederland is bevrijd na de algehele capitulatie van Nederland. Zo is de stad Utrecht op 7 mei 1945 door de Canadezen en Britten bevrijd, waarbij geen gevechtshandelingen hebben plaatsgevonden.
- Indicaties gerelateerd aan de luchtoorlog:
  - Luchtaanvallen van geallieerde vliegtuigen op belangrijke infrastructuur, waaronder spoorlijnen, fabrieken, havens, verkeersknooppunten en V-1 en V-2 installaties;
    - Zoals uit het onderzoek naar voren is gekomen, ligt het onderzoeksgebied op circa 500 meter van de Galecopperbrug. Deze brug is vlak voor of tijdens de Tweede Wereldoorlog opgeleverd, maar was nog niet vrij voor het verkeer.[4] De brug is op de geraadpleegde luchtfoto ook goed waarneembaar. Uit informatie komt naar voren dat de brug tijdens de oorlog niet door oorlogshandelingen getroffen is.[5] Ook zijn er op de luchtfoto van 10 september 1944 geen kraters ten gevolge van luchtaanvallen of bombardementen waarneembaar (zie figuur 4).
    - Er is gekeken op de diverse topografische kaarten en op de geraadpleegde luchtfoto, maar is verder binnen het onderzoeksgebied of nabijheid hiervan geen andere infrastructuur aanwezig die als doelwit kon dienen voor de geallieerde vliegers.
  - Vliegtuigcrashes:
    - Er is gezocht op verschillende zoektermen, waaronder ‘Papendorp’, ‘Kanaalbuurt’, ‘Rijnkanaal’ en ‘Merwedekanaal’, maar er zijn geen resultaten gevonden die duiden op het onderzoeksgebied of de nabijheid hiervan.[6]
  - *Vergeltungswaffen*:
    - Er zijn op de website vergeltungswaffen.nl geen aanwijzingen gevonden dat er V-1 en V-2 raketten zijn neergestort in of in nabijheid van het onderzoeksgebied.[7] Ook in de andere bronnen zijn geen aanwijzingen gevonden.

[2] Indicatieve Kaart Militair Erfgoed (IKME).

[3] Klep, C. en Schoenmaker, B., (red.), Oorlog op de Flank; De Bevrijding van Nederland 1944-1945 (’s-Gravenhage 1995).

[4] Geschiedenis van de autosnelwegen in Nederland.

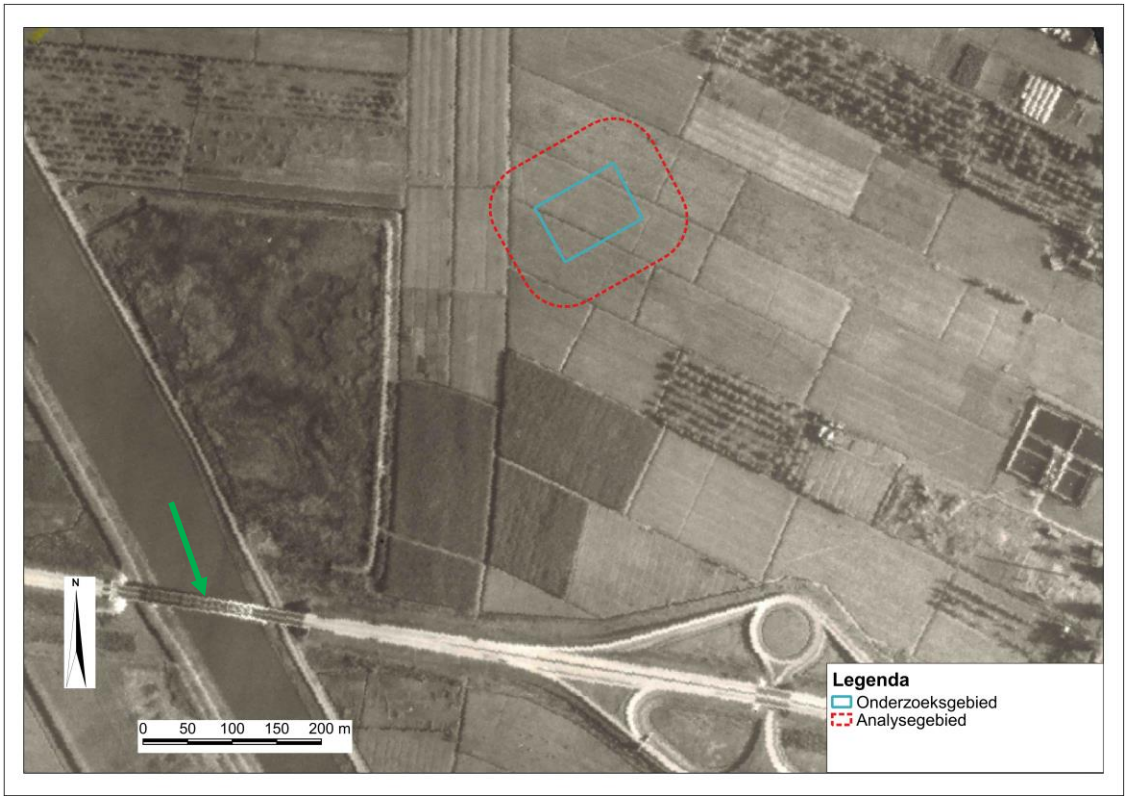
[5] Ibidem.

[6] Verliesregister.

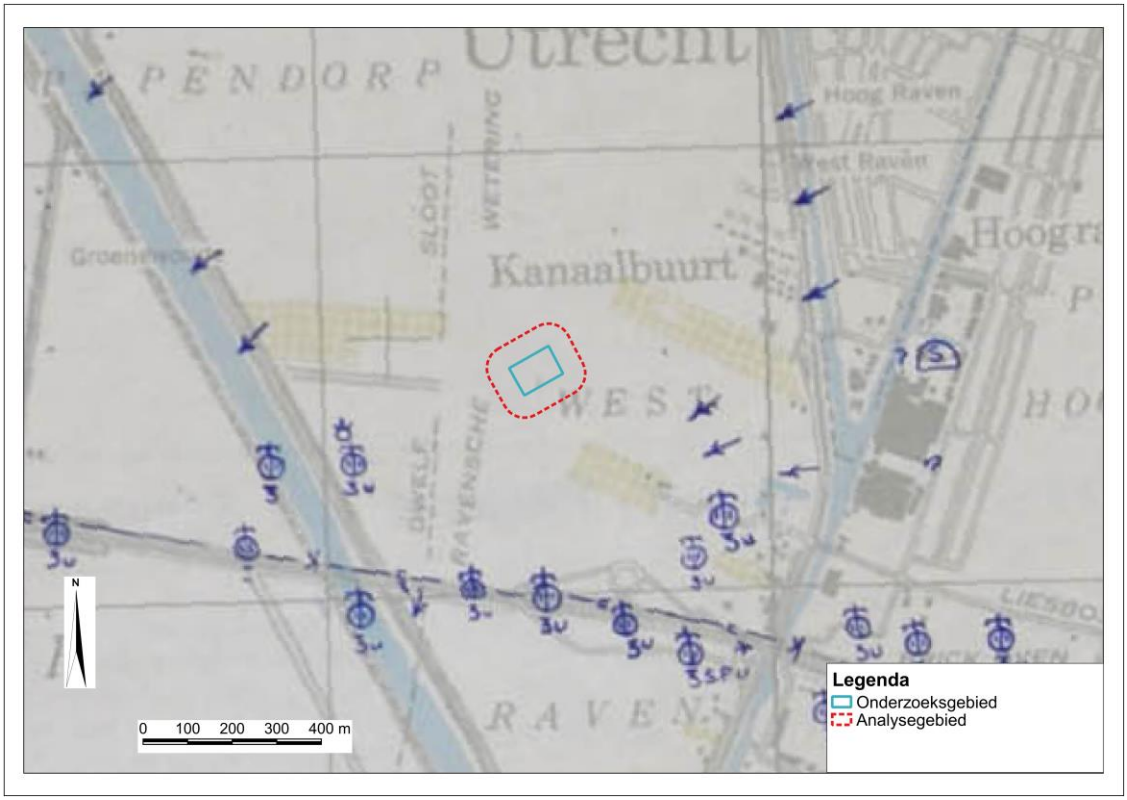
[7] Vergeltungswaffen

- Bronnen en informatie over Duitse militaire activiteiten, verdedigingswerken en stellingen, waaronder:
    - *Defence overprints*
        - Op de geraadpleegde *defence overprint van 25 maart 1945* zijn op circa 300 meter afstand van het onderzoeksgebied diverse Duitse stellingen waarneembaar (zie figuur 5), waaronder:
            - Mitrailleurstellingen (Klein Kaliber Munitie);
            - Geschutstellingen (kaliber onbekend).
        - Deze stellingen zijn op de luchtfoto van 10 september 1944 niet duidelijk waarneembaar en de vraag is dan ook of de stellingen er toen al hebben gestaan.
        - De stellingen op de *defence overprint* liggen op te grote afstand van het onderzoeksgebied.
    - Collectie 575 Bureau Inlichtingen/Duitse Verdedigingswerken van het NIMH;
        - De zoekterm 'Utrecht' was te globaal, zodoende is gezocht op zoektermen 'Galecopperbrug', 'Papendorp', 'Kanaalbuurt', 'Rijnkanaal' en 'Merwedekanaal';
        - Er is informatie gevonden inzake een brug over het Amsterdam- Rijnkanaal gevonden, waarbij vermoedelijk ten behoeve van ondermijning van de brug draden over de brug zijn gespannen. Het betreft echter een brug op circa 2.000 meter van het onderzoeksgebied en is zodoende niet van invloed op het onderzoeksgebied.[8]
        - Er is geen andere informatie gevonden inzake Duitse verdedigingswerken binnen of in directe nabijheid van het onderzoeksgebied.
    - MMOD mijnenveldenkaartencollectie van het Semi-statisch Informatiebeheer Defensie;
        - Er is geen informatie gevonden in de mijnenveldkaarten dat binnen het onderzoeksgebied of in directe nabijheid daarvan een mijnenveld heeft gelegen.[9]
- (Naoorlogse) vondsten en ruimingen van OO:
    - Mijn- en munitieopruimingsdienst (MMOD) collectie
        - Er is geen informatie gevonden dat binnen het onderzoeksgebied of in directe nabijheid daarvan een mijnenveld heeft gelegen.[10]
        - Er is geen informatie gevonden dat er naoorlogs munitie is gevonden binnen het onderzoeksgebied.

[8] Collectie 575, Inventarisnummer 208, nummer 177: Vlag, Locatie en beschrijving van draden lopende van de brug over het Amsterdam-Rijnkanaal bij Utrecht naar een nieuw hospitaal waar de Marinestaf gevestigd is.
[9] Collectie 'Mijnenveldkaarten' van de Munitie- en mijnopruimingsdienst (MMOD), Boek 11 Zuid- Holland en Utrecht, kaart 385 Vianen.
[10] Ibidem.



Figuur 5: Op de luchtfoto van 10 spetember 1944 zijn geen bijzonderheden waar te nemen. De brug is goed waarneembaar (zie groene pijl). Bron: WUR, Luchtfoto van 10 september 1944, sortienummer 106G-2738, luchtfoto 3162. Genomen door Squadron No. 541.



Figuur 6: Op de geraadpleegde defence overprint (militaire stafkaart) zijn wel diverse Duitse stellingen waarneembaar, maar niet binnen het onderzoeksgebied. Bron: Defence Overprint, 385 Vianen (25 maart 1945)

3. Conclusie en advies

3.1 Conclusie

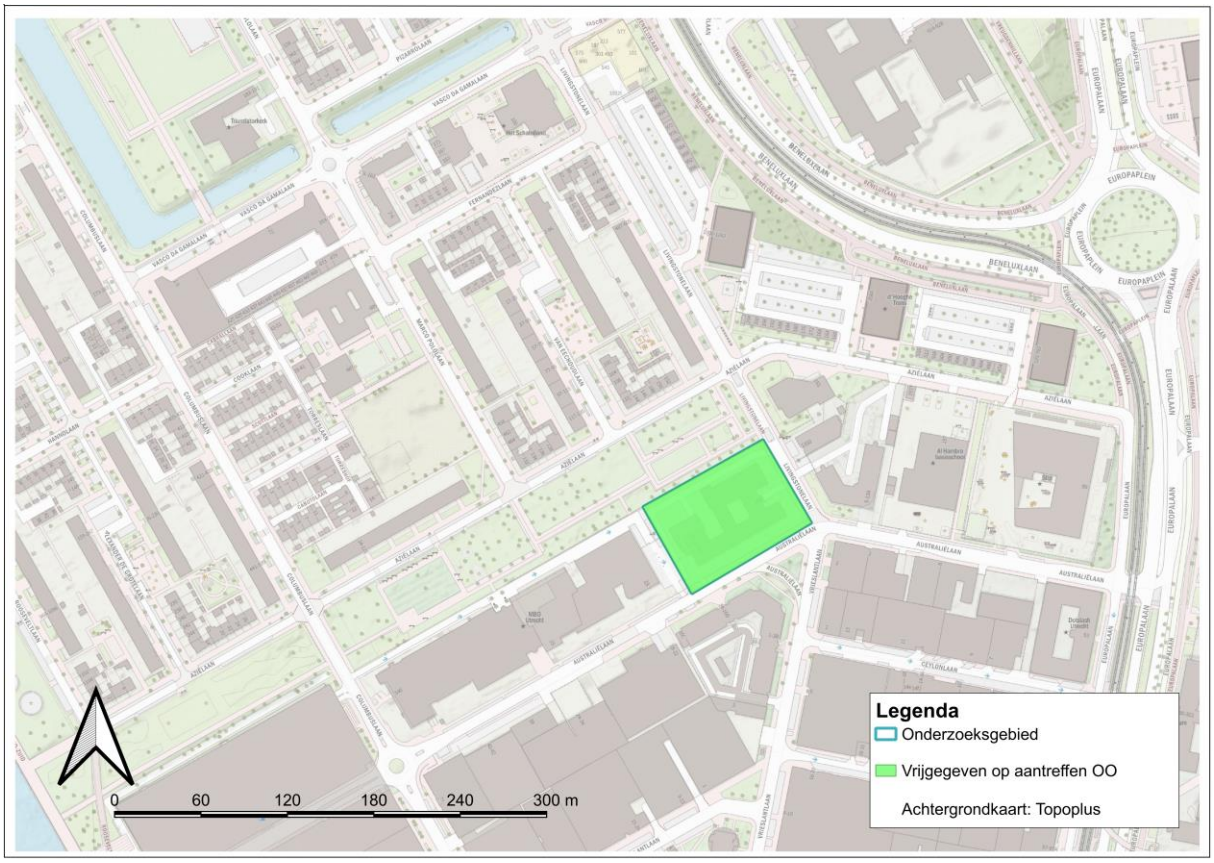
IDDS Explosieven B.V. heeft diverse bronnen geraadpleegd om te achterhalen of het onderzoeksgebied tijdens de Tweede Wereldoorlog betrokken is geweest bij oorlogshandelingen (zie voor het bronnenoverzicht paragraaf 1.5). Het is belangrijk te vermelden dat Expload B.V. in 2025 een gemeente-breed onderzoek conflictperiode heeft uitgevoerd voor de gemeente Utrecht, waarin het onderzoeksgebied zich bevindt. Uit dit onderzoek, uitgevoerd conform het huidige certificatieschema CS-VROO, komt naar voren dat het gehele onderzoeksgebied vrij is verklaard op aantreffen OO. Deze QuickScan neemt dit advies over. Het onderzoek uitgevoerd in deze QuickScan, ter aanvulling van het onderzoek uitgevoerd door Expload, komt tot de volgende punten:

- Uit het bronnenonderzoek komt naar voren dat de Galecopperbrug (op circa 500 meter van het onderzoeksgebied) tijdens de oorlog niet betrokken is geweest bij oorlogshandelingen;
- Deze informatie wordt ondersteund door diverse andere bronnen, waaronder een luchtfoto van 10 september 1944;
- In de directe nabijheid van het onderzoeksgebied hebben wel Duitse stellingen gelegen. Echter zijn deze niet van invloed geweest voor het onderzoeksgebied;
- Het vooronderzoek dat in directe nabijheid van het onderzoeksgebied door Saricon is uitgevoerd (zie paragraaf 1.4.) is onverdacht op het aantreffen van OO;
- Er zijn geen andere bronnen die aangeven dat er binnen het onderzoeksgebied of directe nabijheid hiervan OO ten gevolge van oorlogshandelingen kunnen worden verdacht;

Door IDDS explosieven B.V. zijn er te weinig indicaties gevonden die duiden op het mogelijk aantreffen van OO in het onderzoeksgebied. De termen verdacht of onverdacht zijn enkel voorbehouden aan een volledig onderzoek conflictperiode wat conform het CS-VROO is uitgevoerd. Alle indicaties die wel naar voren zijn gekomen bij deze QuickScan OO wijzen erop dat de werkzaamheden zonder speciale maatregelen of onderzoek kunnen worden uitgevoerd. IDDS Explosieven B.V. ziet geen aanleiding om vervolgstappen te zetten in het onderzoek naar OO. Wel adviseert IDDS Explosieven B.V. de werkzaamheden uit te voeren met inachtneming van het Protocol spontaan aantreffen OO (zie paragraaf 3.2 en bijlage 1 voor nadere uitleg hiervan).

IDDS Explosieven B.V. streeft naar een zo groot mogelijke representativiteit van het onderzoek. Een QuickScan Ontplofbare Oorlogsresten is echter gebaseerd op een beknopt bronnenonderzoek en betreft geen compleet onderzoek conflictperiode conform het Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplofbare Oorlogsresten (CS-VROO). Het blijft zodoende mogelijk dat relevante informatie niet achterhaald is, welke mogelijkerwijs tot andere uitkomsten en conclusies kan leiden.[11]

[11] De QuickScan kan daarom niet worden geïnterpreteerd als een analyse die een volledig of compleet beeld weergeeft voor het al dan niet daadwerkelijk aanwezig zijn van ontplofbare oorlogsresten. Het is de door IDDS Explosieven B.V. verzamelde beschikbare informatie over het onderzoeksgebied en brengt dat in beeld met de benoeming van de mogelijkheid van het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in dat gebied. De opdrachtgever neemt het besluit om al dan niet nader onderzoek te doen uitvoeren om risico's verder te verkleinen op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in het onderzoeksgebied en enkel de opdrachtgever is verantwoordelijk voor deze beslissing en de daaruit voorvloeiende consequenties en mogelijke schade. IDDS Groep BV of haar deelbedrijven sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor het toepassen van de inhoud van de QuickScan en de inhoud zelf van de QuickScan, en mogelijke daaruit voortvloeiende schade in welke vorm dan ook, direct of indirect.



Figuur 7: Het gehele onderzoeksgebied is onverdacht verklaard op aantreffen OO.

3.2 Advies

De voorgenomen werkzaamheden kunnen plaatsvinden binnen de contouren van het onderzoeksgebied zonder dat vervolgstappen ondernomen hoeven te worden in de explosievenopsporing. Hoewel er geen feitelijk aantoonbare aanleiding is voor het aantreffen van OO in het onderzoeksgebied, adviseert IDDS Explosieven B.V. u om het uitvoerend personeel voorafgaand aan werkzaamheden in de te bewerken gebieden **altijd** te instrueren aan de hand van het Protocol spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten (zie bijlage 1). De belangrijkste punten hieruit:

1. Staak onmiddellijk de werkzaamheden nabij het verdachte object;
2. Kom niet aan het object, verplaats deze niet en breng geen markeringen aan;
3. Neem contact op met de politie 0900-8844;
4. Zet de omgeving af en laat niemand toe;
5. Houd het object (op afstand) in de gaten tot de politie of de Explosieven Opruimingsdienst Defensie (EODD) ter plekke is;
6. Hervat de werkzaamheden pas na overleg met de politie.

In het geval van het onverhoopt aantreffen van munitieverdachte objecten nooit en te nimmer verdere acties te ondernemen behalve direct contact op te nemen met de politie op telefoonnummer: 0900-8844.

Op het moment dat er tijdens de voorgenomen werkzaamheden een explosief wordt aangetroffen, dan kan dit worden beschouwd als een incidentele vondst. Worden er meerdere explosieven binnen het onderzoeksgebied aangetroffen, dan dienen de werkzaamheden per direct te worden stilgelegd en is verder onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten noodzakelijk.

Bijlage 1: Protocol spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten

Protocol voor het spontaan aantreffen van (vermoedelijk) ontplofbare oorlogsresten tijdens werkzaamheden

Doel

Het doel van dit protocol is het beschrijven hoe de betrokken medewerkers dienen te handelen bij het spontaan aantreffen van ontplofbare oorlogsresten (hierna: OO) bij de uitvoering van (grondroerende) werkzaamheden. Door het volgen van dit protocol wordt onveilig handelen met mogelijke gevolgen voor personeel en materieel voorkomen.

Inleiding

Bij bodemroerende werkzaamheden kunnen in Nederland (restanten van) OO uit de Tweede Wereldoorlog aangetroffen worden. Nederland is immers vijf jaar lang oorlogsgebied geweest.

Om het risico op het aantreffen van dergelijke OO te verkleinen kan een historisch vooronderzoek uitgevoerd worden. Dit onderzoek bepaald of het gebied verdacht is op OO. Aansluitend kan een opsporingsonderzoek uitgevoerd worden voor het daadwerkelijk opsporen van OO. Hoewel het risico op het aantreffen van OO middels opsporing geminimaliseerd wordt, is het niet geheel uit te sluiten dat tijdens grondroerende werkzaamheden spontane vondsten van OO worden gedaan. Ook in gebieden waar op basis van ervaring of onderzoek geen OO worden verwacht, kunnen deze aangetroffen worden.

In dit protocol wordt beschreven hoe men om dient te gaan met het vinden van vermoedelijke OO en hoe er gehandeld dient te worden in een dergelijk geval. De beschrijving van de handelswijze kan opgedeeld worden in drie fasen:

1. Voor aanvang van de werkzaamheden;
2. Bij het aantreffen van een verdacht object;
3. Afhandeling door de Explosieven Opruimingsdienst Defensie (EODD).

Bij dit protocol zijn enkele voorbeelden van OO weergegeven om het herkennen van dergelijke objecten enigszins te vergemakkelijken (zie bijlage). De beoogde resultaten van dit protocol zijn de spoedige ruiming van het verdachte object, het voorkomen van onnodige risico's en het creëren van een veilige werkomgeving.

Aantreffen van een verdacht mogelijk explosief object

Bij het aantreffen van een object, een OO, of door de vinder als zowaar wordt aangemerkt is het van groot belang dat de vinder correct handelt. De manier van handelen wordt hieronder besproken en staat stapsgewijs aangegeven.

De vinder van het object dient er voor te zorgen dat:

- De werkzaamheden direct na de vondst worden stil gelegd nabij het verdachte object (50 meter rond de locatie van het object);
- Het object **NIET** wordt beroerd;
- Het object **NIET** wordt verplaatst;
- Het object wordt **NIET** gemarkeerd;
- Omgeving van het object afzetten en zo veel mogelijk vrijhouden van personen;
- Verdacht object in de gaten houden totdat politie of EODD arriveert;

De vinder van het object of een door hem toegewezen persoon zal zo spoedig mogelijk het bevoegd gezag of diens vertegenwoordiger, de politie, over de vondst informeren. Tevens, indien het van toepassing is, de opdrachtgever/uitvoerder in kennis stellen van de vondst.

Bij het melden van de vondst van een vermoedelijk OO dient tenminste de volgende informatie doorgegeven te worden:

- Naam, functie en telefoonnummer van de melder;
- De ligplaats van het object;
- Een omschrijving van het object;
- Hoeveel objecten er zijn aangetroffen;
- Naam en telefoonnummer van de contactpersoon die bekend is met de ligplaats van het object;
- (Indien mogelijk) Een foto van het object.

Let op bij het vaststellen van de gegevens dat dit wordt gedaan zonder dat het voorwerp wordt bewogen of verplaatst. Wat betreft het vermelden van de afmetingen volstaat het geven van een schatting.

De aannemer/uitvoerder dient er vervolgens zorg voor te dragen dat de werkzaamheden in de omgeving van het object stilgelegd worden. Aanwezige personen dienen uit de omgeving van het object te worden verwijderd en te worden geïnformeerd over de aanwezigheid van de vondst met het verzoek dit niet uitgebreid te melden of door te geven zoals b.v. via sociale media. In overleg met de politie kunnen aanvullende maatregelen worden genomen zoals afscherming of afsluiting van het terrein. De politie geeft vervolgens de vondst van het vermoedelijke OO door aan de EODD.

Afhandeling door EODD

Door tussenkomst van de politie zal de komst van de EODD worden geregeld. Afhankelijk van het gevaar en de ligplaats kan dit op zeer korte termijn zijn. De EODD bepaalt, na een inspectie van het object op de vindplaats, welke vervolgstappen genomen dienen te worden. Het vervolg van de handelswijze wordt door de EODD afgestemd met het bevoegd gezag en de politie. Als wordt besloten tot ruiming van het object dan is de politie het aanspreekpunt voor de EODD (en indien nodig ook voor de aannemer).

Wanneer na identificatie door de EODD van het aangetroffen object blijkt dat het niet om een OO gaat, kunnen de werkzaamheden in overleg met de EODD weer worden hervat.

Indien het aangetroffen object inderdaad een OO betreft, worden door de EODD – in overleg met de politie en het Bevoegd Gezag – stappen genomen om het OO onschadelijk te maken. Nadat het OO onschadelijk is gemaakt dient in overleg tussen de opdrachtgever en een explosieven opsporingsbedrijf/EODD bepaald te worden of er sprake is van een incidentele vondst of van een verdacht gebied. In het eerste geval kunnen de werkzaamheden weer worden hervat. In het tweede geval blijven de werkzaamheden gestaakt en worden maatregelen genomen om het risico op het aantreffen van verdere OO te minimaliseren. Bij het uitvoeren van deze maatregelen kan een CS-OOO gecertificeerd opsporingsbedrijf worden ingeschakeld.

Aan de inzet van de EODD en de eventuele benodigde lokale dienstverlening (politie en dergelijke bij ontruiming) zijn geen kosten verbonden.

Betrokken instanties

Bevoegd Gezag

De burgemeester van de gemeente waarbinnen het verdacht object wordt aangetroffen is het Bevoegd Gezag. Het Bevoegd Gezag is binnen de gemeente verantwoordelijk voor het handhaven van de openbare orde en veiligheid en dient als zodanig betrokken te worden in de besluitvorming omtrent een eventuele ruiming van een OO. Namens Bevoegd Gezag kan een vertegenwoordiger optreden. In dit geval vaak de politie.

Explosieven Opruimingsdienst Defensie (EODD)

De EODD is de enige instantie in Nederland die gerechtigd is OO te ruimen. Indien een verdacht object een OO blijkt te zijn, draagt deze instantie zorg voor de ruiming en adviseert het de politie en het Bevoegd Gezag over de te nemen stappen.

Explosieven opsporingsbedrijf

Medewerkers van een opsporingsbedrijf bezitten de kennis, vaardigheden en ontheffingen om explosieven op te sporen, te benaderen en te identificeren. Daarnaast kunnen zij medewerkers voorafgaande aan de werkzaamheden instrueren hoe zij om moeten gaan met de spontane vondst van verdachte objecten.

Politie

De politie heeft tot taak het handhaven van de openbare orde en veiligheid. Als zodanig neemt de politie een centrale rol in bij het veiligstellen van de omgeving en de communicatie met de EODD en het Bevoegd Gezag. Het nummer van de politie in geval OO worden aangetroffen is: 0900-8844.

VOORBEELDEN VAN ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN

Afwerpmunitie (bommen)









Klein kaliber munitie (geweerpatronen) tot kaliber 20 mm











Handgranaten



Geweergranaten

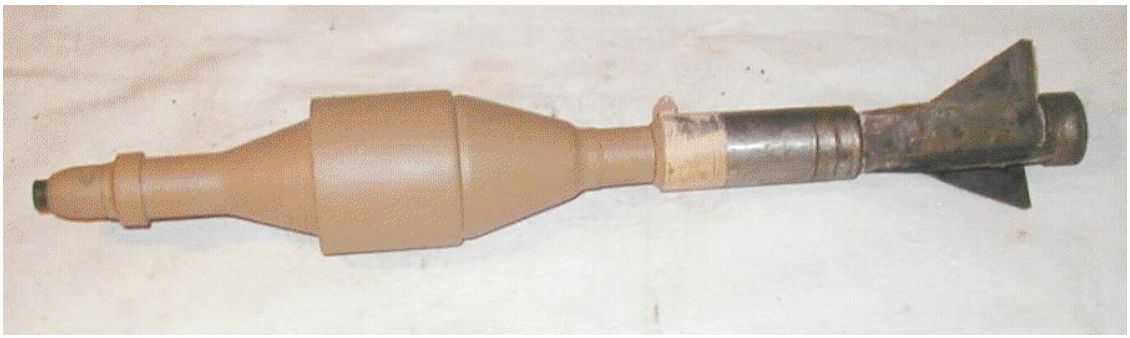






Munitie voor granaatwerpers







Raketten







Geschutmunitie vanaf kaliber 20 mm. (granaten en mortiergranaten)









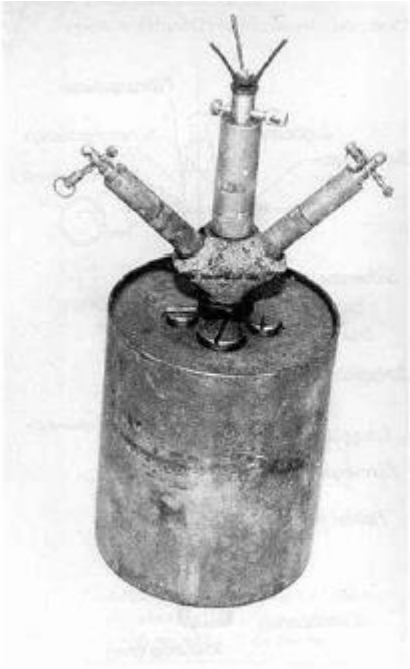




Mijnen (anti-personeel en anti-tank)









Ontstekingsinrichtingen (van geschutmunitie)





Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Locatie:	Livingstonelaan 609 te Utrecht
Opdrachtgever:	Slokker Vastgoed B.V. Lindenlaan 75 1271 AW HUIZEN
Contactpersoon:	De heer [redacted]
Telefoonnummer:	[redacted]
Uitgevoerd door:	Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv
Telefoonnummer:	[redacted]
Projectnummer:	180278
Projectleider:	De heer ing. [redacted]
Paraaf:	[redacted]
Veldwerker:	De heer [redacted]
Versie rapportage:	Definitief
Vrijgave rapportage:	De heer drs. [redacted]
Datum vrijgave rapportage:	14 juni 2018
Paraaf:	[redacted]

Normec
BRL SIKB 2000
2001 + 2002

Postbus 59
3410 CB LOPIK

Lekdijk Oost 12
3413 MS JAARSVELD

T +31 348 47 80 50
F +31 348 47 80 51

info@koenders-partners.nl
www.koenders-partners.nl

FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE







INHOUDSOPGAVE

FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE

1 INLEIDING 1
1.1 Inleiding 1
1.2 Opbouw rapportage 1
2 VOORONDERZOEK 2
2.1 Locatiebeschrijving 2
2.2 Basisinformatie / afbakening onderzoekslocatie 2
2.3 Voormalig bodemgebruik 2
2.4 Huidig bodemgebruik 3
2.5 Toekomstig bodemgebruik 3
2.6 Bodemopbouw en geohydrologie 4
2.7 (Financieel-)juridische aspecten 4
2.8 Informatie overheden (Rijk/provincie/waterschap/gemeente) 4
2.9 Bodemonderzoeken 5
2.10 Asbestinventarisatierapport 5
2.11 Terreinverkenning 5
2.12 Conclusie vooronderzoek 5
3 ONDERZOEKSOPZET 6
3.1 Onderzoekshypothese 6
3.2 Onderzoeksstrategie 6
3.3 Kwaliteit 6
3.4 Veiligheidsmaatregelen 6
4 UITVOERING EN RESULTATEN BODEMONDERZOEK 7
4.1 Veldwerk 7
4.2 Veldwaarnemingen 7
4.3 Analyse 7
4.4 Analyseresultaten 8
4.5 Interpretatie analyseresultaten 8
4.6 Toetsing hypothese 9
5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 10
5.1 Conclusies 10
5.2 Aanbevelingen 10
6 VERANTWOORDING 11
7 LITERATUUROPGAVE 12

BIJLAGEN

1. Regionale en kadastrale ligging onderzoekslocatie
2. Bijlagen bij historisch vooronderzoek
   a. Uitsnedes historische topografische kaarten
   b. Tekeningen bij voorgaande onderzoeken
3. Onderzoekslocatie met monsternameposities
4. Bodemprofielen
5. Analysecertificaten
6. Toetsingskader analyseresultaten en toetsingswaarden
7. Toetsing analyseresultaten
8. Fotorapportage

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Op verzoek van Slokker Vastgoed B.V. is door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een bedrijfspand gelegen aan de Livingstonelaan 609 te Utrecht.

De aanleiding voor het verkennend onderzoek is de voorgenomen overdracht van de locatie.

Doelstelling van onderhavig onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vast te stellen.

1.2 Opbouw rapportage

In deze rapportage zijn het vooronderzoek en de beschikbare gegevens beschreven (hoofdstuk 2), waarna een hypothese wordt opgesteld ten aanzien van mogelijke verdachte en niet verdachte (deel-)locaties ter plaatse van de onderzoekslocatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de onderzoeksopzet en in hoofdstuk 4 worden de resultaten beschreven en geïnterpreteerd. In hoofdstuk 5 tenslotte worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725, met als doelstelling om een hypothese te formuleren met betrekking tot de te verwachten bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek. Het vooronderzoek naar de bodemkwaliteit heeft zich gericht op de onderzoekslocatie en de direct hieraan grenzende terreindelen. Het totaal vormt het onderzoeksgebied van het vooronderzoek. De gegevens van het vooronderzoek zijn afkomstig van onder andere de volgende bronnen:

- Verstrekte informatie opdrachtgever;
- Gemeente Utrecht (www.utrecht.nl);
- Bodemkwaliteitskaart gemeente Utrecht;
- Bodemfunctieklassenkaart gemeente Utrecht;
- Recente luchtfoto / topografische kaart;
- Bodemloket (www.bodemloket.nl);
- Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl);
- Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (www.dinoloket.nl);
- Historische topografische kaarten (www.topotijdreis.nl);
- Het Kadaster (www.kadaster.nl / bagviewer.kadaster.nl);
- Terreinverkenning.

2.1 Locatiebeschrijving

Onderhavig verkennend bodemonderzoek heeft betrekking op een bedrijfslocatie gelegen aan de Livingstonelaan 609 in Utrecht. De locatie is in gebruik als asielzoekerscentrum.

De regionale en kadastrale ligging van de locatie is weergegeven op de kaarten in bijlage 1.

2.2 Basisinformatie / afbakening onderzoekslocatie

Adres onderzoekslocatie:	Livingstonelaan 609
Oppervlakte onderzoekslocatie:	6.036 m^2.
Kadastrale aanduiding:	Gemeente Utrecht, sectie R, nummer 467.
Aanleiding bodemonderzoek:	Overdracht van de locatie.
Bodemfunctieklasse o.b.v. bodemfunctieklassenkaart:	Industrie.

2.3 Voormalig bodemgebruik

Voormalig bodemgebruik:	Via topotijdreis.nl zijn historische topografische kaarten geraadpleegd. Uitsnedes hiervan zijn opgenomen onder bijlage 2a. Hieruit blijkt dat de locatie medio 1960 is aangelegd.
Voormalige bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten (incl. periode):	Ter plaatse van de onderzoekslocatie is in het verleden een school aanwezig geweest. Nadere informatie hieromtrent is opgenomen onder §2.9. De (omgeving van de) locatie is op basis van historische topografische kaarten tot medio 1950 in gebruik als weiland, de locatie is hierna ontwikkeld. Het huidige pand dateerd uit 1967.

Informatie (resten) van voormalige kelders, funderingen, rioolsystemen, enz:	Geen relevante informatie bekend.
Informatie verrichte handelingen met grond, verhardingsmateriaal of afval:	Ter plaatse zijn gedempte sloten aanwezig. Deze zijn in de 50-er jaren waarschijnlijk gedempt met gebiedseigen grond of aanvulzand.
Kans op aantreffen asbestresten a.g.v. bedrijfsactiviteiten, toepassing asbest in opstallen, toepassen bouwstoffen, stortingen, enz.):	Op basis van de NEN 5707 is geen aanleiding om de onderzoekslocatie als asbestverdacht aan te merken. Indien tijdens uitvoering van de veldwerkzaamheden ten behoeve van onderhavig bodemonderzoek puinbijmenging in de grond wordt waargenomen waarvan niet kan worden uitgesloten dat deze mogelijk asbesthoudend is, dient dit conform de NEN 5707 als asbestverdacht te worden aangemerkt.
Aanwezigheid brandstoftanks (incl. ligging, inhoud, wel/niet verwijderd/afgevuld):	Niet aanwezig.
Verwachting archeologische waarden:	Geen archeologische verwachting.
Verwachting niet gesprongen explosieven:	Geen relevante informatie bekend.

2.4 Huidig bodemgebruik

Huidig bodemgebruik:	Asielzoekerscentrum.
Gebouwen of objecten aanwezig (kelders, fundering, kunstwerken, enz.):	Het huidig pand is niet onderkelderd.
Eventuele (zichtbare) resten van asbest op/in bodem:	Niet aangetroffen.
Gegevens over ligging tanks, kabels, slootdempingen, stortplekken, andere verdachte activiteiten:	Met betrekking tot kabels en leidingen wordt voorafgaand aan de uitvoering van de veldwerkzaamheden een KLIC-melding uitgevoerd via het Kadaster. Voor het overige geen relevante informatie bekend.
(Niet-doordringbare) verhardingslagen aanwezig op de locatie:	Niet aangetroffen

2.5 Toekomstig bodemgebruik

Informatie geplande herinrichting en/of bouwplannen:	Geen relevante informatie bekend.
Informatie geplande bedrijfsactiviteiten:	Geen relevante informatie bekend.
Informatie (voorgenomen) grondwateronttrekkingen:	Geen relevante informatie bekend, waarschijnlijk niet voorzien.
Grootte en diepte e.v.t. geplande watergangen:	Geen relevante informatie bekend, waarschijnlijk niet voorzien.
Planning ondergrondse infrastructuur (tunnels, parkeerkelders, funderingen, riolen ed.):	Geen relevante informatie bekend, waarschijnlijk niet voorzien.
Voorgenomen potentieel bodembedreigende activiteiten:	Geen relevante informatie bekend.

Voorgenomen specifiek (zeer) gevoelig gebruik (volks(moes)tuinen, kinderspeelplaatsen, land- en/of tuinbouwgewassen):	Geen relevante informatie bekend, waarschijnlijk niet voorzien.

2.6 Bodemopbouw en geohydrologie

Ophooggeschiedenis en wijze bouwrijp maken van de locatie:	In de 50-er jaren opgehoogd met schoon zand.
Globale bodemopbouw tot 10 m-mv:	De bodem bestaat in de eerste 10 meter minus maaiveld uit zand en kleilagen.
Verwachte grondwaterstand:	Circa 1,0 m-mv.
Locatie gelegen nabij oppervlaktewater:	Amsterdam-Rijnkanaal zuidwestelijk van de locatie.
Richting stroming grondwater 1e watervoerend pakket:	Uit de isohypsen van de grondwaterstanden in het 1e watervoerende pakket blijkt dat het grondwater globaal in westelijke richting stroomt. Het freatisch grondwater stroomt vermoedelijk in zuidelijke richting.
Ligging binnen beschermde zone:	De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of boringvrije zone.

2.7 (Financieel-)juridische aspecten

Overige belanghebbenden aanwezig:	Geen relevante informatie bekend.
Sprake van calamiteit en/of overtreding i.k.v. Wm of Wbb:	Geen relevante informatie bekend.
Periode waarin verontreiniging mogelijk is ontstaan:	Geen relevante informatie bekend.

2.8 Informatie overheden (Rijk/provincie/waterschap/gemeente)

Bodemkwaliteitskaart:	Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Utrecht blijkt dat de onderzoekslocatie voor wat betreft de bovengrond is gelegen in zone Wonen. Dit houdt in dat de bovengrond van de onderzoekslocatie gemiddeld licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. De onderzoekslocatie is voor wat betreft de ondergrond gelegen in zone Landbouw/ Natuur. Dit houdt in dat de ondergrond van de locatie onverdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging.
Verdachte bedrijfsactiviteiten op basis van Hinderwet- en Wet milieubeheerarchief:	Op de locatie zijn onder meer een schoolgebouw, en een asielszoekerscentrum aanwezig geweest. Deze activiteit(en) zijn niet opgenomen in de UBI-lijst. De uniforme bron indeling potentieel bodemvervuilende activiteiten (UBI) geeft aan elke activiteit die mogelijk bodemverontreiniging kan veroorzaken een unieke code. De UBI-code is geënt op de Bedrijfsindeling Kamers van Koophandel 1995 en komt daar in grote lijnen ook mee overeen. Op basis van de UBI-lijst blijken bovengenoemde activiteiten onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Bodeminformatiesysteem (BIS) van gemeente Utrecht:	In de directe omgeving zijn bodemonderzoeken uitgevoerd, hierbij is geen significante verontreiniging aangetoond.
Bodemloket / Atlasleefomgeving:	Geen relevante informatie bekend.

2.9 Bodemonderzoeken

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is, voor zover bekend, niet eerder bodemonderzoek uitgevoerd. In de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn in het verleden de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

Rapport verkennend bodemonderzoek Australiëlaan 21/23 te Utrecht, Milieu Adviesbureau Tjaden, kenmerk M24.381/RD, 28 september 1993.

De toplaag is licht verontreinigd met chryseen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met fenol(index).

Orienterend bodem- en grondwateronderzoek braakliggend terrein Australiëlaan te Utrecht, CMZ gemeente Utrecht, kenmerk 89021, 1 maart 1989.

De toplaag is matig verontreinigd met lood, gerelateerd aan verkeersbewegingen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met dichloormethaan.

De tekeningen bij het onderzoek is opgenomen onder bijlage 2b.

2.10 Asbestinventarisatierapport

Gelijktijdig met de uitvoering van onderhavig bodemonderzoek is door ons bureau ter plaatse van de locatie een asbestinventarisatie uitgevoerd[1].

Vooralsnog zijn geen als asbestverdacht of asbesthoudend te kenmerken materialen of toepassingen waargenomen, men dient echter rekening te houden met het feit dat door de geldende omstandigheden slechts een globale visuele inspectie kon worden uitgevoerd.

2.11 Terreinverkenning

Op 31 mei 2018 heeft een locatie-inspectie plaatsgevonden. Tijdens de locatie-inspectie zijn geen verdachte activiteiten, brandplekken, verzakkingen, ophogingen, vul- en ontluchtingspunten en/of (asbest)verdachte materialen op het maaiveld waargenomen.

2.12 Conclusie vooronderzoek

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt de locatie aangemerkt als verdacht op het voorkomen van lichte bodemverontreiniging met zware metalen en PAK. Deze stoffen zijn reeds opgenomen in de standaard analysepakketten voor grond en grondwater. De locatie is (vooralsnog) niet verdacht op bodemverontreiniging met asbest.

[1] Asbestinventarisatierapport schoolgebouw Livingstonelaan 609 Utrecht, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv, projectnummer 18278-A1, 28 mei 2018.

3 ONDERZOEKSOPZET

3.1 Onderzoekshypothese

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt de locatie aangemerkt als verdacht op het voorkomen van lichte bodemverontreiniging met zware metalen en PAK. De locatie is (vooralsnog) niet verdacht op bodemverontreiniging met asbest.

3.2 Onderzoeksstrategie

De onderzoekslocatie zal worden onderzocht conform de NEN 5740 (strategie voor het uitvoeren van verkennend landbodemonderzoek), waarbij de onderzoeksstrategie voor een verdachte, niet-lijnvormige locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE-NL) wordt gehanteerd. Hierbij wordt de bovengrond (0,0 tot 0,5 meter minus maaiveld (m-mv)) als meest verdachte bodemlaag beschouwd. In de navolgende tabel zijn de uit te voeren werkzaamheden samengevat.

Tabel 1: Samenvatting onderzoeksstrategie

Duiding locatie	Aantal boringen			Aantal te analyseren (meng)monsters	
	tot 1 m-mv	tot 2 m-mv	met peilbuis	analyses grond	analyses grondwater
perceel (6.036 m²)	15	3	1[1]	3 x standaardpakket grond[2]	1 x standaardpakket grondwater[3]

1. Peilbuis NEN, de bovenkant van het filter wordt circa 0,5 meter beneden de geschatte grondwaterstand geplaatst.
2. Standaardpakket grond: zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), PCB's (som 7), minerale olie, PAK (10 VROM), lutum en organische stof.
3. Organochloorbestrijdingsmiddelen.
4. Standaardpakket grondwater: zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), VAK (Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen), VOCl (Vluchtige Alifatische Koolwaterstoffen) en minerale olie.

Het grondwater wordt, conform de norm, ten minste zeven dagen na plaatsen van de peilbuis bemonsterd.

3.3 Kwaliteit

De genomen (grond)monsters worden afzonderlijk verpakt, geconserveerd en naar het laboratorium gebracht. De mengmonsters van de boven- en ondergrond worden in het laboratorium samengesteld. De bemonsteringswerkzaamheden worden uitgevoerd conform de methode zoals omschreven in de BRL 2000 'Richtlijn voor het veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek' en daarbij behorende VKB-protocollen.

3.4 Veiligheidsmaatregelen

De arbeidshygiënische maatregelen tijdens het uitvoeren van het onderzoek moeten voldoen aan de voorschriften uit het Arbeidsomstandighedenbesluit (hoofdstuk 4: afdeling 1 en 2). De maatregelen zijn uitgewerkt in de CROW-publicatie 132 'Werken in of met verontreinigde grond'. Voorafgaand aan het onderzoek is een beoordeling uitgevoerd van mogelijke blootstellingrisico's aan schadelijke stoffen. Tijdens de beoordeling van de locatie zijn geen blootstellingsrisico's gedefinieerd. Daarom worden naast de standaard persoonlijke beschermingsmiddelen (PBM's) geen aanvullende maatregelen noodzakelijk geacht.

4 UITVOERING EN RESULTATEN BODEMONDERZOEK

4.1 Veldwerk

Het veldwerk is uitgevoerd op 31 mei (grond) en 7 juni (grondwater) 2018 door de heer A.S.W. Scheper van Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv die als gecertificeerd en aangewezen veldwerker de werkzaamheden onder BRL SIKB 2000-certificaat heeft uitgevoerd. Uitvoering van het veldwerk heeft bestaan uit de volgende werkzaamheden:

- Plaatsen van 20 handboringen tot maximaal 3,2 m-mv;
- Het afwerken van één boring met een peilbuis;
- Het zintuiglijk beoordelen van de vrijgekomen grond;
- Bemonsteren van het opgeboorde materiaal per bodemsoort (max. in trajecten van 0,5 m);
- Peilen van de grondwaterstand en bemonstering van het grondwater.

In bijlage 3 zijn de monsternameposities met betrekking tot het uitgevoerde bodemonderzoek weergegeven.

4.2 Veldwaarnemingen

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn in de grond geen bijmengingen waargenomen met bodemvreemde materialen.
Visueel zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In bijlage 4 zijn de boorprofielen en organoleptische waarnemingen van de uitgevoerde grondboringen weergegeven. De globale bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is op basis van de verrichte boorwerkzaamheden als volgt samen te vatten:

- Bovengrond : zand/klei;
- Ondergrond : zand;
- Diepere ondergrond : zand/klei.

Het freatisch grondwatervlak ter plaatse van de onderzoekslocatie is tijdens de grondwatermonstername waargenomen op circa 1,68 m-mv. Van de bemonsterde peilbuis zijn de navolgende waarden aan zuurgraad (pH), elektrisch geleidingsvermogen (E.G.V.) en troebelheid (NTU) in het veld gemeten:

Tabel 2: Meetwaarden grondwater

Peilbuis	Filtertraject (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	pH	E.G.V. (µS/cm)	Troebelheid NTU
Pb 001	2,20 - 3,20	1,68	7,39	1.605	69,9

De zuurgraad (pH) en het elektrisch geleidingsvermogen (E.G.V.) komen overeen met de natuurlijke situatie voor het gebied en geven geen aanleiding de onderzoeksstrategie aan te passen.

4.3 Analyse

De analyses en bewerkingen zijn uitgevoerd door een RvA-geaccrediteerd laboratorium. In de navolgende tabellen is een overzicht gegeven van de samengestelde (meng)monsters, het analysetraject en de analyseparameters met betrekking tot onderhavig onderzoek.

Tabel 3: Uitgevoerde analyses grond

Monster-code	Boring	Traject (m-mv)	Zintuiglijke waarneming	Geanalyseerde parameters
MM1	001	0.00 - 0.50	-	standaardpakket grond
	004	0.00 - 0.50	-	
	005	0.15 - 0.50	-	
	010	0.30 - 0.50	-	
MM2	003	0.10 - 0.50	-	standaardpakket grond
	007	1.40 - 1.70	-	
	008	1.40 - 1.70	-	
	014	0.10 - 0.50	-	
MM3	002	0.50 - 1.00	-	standaardpakket grond
	006	0.50 - 1.00	-	
	013	0.50 - 0.70	-	
	017	0.50 - 1.00	-	

Voor verklaring van aangegeven analysepakketten zie §3.2

Tabel 4: Uitgevoerde analyses grondwater

Peilbuis	Traject (m-mv)	Zintuiglijke waarneming	Geanalyseerde parameters
Pb 001	2,20 - 3,20	troebel	standaardpakket grondwater

Voor verklaring van aangegeven analysepakketten zie §3.2

4.4 Analyseresultaten

De analyseresultaten (opgenomen onder bijlage 5) zijn na correctie naar standaardbodem, getoetst aan de streef-/achtergrond- en interventiewaarden (bijlage 7), als genoemd in de circulaire bodemsanering 2013. Enige informatie over de interpretatie van de streef-/achtergrond- en interventiewaarden alsmede de toetsingstabel (voor een standaardbodem) uit de 'circulaire bodemsanering 2013' staat vermeld in bijlage 6.

4.5 Interpretatie analyseresultaten

Ter beoordeling van mogelijke risico's voor de volksgezondheid en de aantasting van het milieu dient naast de aard en concentraties van de stoffen ook rekening te worden gehouden met het gebruik van de bodem ter plaatse. Bij interpretatie van de analyseresultaten dient men er rekening mee te houden dat de resultaten, voor wat betreft de boven- en ondergrond betrekking hebben op mengmonsters. Hierbij is het mogelijk dat de gemeten gehalten in de separate monsters waaruit het mengmonster is samengesteld, een gelijke factor hoger kunnen liggen dan het aantal monsters waaruit het mengmonster is samengesteld. Overschrijdingen van de normen worden als volgt geïnterpreteerd:

- Gehalte > achtergrond- (AW)/streefwaarde (S-waarde) : licht verontreinigd.
- Gehalte > tussenwaarde (½(AW+I)/ ½(S+I)-waarde) : matig verontreinigd.
- Gehalte > interventiewaarde (I-waarde) : sterk verontreinigd.

Grond

In de navolgende tabel zijn de overschrijdingen van de achtergrond-, tussen- en interventiewaarden in de grond per (meng)monster weergegeven. De resultaten zijn tevens indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit.

Tabel 5: Overschrijdingen achtergrond-, tussen- en interventiewaarden grond + bodemkwaliteitsklasse Bbk

Monster-code	Boring	Traject (m-mv)	Overschrijding achtergrondwaarde	Overschrijding tussenwaarde	Overschrijding interventiewaarde	Bodemkwaliteits-klasse Bbk
MM1	001	0.00 - 0.50	Kobalt, nikkel	-	-	AW 2000*
	004	0.00 - 0.50				
	005	0.15 - 0.50				
	010	0.30 - 0.50				
MM2	003	0.10 - 0.50	PCB (som)	-	-	AW 2000*
	007	1.40 - 1.70				
	008	1.40 - 1.70				
	014	0.10 - 0.50				
MM3	002	0.50 - 1.00	-	-	-	AW 2000
	006	0.50 - 1.00				
	013	0.50 - 0.70				
	017	0.50 - 1.00				

* Altijd toepasbaar op basis van vrijstellingsregeling.

In de grond zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel of PCB aangetoond. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden en/of detectielimiet.

Grondwater

In de navolgende tabel zijn de overschrijdingen van de streef-, tussen- en interventiewaarden in het grondwater per grondwatermonster weergegeven.

Tabel 6: Overschrijdingen streef-, tussen- en interventiewaarden grondwater

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Overschrijding streefwaarde	Overschrijding tussenwaarde	Overschrijding interventiewaarde
Pb 001	2,20 - 3,20	Barium, naftaleen	-	-

In het grondwater zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties aan barium en naftaleen aangetoond. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de streefwaarden en/of detectielimiet.

4.6 Toetsing hypothese

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese “verdacht op het voorkomen van lichte bodemverontreiniging” aanvaard. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie komt overeen met de verwachtingen op basis van het vooronderzoek.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1 Conclusies

Onderhavig bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen overdracht van de locatie. Op basis van de onderzoeksresultaten worden de navolgende conclusies getrokken:

- Visueel zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- In de grond zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond met enkele zware metalen of PCB;
- In het grondwater zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties met barium en naftaleen aangetoond;
- De aangetoonde lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek;
- De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen overdracht.

5.2 Aanbevelingen

Op basis van bovenstaande conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Onderhavig rapport kan worden gebruikt voor het hergebruiken van de bij werkzaamheden vrijkomende grond op de locatie of ten behoeve van eventuele afvoer naar een erkende verwerkingslocatie. Indien grond wordt afgevoerd naar een toepassingslocatie buiten de reikwijdte van het bodembeheerplan adviseren wij om een AP04 partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit onder het certificaat van de BRL 1000 te laten uitvoeren ter bepaling van de kwaliteit en bestemming van de partij;
- Tot slot wordt geadviseerd om tijdens vervolgwerkzaamheden alert te zijn op eventuele onvoorziene bodemverontreiniging.

6 VERANTWOORDING

Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv is een onafhankelijk adviesbureau en verklaart hierbij geen financiële of juridische belangen te hebben bij de uitkomst van het uitgevoerde onderzoek.

Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv is gecertificeerd voor de beoordelingsrichtlijn BRL SIKB 2000 'Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek' (certificaatnummer EC-SIK-20256) en geregistreerd bij het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat als 'erkende bodemintermediair' voor uitvoering van veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek. De omschreven werkzaamheden zijn onder het BRL SIKB 2000-certificaat uitgevoerd. Conform de 'KWALIBO-regeling' zijn de genomen monsters ter analyse aangeboden bij een RvA-testen geaccrediteerd laboratorium en geanalyseerd conform AS3000.

De werkzaamheden zijn met een grote mate van zorgvuldigheid uitgevoerd waarbij is gestreefd naar een zo groot mogelijke representativiteit van het onderzoek. Desondanks kan niet worden uitgesloten dat plaatselijke afwijkingen in het bodemmateriaal voor kunnen komen. Tevens wordt er op gewezen dat het uitgevoerde onderzoek een momentopname betreft. Voor eventuele plaatselijke afwijkingen in het bodemmateriaal en de gevolgen daarvan kan Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv geen enkele verantwoordelijkheid dragen.

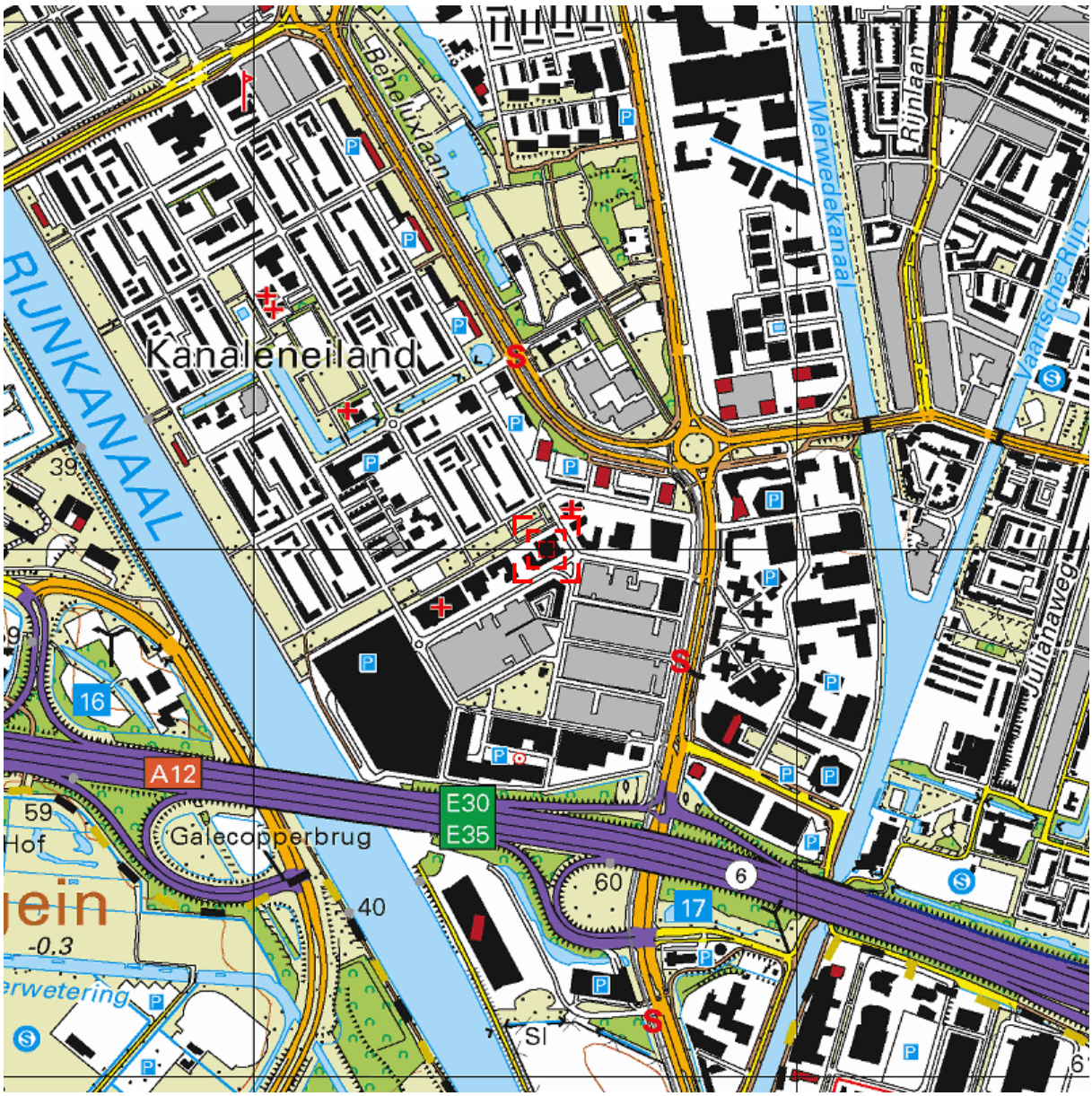
Het is niet toegestaan, dit rapport zonder schriftelijke toestemming van Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv anders dan in zijn geheel (met inbegrip van bijlagen) te reproduceren. Dit om te voorkomen dat een onjuist beeld van de onderzoeksresultaten wordt verkregen als alleen delen van het rapport in omloop worden gebracht.

7 LITERATUUROPGAVE

1. Rapport verkennend bodemonderzoek Australiëlaan 21/23 te Utrecht, Milieu Adviesbureau Tjaden, kenmerk M24.381/RD, 28 september 1993.
2. Orienterend bodem- en grondwateronderzoek braakliggend terrein Australiëlaan te Utrecht, CMZ gemeente Utrecht, kenmerk 89021, 1 maart 1989.
3. Wet bodembescherming (Wet van 3 juli 1986), houdende regels inzake bescherming van de bodem, identificatienummer BWBR0003994.
4. Circulaire bodemsanering 2013, Staatscourant 2013, nr. 16675, 27 juni 2013.
5. Besluit bodemkwaliteit (Besluit van 22 november 2007), houdende regels inzake de kwaliteit van de bodem, identificatienummer BWBR0022929.
6. Regeling bodemkwaliteit (Regeling van 13 december 2007), houdende regels voor de uitvoering van de kwaliteit van de bodem, identificatienummer BWBR0023085.
7. NEN 5725. Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, Nederlands Normalisatie Instituut (oktober 2017), Delft.
8. NEN 5740+A1. Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, Nederlands Normalisatie Instituut (april 2016), Delft.
9. BRL SIKB 2000. Richtlijnen voor het veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek.
10. CROW 132. Werken in of met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water; 4e herziene druk; januari 2009 (inclusief errata d.d. 04-05-2010).

BIJLAGE 1

REGIONALE EN KADASTRALE LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE



Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object UTRECHT R 467
Livingstonelaan 609, 3526 HL UTRECHT

CC-BY Kadaster.

BEBOUWING
a bebouwd gebied
b gebouwen
c hoogbouw
d kas

WEGEN
autosnelweg
hoofdweg met gescheiden rijbanen
hoofdweg
regionale weg met gescheiden rijbanen
regionale weg
lokale weg met gescheiden rijbanen
lokale weg
weg met losse of slechte verharding
onverharde weg
straat/overige weg
voetgangersgebied
fietspad
pad, voetpad
weg in aanleg
viaduct
aquaduct
tunnel
vaste brug
beweegbare brug
brug op pijlers

SPOORWEGEN
spoorweg: enkelspoor
spoorweg: meersporig
a station b spoorweg in tunnel
tramweg
a sneltram b sneltramhalte
a metro bovengronds
b metrostation

HYDROGRAFIE
waterloop: smaller dan 3 m
waterloop: 3-6 m breed
waterloop: breder dan 6 m
a schutsluis b stuwen
c koedam
a duiker b grondduiker
c afsluitbare duiker

BODEMGEBRUIK
a grasland met sloten
b akkerland met greppels
c boomgaard
d fruitkwekerij
e boomkwekerij
f grasland met populierenopstand
g loofbos
h naaldbos
i gemengd bos
j griend
k heide
l zand
m drasland, moeras
n rietland
o dodenakker, begraafplaats
p overig bodemgebruik

OVERIGE SYMBOLEN
a religieus gebouw
b toren, hoge koepel
c religieus gebouw met toren
d markant object
e watertoren
f vuurtoren
a gemeentehuis
b postkantoor
c politiebureau
d wegwijzer
a kapel
b kruis
c vlampijp
d telescoop
a windmolen
b waterradmolen
c windmotor
d windturbine
a oliepompinstallatie
b seinmast
c zendmast
a hunebed
b monument
c gemaal
a kampeerterrein
b sportcomplex
c ziekenhuis
a paal b grenspunt c boom
schietbaan
afrastering
hoogspanningsleiding met mast
muur
geluidswering

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 180278



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Deze kaart is noordgericht

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 12 juni 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	UTRECHT
Sectie	R
Perceel	467

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE 2

BIJLAGEN BIJ HISTORISCH VOORONDERZOEK

BIJLAGE 2a

UITSNEDES HISTORISCHE TOPOGRAFISCHE KAARTEN



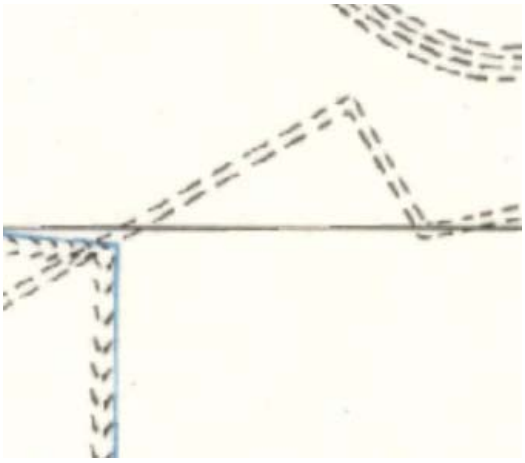
1850



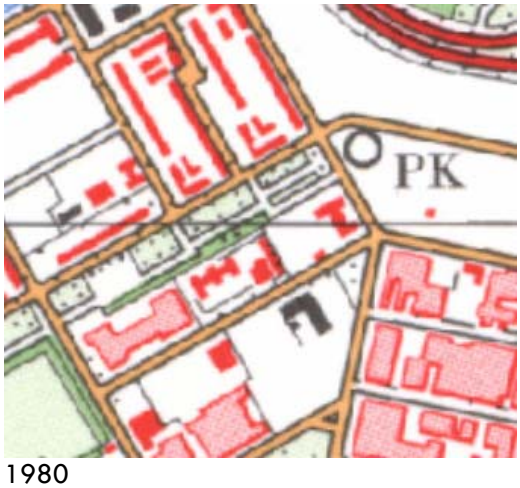
1899



1940



1969



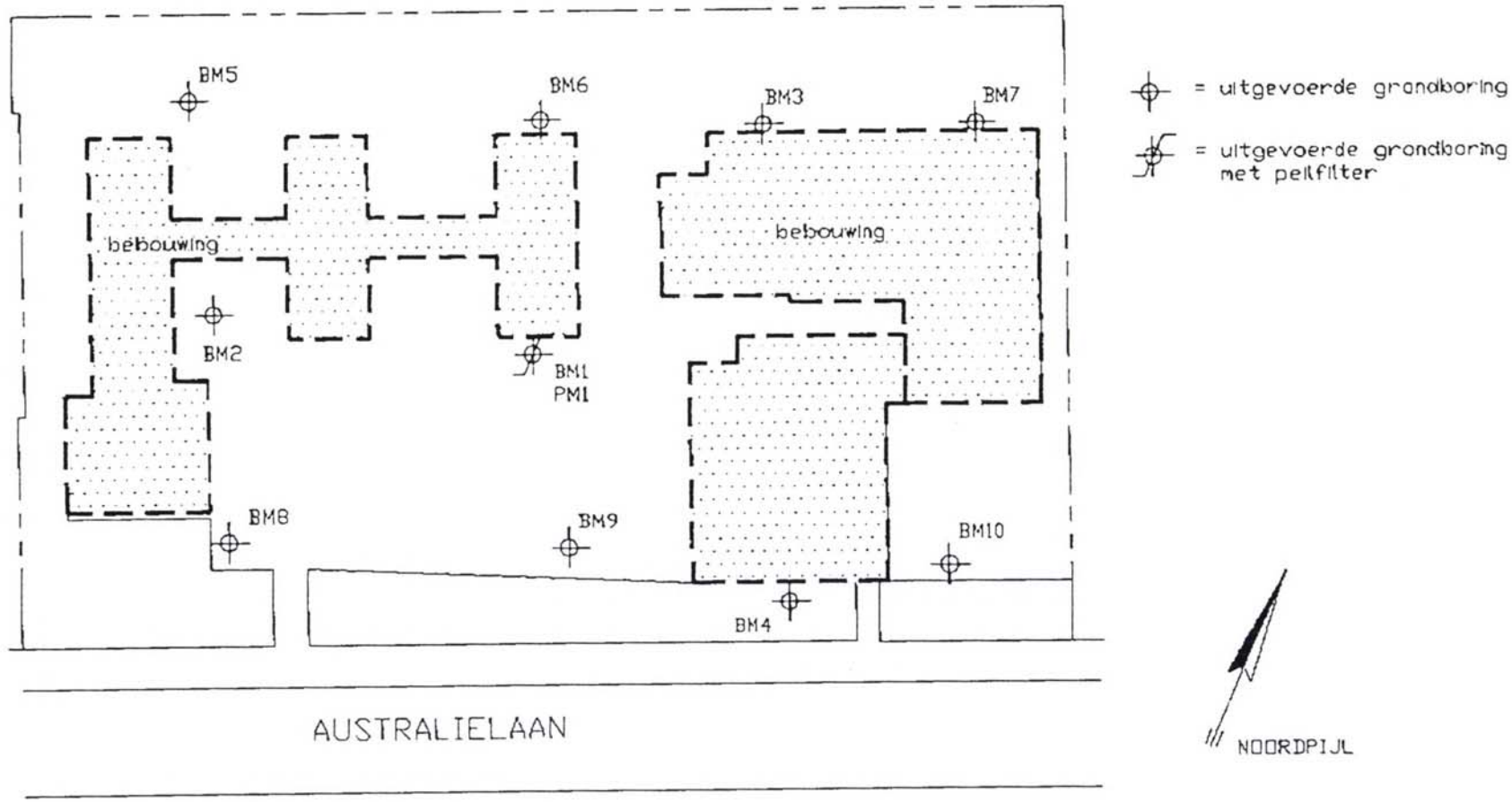
1980



2001

BIJLAGE 2b

TEKENINGEN BIJ VOORGAANDE ONDERZOEKEN

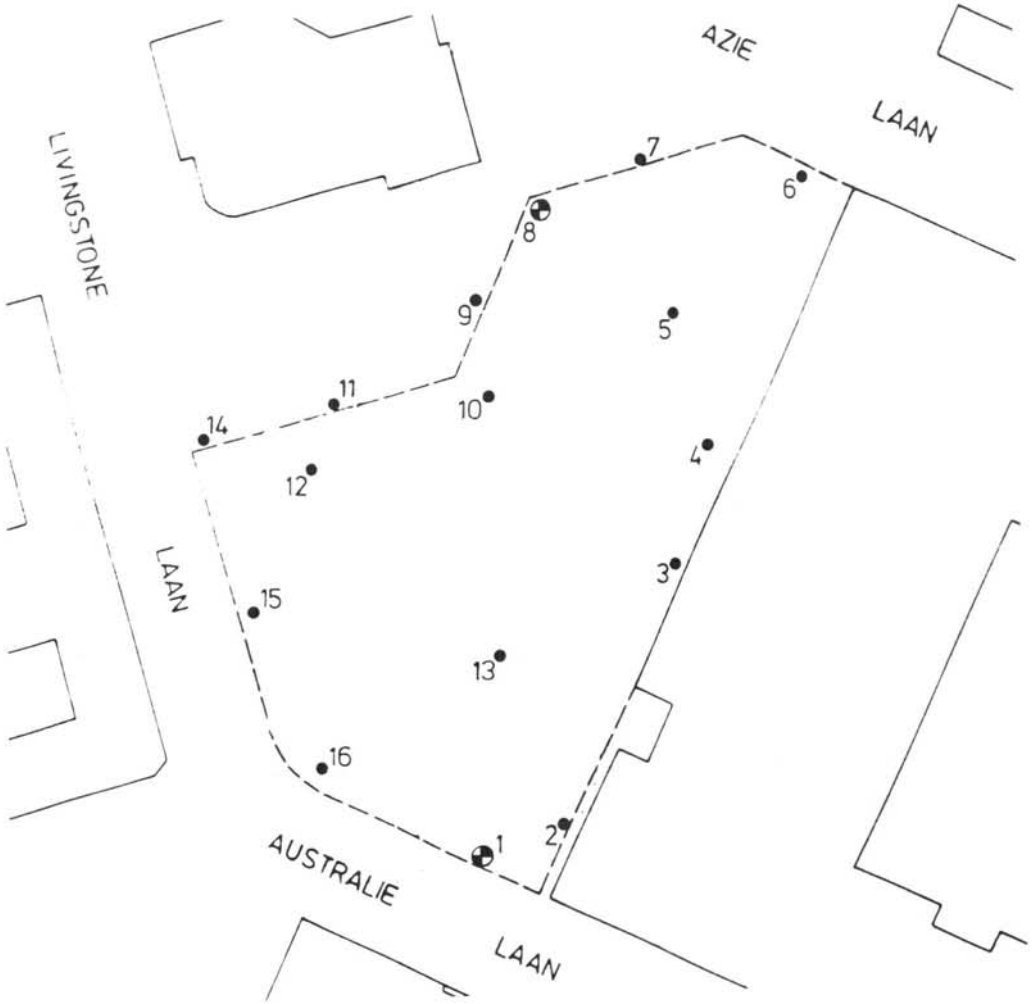


Tjaden MILIEU	Australielaan te Utrecht	kaartblad:	schaal: 1:500
		get.: 93.09.23 rd	opdr. nr.: M 24.381
		gew.:	
	situatie met boorpunten	gew.:	nr.: 1

14-05 '98 MAA 09:27 FAX 023 5335657 ADVIESBURO TJADEN 009

Bijlage I, kaart 3

Situering boringen



Chemielinco

GEMEENTE UTRECHT
LOKATIE Australiëlaan

Schaal 1 1.000 | Proj. nr. 89021

● Boring

◓ Boring met peilbuis

BIJLAGE 3

ONDERZOEKSLOCATIE MET MONSTERNAMEPOSITIES



situatie tekening

onderzoek
VO Livingstonelaan 609 te Utrecht

projectcode
180278

datum
31-05-2018

schaal
1:1.000

paraaf

legenda

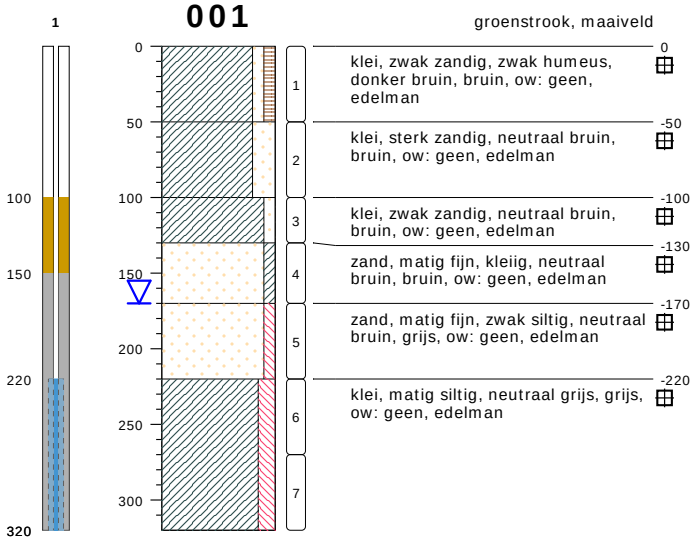
- peilbuis
- boring < 0.5m
- boring < 1m
- boring < 1.5m
- boring < 2m
- boring # 2m
- inspectiegat
- sleuf
- slib
- depot
- overigen

Koenders & Partners

BIJLAGE 4

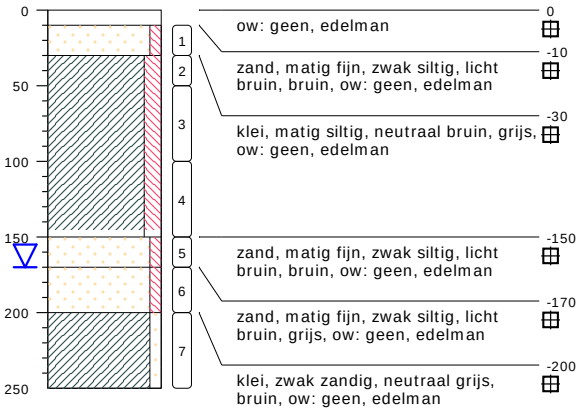
BODEMPROFIELEN

001



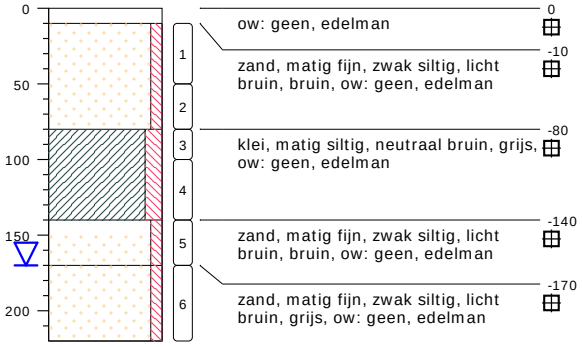
type **peilbuis met 1 filter**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

002



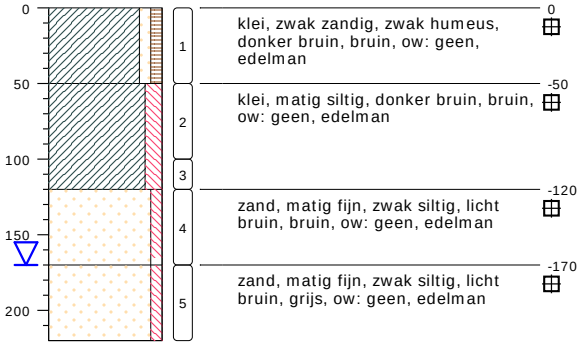
type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

003



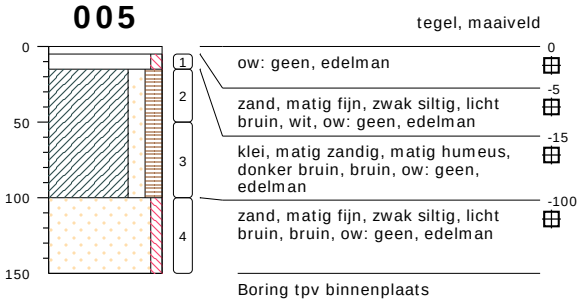
type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

004



type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

005



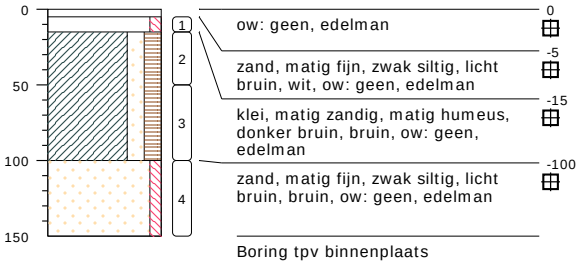
type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **Livingstonelaan 609, Utrecht**
projectcode **180278**
datum **31-05-2018**
getekend conform **Stiboka**
pagina **1 van 5**

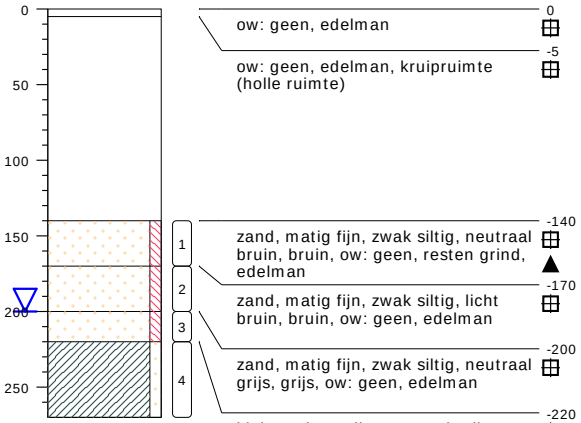
Koenders & Partners

006



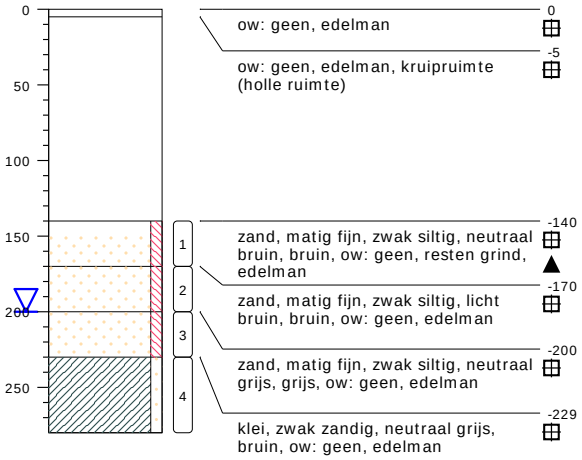
type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

007



type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

008



type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

009



type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

010



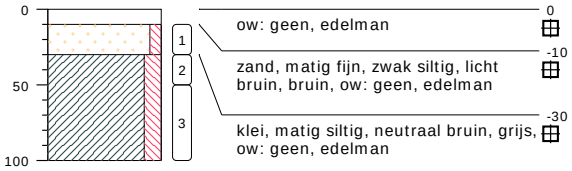
type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **Livingstonelaan 609, Utrecht**
projectcode **180278**
datum **31-05-2018**
getekend conform **Stiboka**
pagina **2 van 5**

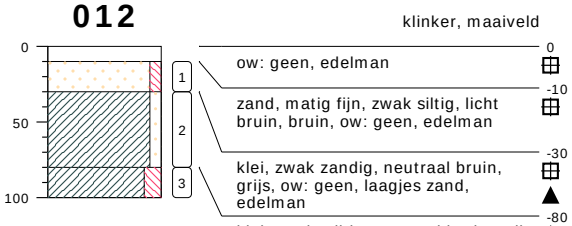
Koenders & Partners

011



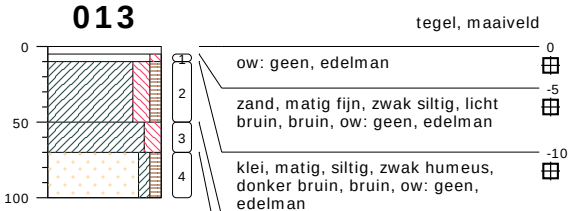
type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

012



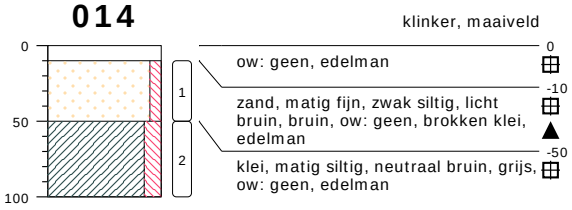
type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

013



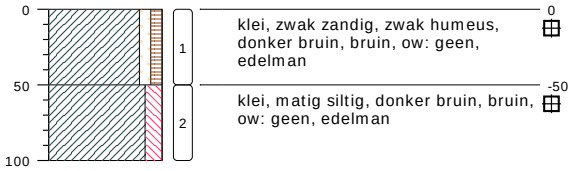
type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

014



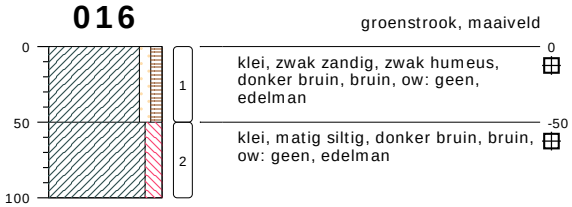
type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

015



type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

016



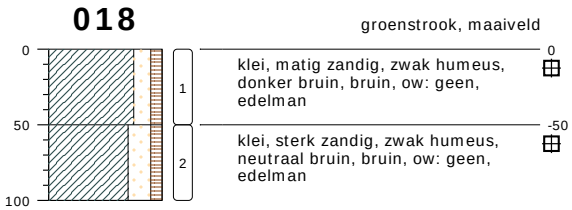
type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

017



type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

018



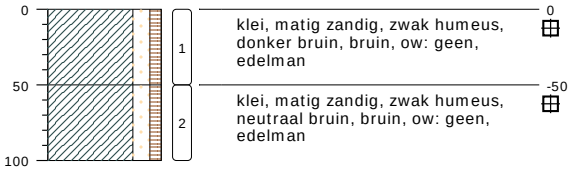
type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **Livingstonelaan 609, Utrecht**
projectcode **180278**
datum **31-05-2018**
getekend conform **Stiboka**
pagina **3 van 5**

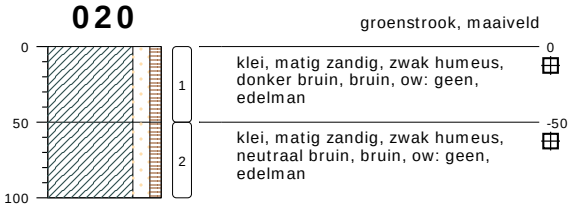
Koenders & Partners

019



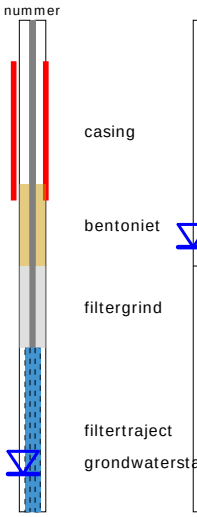
type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

020



type **grondboring**
datum **31-05-2018**
boormeester **A. Scheper**

PEILBUIS



BORING



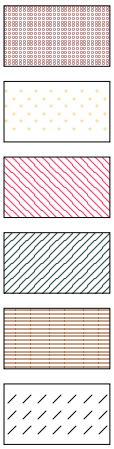
OLIE OP WATER REACTIE (OW)



GEUR INTENSITEIT (GI)



GRONDSOORTEN



Grind, grindig (G,g)

Zand, zandig (Z,z)

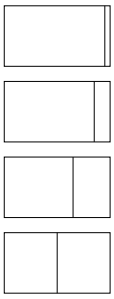
Leem, siltig (L,s)

Klei, kleiig (K,k)

Veen, humeus (V,h)

Slib

MATE VAN BIJMENGING



zwak - (0-5%)

matig - (5-15%)

sterk - (15-50%)

uiterst - (> 50%)

VERHARDINGEN



Asfalt, beton, klinkers, tegels
stelconplaat, ondoordringbare laag

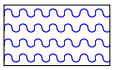
GRADATIE ZAND

uf = uiterst fijn (63-105 um)
zf = zeer fijn (105-150 um)
mf = matig fijn (150-210 um)
mg = matig grof (210-300 um)
zg = zeer grof (300-420 um)
ug = uiterst grof (420-2000 um)

OVERIG



Bodemvreemde bestandsdelen aanwezig



Water

GRADATIE GRIND

f = fijn (2-5.6 mm)
mg = matig grof (5.6-16 mm)
zg = zeer grof (16-63 mm)

BESCHRIJVING BODEMLAAG

pid = Photo Ionisatie Detector
bv = bodemvocht
ow = olie op water

BIJLAGE 5

ANALYSECERTIFICATEN

SYNLAB Analytics & Services B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.synlab.nl

Analyserapport

Koenders en partners
[redacted]
Postbus 59
3410 CB LOPIK

Uw projectnaam	: VO Livingstonelaan 609 te Utrecht
Uw projectnummer	: 180278
SYNLAB rapportnummer	: 12799435, versienummer: 1

Rotterdam, 07-06-2018

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 180278. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers), of Spanje (Cerdanya 44, El Prat de Llobregat) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 7 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Per 30 maart 2018 is ALcontrol B.V. overgegaan naar de nieuwe naam SYNLAB Analytics & Services B.V. Alle erkenningen van ALcontrol B.V./ALcontrol Laboratories blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SYNLAB Analytics & Services B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]
Technical Director

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	VO Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	31-05-2018
Projectnummer	180278	Startdatum	31-05-2018
Rapportnummer	12799435 - 1	Rapportagedatum	07-06-2018

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM01 MM01, 001: 0-50, 004: 0-50, 005: 15-50, 010: 30-50
002	Grond (AS3000)	MM02 MM02, 003: 10-50, 007: 140-170, 008: 140-170, 014: 10-50
003	Grond (AS3000)	MM03 MM03, 002: 50-100, 006: 50-100, 013: 50-70, 017: 50-100

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
droge stof	gew.-%	S	83.8	94.9	79.1
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	4.6	<0.5	4.2
KORRELGROOTTEVERDELING					
lutum (bodem)	% vd DS	S	10	2.2	36
METALEN					
barium	mg/kgds	S	160	46	240
cadmium	mg/kgds	S	0.22	<0.2	0.30
kobalt	mg/kgds	S	8.9	3.8	11
koper	mg/kgds	S	23	6.8	26
kwik	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	0.08
lood	mg/kgds	S	31	<10	33
molybdeen	mg/kgds	S	0.55	<0.5	0.64
nikkel	mg/kgds	S	27	11	36
zink	mg/kgds	S	80	36	92
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	0.12	0.02	0.06
antraceen	mg/kgds	S	0.03	<0.01	0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.22	0.04	0.13
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.11	0.02	0.06
chryseen	mg/kgds	S	0.10	0.02	0.05
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.06	0.01	0.04
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.10	0.02	0.06
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.07	0.02	0.05
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.07	0.01	0.05
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.887 [1)]	0.174 [1)]	0.517 [1)]
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1	1.7	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	1.3	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1	1.8	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 [1)]	7.6 [1)]	4.9 [1)]

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

Analyserapport

Projectnaam	VO Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	31-05-2018
Projectnummer	180278	Startdatum	31-05-2018
Rapportnummer	12799435 - 1	Rapportagedatum	07-06-2018

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM01 MM01, 001: 0-50, 004: 0-50, 005: 15-50, 010: 30-50
002	Grond (AS3000)	MM02 MM02, 003: 10-50, 007: 140-170, 008: 140-170, 014: 10-50
003	Grond (AS3000)	MM03 MM03, 002: 50-100, 006: 50-100, 013: 50-70, 017: 50-100

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
MINERALE OLIE					
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		8	<5	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		5	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

TESTEN RvA L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

Analyserapport

Projectnaam	VO Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	31-05-2018
Projectnummer	180278	Startdatum	31-05-2018
Rapportnummer	12799435 - 1	Rapportagedatum	07-06-2018

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
003	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	VO Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	31-05-2018
Projectnummer	180278	Startdatum	31-05-2018
Rapportnummer	12799435 - 1	Rapportagedatum	07-06-2018

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934 (monstervoorbehandeling conform NEN-EN 16179). Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966); conform ISO 22036 (ontsluiting conform NEN 6961)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-ISO 16772)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966); conform ISO 22036 (ontsluiting conform NEN 6961)
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7 conform NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y7112511	31-05-2018	31-05-2018	ALC201

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

Analyserapport

Projectnaam	VO Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	31-05-2018
Projectnummer	180278	Startdatum	31-05-2018
Rapportnummer	12799435 - 1	Rapportagedatum	07-06-2018

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y7112675	31-05-2018	31-05-2018	ALC201
001	Y7113691	31-05-2018	31-05-2018	ALC201
001	Y7112514	31-05-2018	31-05-2018	ALC201
002	Y7112509	31-05-2018	31-05-2018	ALC201
002	Y7112734	31-05-2018	31-05-2018	ALC201
002	Y7133269	31-05-2018	31-05-2018	ALC201
002	Y6874572	31-05-2018	31-05-2018	ALC201
003	Y6874649	31-05-2018	31-05-2018	ALC201
003	Y7133268	31-05-2018	31-05-2018	ALC201
003	X1116411	31-05-2018	31-05-2018	ALC201
003	Y7112669	31-05-2018	31-05-2018	ALC201

Paraaf : [redacted]

TESTEN
RvA L 028

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

Koenders en partners
[redacted]

Analyserapport

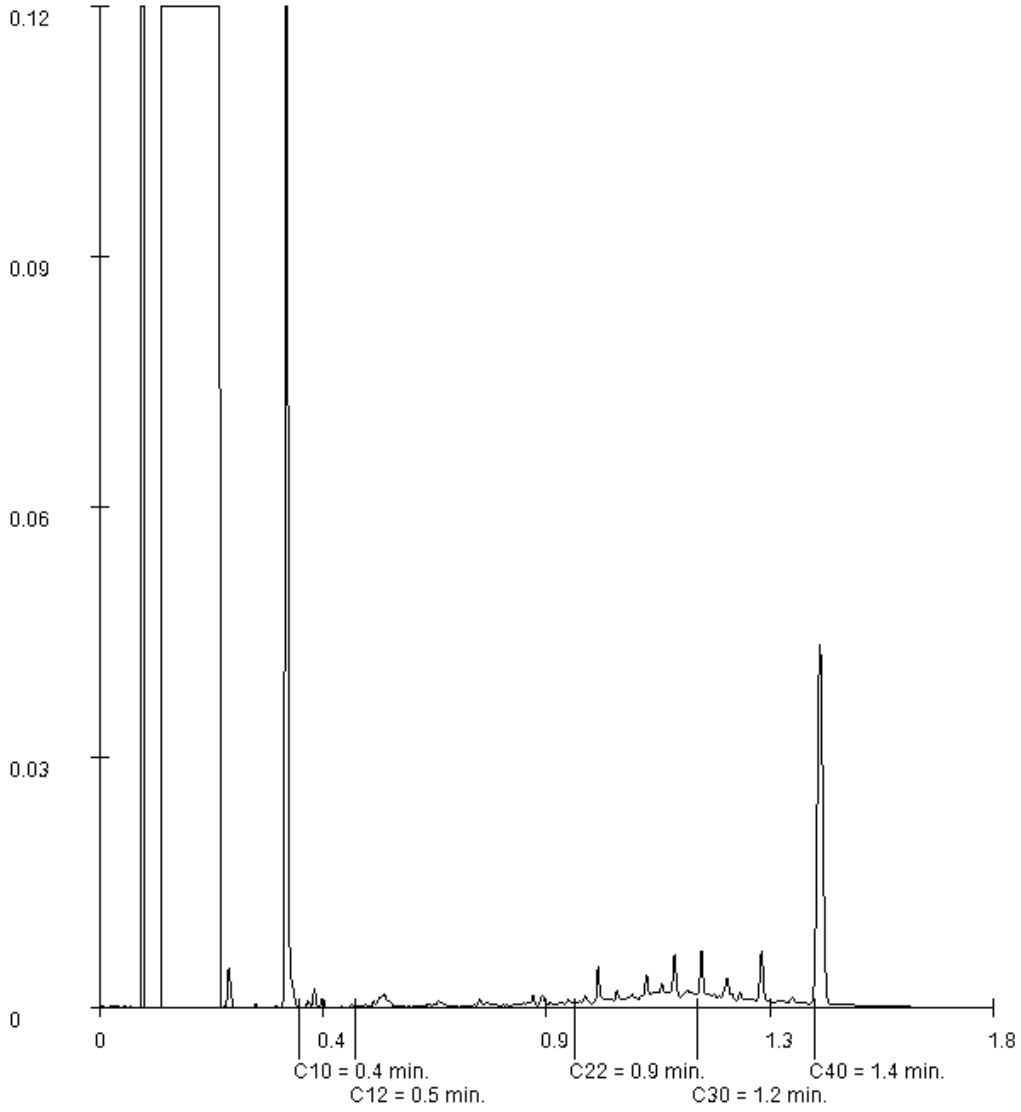
Projectnaam	VO Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	31-05-2018
Projectnummer	180278	Startdatum	31-05-2018
Rapportnummer	12799435 - 1	Rapportagedatum	07-06-2018

Monsternummer:	001
Monster beschrijvingen	MM01MM01, 001: 0-50, 004: 0-50, 005: 15-50, 010: 30-50

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

SYNLAB Analytics & Services B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.synlab.nl

Analyserapport

Koenders en partners
[redacted]
Postbus 59
3410 CB LOPIK

Uw projectnaam	: VO Livingstonelaan 609 te Utrecht
Uw projectnummer	: 180278
SYNLAB rapportnummer	: 12805739, versienummer: 1

Rotterdam, 14-06-2018

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 180278. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is uitgevoerd door SYNLAB Analytics & Services B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SYNLAB laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Per 30 maart 2018 is ALcontrol B.V. overgegaan naar de nieuwe naam SYNLAB Analytics & Services B.V. Alle erkenningen van ALcontrol B.V./ALcontrol Laboratories blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SYNLAB Analytics & Services B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]
Technical Director

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	VO Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	08-06-2018
Projectnummer	180278	Startdatum	08-06-2018
Rapportnummer	12805739 - 1	Rapportagedatum	14-06-2018

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	Pb 001 Pb 001, 001-1: 220-320

Analyse	Eenheid	Q	001
METALEN			
barium	µg/l	S	94
cadmium	µg/l	S	<0.20
kobalt	µg/l	S	<2
koper	µg/l	S	<2.0
kwik	µg/l	S	<0.05
lood	µg/l	S	2.2
molybdeen	µg/l	S	<2
nikkel	µg/l	S	<3
zink	µg/l	S	<10
VLUCHTIGE AROMATEN			
benzeen	µg/l	S	<0.2
tolueen	µg/l	S	0.52
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2
o-xyleen	µg/l	S	0.15
p- en m-xyleen	µg/l	S	0.42
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.57 [1)]
styreen	µg/l	S	<0.2
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN			
naftaleen	µg/l	S	<0.02
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN			
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 [1)]
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42 [1)]
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2
chloroform	µg/l	S	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	VO Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	08-06-2018
Projectnummer	180278	Startdatum	08-06-2018
Rapportnummer	12805739 - 1	Rapportagedatum	14-06-2018

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	Pb 001 Pb 001, 001-1: 220-320

Analyse	Eenheid	Q	001
MINERALE OLIE			
fractie C10-C12	µg/l		<25
fractie C12-C22	µg/l		<25
fractie C22-C30	µg/l		<25
fractie C30-C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

Projectnaam	VO Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	08-06-2018
Projectnummer	180278	Startdatum	08-06-2018
Rapportnummer	12805739 - 1	Rapportagedatum	14-06-2018

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf : [redacted]

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

SYNLAB

Koenders en partners
[redacted]

Analyserapport

Projectnaam	VO Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	08-06-2018
Projectnummer	180278	Startdatum	08-06-2018
Rapportnummer	12805739 - 1	Rapportagedatum	14-06-2018

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 (meting conform NEN-EN-ISO 17852)
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Idem
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-4
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G6497588	08-06-2018	07-06-2018	ALC236
001	G6497573	08-06-2018	07-06-2018	ALC236
001	B1754095	08-06-2018	07-06-2018	ALC204

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

SYNLAB Analytics & Services B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

BIJLAGE 6

TOETSINGSKADER ANALYSERESULTATEN EN TOETSINGSWAARDEN

TOETSINGSKADER ANALYSERESULTATEN

Chemische parameters

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de grond en het grondwater is gebruik gemaakt van de toetsingswaarden conform de circulaire bodemsanering 2013 (Staatscourant 2013, nr. 16675, 27 juni 2013). Navolgend wordt een toelichting gegeven op de huidig geldende toetsingswaarden.

Onderscheid is gemaakt tussen twee indicatieve richtwaarden:
De achtergrondwaarde (grond) of streefwaarde (grondwater);
Deze waarde geeft het kwaliteitsniveau voor de bodem aan die op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten;

De interventiewaarde (I);
Deze waarde geeft het concentratieniveau voor verontreiniging in grond en grondwater aan, waarboven een vermindering op kan treden in de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier. Bij gehaltes boven de interventiewaarden is er sprake van (een geval van) ernstige verontreinigingen.

Bij gehaltes tussen de achtergrond- en de interventiewaarden (= T-waarde) is het afhankelijk van bepaalde factoren (verspreidings- en blootstellingsrisico's) of op korte termijn een nader- en/of saneringsonderzoek gewenst is.

Als toetsingscriterium voor de noodzaak tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek wordt het gemiddelde van de achtergrond- of streefwaarde en interventiewaarde gehanteerd (verder genoemd als T-waarde):

(achtergrondwaarde of streefwaarde + interventiewaarde) / 2

De AW- en I-waarden voor een aantal parameters in de grond zijn afhankelijk gesteld van het gehalte aan organische stof en het lutumgehalte. Voor organische verbindingen waaronder minerale olie worden AW- en I-waarden berekend op basis van het organisch stofgehalte.

Asbest

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de grond is gebruik gemaakt van de toetsingswaarden conform de circulaire bodemsanering 2013 (Staatscourant 2013, nr. 16675, 27 juni 2013) en het Besluit asbestwegen (Wms, Ministerie van VROM, Staatsblad 2000,374).

In deze rapportage is, afhankelijk van de gemeten asbestconcentraties, gebruik gemaakt van de volgende terminologie:
Geen asbest aangetoond (concentratie beneden of gelijk aan de bepalingsgrens): niet verhoogd.
Concentratie boven de bepalingsgrens en beneden of gelijk aan de interventiewaarde: licht verhoogd.
Concentratie boven de interventiewaarde: sterk verhoogd.

Bij gehaltes boven de interventiewaarden moeten de milieuhygiënische risico's worden bepaald met behulp van het Milieuhygiënisch Saneringscriterium Bodem, Protocol Asbest (circulaire bodemsanering 2013).



Gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum)					
Stofnaam	Streefwaarde	Landelijke achtergrond concentratie	Streefwaarde	Inventiewaarden	
	grondwater [7]	grondwater	grondwater [7]	grond	grondwater
		(AC)	(incl. AC)		
	ondiep	diep	diep		
	(< 10 m -mv)	(> 10 m -mv)	(> 10 m-mv)		
	(µg/l)	(µg/l)	(µg/l)	(mg/kg	(µg/l)
1. Metalen					
Antimoon	–	0,09	0,15	22	20
Arseen	10	7	7,2	76	60
Barium	50	200	200	–[8]	625
Cadmium	0,4	0,06	0,06	13	6
Chroom	1	2,4	2,5	–	30
Chroom III	–	–	–	180	–
Chroom VI	–	–	–	78	–
Kobalt	20	0,6	0,7	190	100
Koper	15	1,3	1,3	190	75
Kwik	0,05	–	0,01	–	0,3
Kwik (anorg.)	–	–	–	36	–
Kwik (org.)	–	–	–	4	–
Lood	15	1,6	1,7	530	75
Molybdeen	5	0,7	3,6	190	300
Nikkel	15	2,1	2,1	100	75
Zink	65	24	24	720	800

Gehalten in grond zijn weergegeven voor standaardbodem			
Stofnaam	Streefwaarde	Interventiewaarden	
	grondwater[7]	grond	grondwater
	(µg/l)	(mg/kg d.s.)	(µg/l)
2. Overige anorganische stoffen			
Chloride (mg Cl/l)	100 mg/l	–	–
Cyanide (vrij)	5	20	1.500
Cyanide (complex)	10	50	1.500
Thiocyanaat	–	20	1.500
3. Aromatische verbindingen			
Benzeen	0,2	1,1	30
Ethylbenzeen	4	110	150
Tolueen	7	32	1.000
Xylenen (som)[1]	0,2	17	70
Styreen (vinylbenzeen)	6	86	300
Fenol	0,2	14	2.000
Cresolen (som)[1]	0,2	13	200
4. Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK's) [5]			
Naftaleen	0,01	–	70
Fenantreen	0,003*	–	5
Antraceen	0,0007*	–	5
Fluorantheen	0,003	–	1
Chryseen	0,003*	–	0,2
Benzo(a)antraceen	0,0001*	–	0,5
Benzo(a)pyreen	0,0005*	–	0,05
Benzo(k)fluorantheen	0,0004*	–	0,05
Indeno(1,2,3cd)pyreen	0,0004*	–	0,05
Benzo(ghi)peryleen	0,0003	–	0,05
PAK's (totaal) (som 10)[1]	–	40	–
5. Gechloreerde koolwaterstoffen			
a. (vluchtige) koolwaterstoffen			
Monochlooretheen (Vinylchloride)[2]	0,01	0,1	5
Dichloormethaan	0,01	3,9	1.000
1,1-dichloorethaan	7	15	900
1,2-dichloorethaan	7	6,4	400
1,1-dichlooretheen[2]	0,01	0,3	10
1,2-dichlooretheen (som)[1]	0,01	1	20
Dichloorpropanen (som)[1]	0,8	2	80
Trichloormethaan (chloroform)	6	5,6	400
1,1,1-trichloorethaan	0,01	15	300
1,1,2-trichloorethaan	0,01	10	130
Trichlooretheen (Tri)	24	2,5	500
Tetrachloormethaan (Tetra)	0,01	0,7	10
Tetrachlooretheen (Per)	0,01	8,8	40
b. chloorbenzenen [5]			
Monochloorbenzeen	7	15	180
Dichloorbenzenen (som)[1]	3	19	50
Trichloorbenzenen (som)[1]	0,01	11	10
Tetrachloorbenzenen (som)[1]	0,01	2,2	2,5
Pentachloorbenzenen	0,003	6,7	1
Hexachloorbenzeen	0,00009*	2,0	0,5
c. chloorfenolen [5]			
Monochloorfenolen(som)[1]	0,3	5,4	100
Dichloorfenolen(som)[1]	0,2	22	30
Trichloorfenolen(som)[1]	0,03*	22	10
Tetrachloorfenolen(som)[1]	0,01*	21	10
Pentachloorfenol	0,04*	12	3
d. polychloorbifenylen (PCB's)			
PCB's (som 7)[1]	0,01*	1	0,01
e. Overige gechloreerde koolwaterstoffen			
Monochlooranilinen (som)[1]	–	50	30
Dioxine (som I-TEQ)[1]	–	0,00018	nvt[6]
Chloornaftaleen (som)[1]	–	23	6
6. Bestrijdingsmiddelen			
a. organochloorbestrijdingsmiddelen			
Chloordaan (som)[1]	0,02 ng/l*	4	0,2
DDT (som)[1]	–	1,7	–
DDE (som)[1]	–	2,3	–
DDD (som)[1]	–	34	–
DDT/DDE/DDD (som)[1]	0,004 ng/l*	–	0,01
Aldrin	0,009 ng/l*	0,32	–
Dieldrin	0,1 ng/l*	–	–
Endrin	0,04 ng/l*	–	–
Drins (som)[1]	–	4	0,1
α-endosulfan	0,2 ng/l*	4	5
α-HCH	33 ng/l	17	–
β-HCH	8 ng/l	1,6	–
γ-HCH (lindaan)	9 ng/	1,2	–
HCH-verbindingen (som)[1]	0,05	–	1
Heptachloor	0,005 ng/l*	4	0,3
Heptachloorepoxide (som)[1]	0,005 ng/l*	4	3
b. organofosforpesticiden			
–			
c. organotin bestrijdingsmiddelen			
Organotinverbindingen (som)[1]	0,05* – 16 ng/l	2,5	0,7
d. chloorfenoxy-azijnzuur herbiciden			
MCPA	0,02	4	50
e. overige bestrijdingsmiddelen			
Atrazine	29 ng/l	0,71	150
Carbaryl	2 ng/l*	0,45	50
Carbofuran[2]	9 ng/l	0,017	100
7. Overige stoffen			
Asbest[3]	–	100	–
Cyclohexanon	0,5	150	15.000
Dimethyl ftalaat	–	82	–
Diethyl ftalaat	–	53	–
Di-isobutyl ftalaat	–	17	–
Dibutyl ftalaat	–	36	–
Butyl benzylftalaat	–	48	–
Dihexyl ftalaat	–	220	–
Di(2-ethylhexyl)ftalaat	–	60	–
Ftalaten (som)[1]	0,5	–	5
Minerale olie[4]	50	5.000	600
Pyridine	0,5	11	30
Tetrahydrofuran	0,5	7	300
Tetrahydrothiofeen	0,5	8,8	5.000
Tribroommethaan (bromoform)	–	75	630

Verklaring voetnoten

* Getalswaarde beneden de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt

[1] Voor de samenstelling van de somparameters wordt verwezen naar bijlage N van de Regeling bodemkwaliteit (VROM, 2007). Bij het berekenen van een somwaarde worden voor de individuele componenten de resultaten < vereiste rapportagegrens AS3000 vermenigvuldigd met 0,7. Indien alle individuele waarden als onderdeel van de berekende waarde het resultaat < vereiste rapportagegrens AS3000 hebben, mag de beoordelaar ervan uit gaan dat de kwaliteit van de grond of het grondwater voldoet aan de van toepassing zijnde normwaarde. Indien er voor een of meer individuele componenten een of meer gemeten gehalten (zonder < teken) zijn, dan dient de berekende waarde te worden getoetst aan de van toepassing zijnde normwaarde. Deze regel geldt ook als gemeten gehalten lager zijn dan de vereiste rapportagegrens. Het verkregen toetsingsresultaat, op basis van een berekende somwaarde waarin voor een of meer individuele componenten is gerekend met een waarde van 0,7 maal de rapportagegrens, heeft geen verplichtend karakter. De onderzoeker heeft de vrijheid onderbouwd te concluderen dat het betreffende monster niet in die mate is verontreinigd als het toetsingsresultaat aangeeft. Dit geldt bijvoorbeeld als bij een meting van PAK in het grondwater alleen naftaleen in een licht verhoogde concentratie is aangetoond en de overige PAK een waarde '< vereiste rapportagegrens AS3000' hebben. Voor die overige PAK worden dan relatief hoge gehalten berekend (door de vermenigvuldiging met 0,7), waarvan kan worden onderbouwd dat die gehalten niet in het grondwater aanwezig zullen zijn gezien de immobiliteit van de betreffende stoffen.

[2] De interventiewaarde voor grond voor deze stoffen is gelijk of kleiner dan de bepalingsgrens (intralaboratorium reproduceerbaarheid). Indien de stof wordt aangetoond moeten de risico's nader

worden onderzocht. Bij het aantreffen van vinylchloride of 1,1-dichlooretheen in grond moet tevens het grondwater worden onderzocht.

[3] Gewogen norm (concentratie serpentijn asbest + 10 x concentratie amfibool asbest).

[4] De definitie van minerale olie wordt beschreven bij de analysenorm. Indien er sprake is van verontreiniging met mengsels (bijvoorbeeld benzine of huisbrandolie) dan dient naast het alkaangehalte ook het gehalte aan aromatische en/of polycyclische aromatische koolwaterstoffen te worden bepaald. Met deze somparameter is om praktische redenen volstaan. Nadere toxicologische en chemische differentiatie wordt bestudeerd.

[5] Voor grondwater zijn effecten van PAK's, chloorbenzenen en chloorfenolen indirect, als fractie van de individuele interventiewaarde, optelbaar (dat wil zeggen 0,5 x interventiewaarde stof A heeft evenveel effect als 0,5 x interventiewaarde stof B). Dit betekent dat een somformule gebruikt moet worden om te beoordelen of van overschrijding van de interventiewaarde sprake is. Er is sprake van overschrijding van de interventiewaarde voor de som van een groep stoffen indien (Ci/Ii) >1, waarbij Ci = gemeten concentratie van een stof uit een betreffende groep en Ii = interventiewaarde voor de betreffende stof uit de betreffende groep.

[6] Voor grondwater is er een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging.

[7] De Streefwaarden grondwater voor een aantal stoffen zijn lager dan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Dit betekent dat deze Streefwaarden strenger zijn dan het niveau waarop betrouwbaar (routinematig) kan worden gemeten. De laboratoria moeten minimaal voldoen aan de vereiste rapportagegrens in AS3000. Het hanteren van een strengere rapportagegrens mag ook, mits de gehanteerde analysemethode voldoet aan AS3000. Bij het beoordelen van het meetresultaat '< rapportagegrens AS3000' mag de beoordelaar ervan uitgaan dat de kwaliteit van het grondwater voldoet aan de Streefwaarde. Indien het laboratorium een gemeten gehalte rapporteert (zonder < teken), moet dit gehalte aan de Streefwaarde worden getoetst, ook als dit gehalte lager is dan de vereiste rapportagegrens AS3000.

[8] De norm voor barium is tijdelijk ingetrokken. Gebleken is dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 920 mg/kg d.s. Deze voormalige interventiewaarde is op dezelfde manier onderbouwd als de interventiewaarden voor de meeste andere metalen en is voor barium inclusief een natuurlijk achtergrondgehalte van 190 mg/kg d.s.

Bodemtypecorrectie

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de bodem worden de in de tabellen opgenomen waarden voor standaardbodem omgerekend naar de waarden voor de betreffende bodem gebruik makende van de gemeten gehalten aan organische stof en lutum. De omgerekende waarden kunnen vervolgens met de gemeten gehalten worden vergeleken.

Metalen

Bij de omrekening voor metalen kan gebruik gemaakt worden van de volgende bodemtypecorrectieformule:

$$(IW)b = (IW)sb \times \frac{\{A + (B \times \%\ lutum) + (C \times \%\ organische\ stof)\}}{\{A + (B \times 25) + (C \times 10)\}}$$

Waarin:

(IW)b	=	interventiewaarde voor de te beoordelen bodem
(IW)sb	=	interventiewaarde voor standaardbodem
% lutum	=	gemeten percentage lutum in de te beoordelen bodem. Voor bodem met een gemeten lutumgehalte van minder dan 2% wordt met een lutumgehalte van 2% gerekend.
%organische stof	=	gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem Voor bodem met een gemeten organisch stofgehalte van minder dan 2% wordt met een organisch stofgehalte van 2% gerekend.
A, B, C	=	stofafhankelijke constanten voor metalen (zie hieronder)

Stofafhankelijke constanten voor metalen:

Stof	A	B	C
Arseen	15	0,4	0,4
Barium	30	5	0
Beryllium	8	0,9	0
Cadmium	0,4	0,007	0,021
Chroom	50	2	0
Kobalt	2	0,28	0
Koper	15	0,6	0,6
Kwik	0,2	0,0034	0,0017
Lood	50	1	1
Nikkel	10	1	0
Tin	4	0,6	0
Vanadium	12	1,2	0
Zink	50	3	1,5

Organische verbindingen

De interventiewaarden en indicatieve niveaus voor ernstige verontreiniging voor organische verbindingen, zijn afhankelijk van het organische stofgehalte. Bij omrekening voor organische verbindingen, met uitzondering van PAK's, kan gebruik gemaakt worden van de volgende bodemtypecorrectieformule:

$$(IW)b = (IW)sb \times \frac{\%\ organische\ stof}{10}$$

Waarin:

(IW)b	=	interventiewaarde voor de te beoordelen bodem
(IW)sb	=	interventiewaarde voor standaardbodem
% organische stof	=	gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem. Voor bodems met gemeten percentage organische stofgehalten van meer dan 30% respectievelijk minder dan 2% worden gehalten van respectievelijk 30% en 2% aangehouden.

PAK's

Voor interventiewaarde PAK's wordt geen bodemtypecorrectie voor bodems met een organisch stofgehalte tot 10% en bodems met een organisch stofgehalte boven de 30% toegepast. Voor bodems met een organisch stofgehalte tot 10% wordt een interventiewaarde van 40 mg/kg d.s. en voor bodems met een organisch stofgehalte vanaf 30% een interventiewaarde van 120 mg/kg d.s. gehanteerd. Tussen de 10% en 30% organische stof gehalte kan gebruik gemaakt worden van de volgende bodemtypecorrectieformule:

$$(IW)b = 40 \times \frac{\%\ organische\ stof}{10}$$

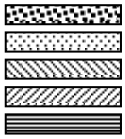
Waarin:

(IW)b	=	interventiewaarde voor de te beoordelen bodem
% organische stof	=	gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem.

Meetvoorschriften

De te hanteren analysemethoden zijn opgenomen in Bijlage L, behorende bij artikel 1.1 (versie 30 november 2007) van de Regeling bodemkwaliteit. Staatscourant 20 december 2007, nr. 247, pag 67.

Legenda voor grondsoorten en mengsels volgens NEN 5104
Figuur 1 – Symbolen voor grondsoorten en mengsels



Deze symbolen moeten naast elkaar worden gecombineerd om mengsels weer te geven, waarbij de symboolcombinaties de benaming van de mengsels weergeven. Een toevoeging kan in vier gradaties aanwezig zijn (zwak, matig, sterk, uiterst), weergegeven door resp. 10, 15, 20 en 25 % van de kolombreedte aan de rechterzijde van de kolom. De hoofdnaam wordt gerepresenteerd door het symbool aan de linkerkant. De volgorde dient te zijn overeenkomstig die welke voor het boorformulier is aangegeven. Bij de weergave dient te worden vermeld: getekend volgens NEN 5104.

Indien een minder vergaande differentiatie gewenst is, dan wel wanneer de benamingen van de mengsels in woorden naast de kolom zijn vermeld, mag een vereenvoudigde weergave worden gebruikt. Hierbij dient voor toevoegingen een constante kolombreedte te worden aangehouden waarbij de hoofdnaam door ten minste 50 % van de kolombreedte wordt weergegeven. Bij de weergave dient te worden vermeld; getekend volgens NEN 5104 (vereenvoudigde versie).
Voor de verslaglegging in getekende vorm dienen de symbolen volgens figuur 1 te worden gebruikt.

BIJLAGE 7

TOETSING ANALYSERESULTATEN

Projectnaam VO Livingstonelaan 609 te Utrecht
Projectcode 180278

Tabel: Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)

Monstercode	MM01[1]			MM02[2]			MM03[3]		
Bodemtype[bt)]	1			2			3		
	or	*br*		*or*	*br*		*or*	*br*	
droge stof (gew.-%)	83,8	--	--	94,9	--	--	79,1	--	--
gewicht artefacten (g)	<1	--	--	<1	--	--	<1	--	--
aard van de artefacten (-)	Geen		--	Geen		--	Geen		--
organische stof (gloeiverlies) (% vd DS)	4,6	--	--	<0,5	--	--	4,2	--	--
KORRELGROOTTEVERDELING									
lutum (bodem) (% vd DS)	10	--	--	2,2	--	--	36	--	--
METALEN									
barium[+]	160	310		46	174		240	177	
cadmium	0,22	0,305		<0,2	0,24		0,30	0,318	
kobalt	8,9	16,7	*	3,8	13,1		11	8,2	
koper	23	34,8		6,8	14		26	23,9	
kwik	<0,05	0,0437		<0,05	0,0501		0,08	0,0733	
lood	31	40,8		<10	11		33	31,1	
molybdeen	0,55	0,55		<0,5	0,35		0,64	0,64	
nikkel	27	47,2	*	11	31,6		36	27,4	
zink	80	129		36	84,6		92	78,4	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN									
naftaleen	<0,01	--	--	<0,01	--	--	<0,01	--	--
fenantreen	0,12	--	--	0,02	--	--	0,06	--	--
antraceen	0,03	--	--	<0,01	--	--	0,01	--	--
fluoranteen	0,22	--	--	0,04	--	--	0,13	--	--
benzo(a)antraceen	0,11	--	--	0,02	--	--	0,06	--	--
chryseen	0,10	--	--	0,02	--	--	0,05	--	--
benzo(k)fluoranteen	0,06	--	--	0,01	--	--	0,04	--	--
benzo(a)pyreen	0,10	--	--	0,02	--	--	0,06	--	--
benzo(ghi)peryleen	0,07	--	--	0,02	--	--	0,05	--	--
indeno(1,2,3-cd)pyreen	0,07	--	--	0,01	--	--	0,05	--	--
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	0,887	0,887		0,174	0,174		0,517	0,517	
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)									
PCB 28 (µg/kgds)	<1	--	--	<1	--	--	<1	--	--
PCB 52 (µg/kgds)	<1	--	--	<1	--	--	<1	--	--
PCB 101 (µg/kgds)	<1	--	--	<1	--	--	<1	--	--
PCB 118 (µg/kgds)	<1	--	--	<1	--	--	<1	--	--
PCB 138 (µg/kgds)	<1	--	--	1,7	--	--	<1	--	--
PCB 153 (µg/kgds)	<1	--	--	1,3	--	--	<1	--	--
PCB 180 (µg/kgds)	<1	--	--	1,8	--	--	<1	--	--
som PCB (7) (0.7 factor) (µg/kgds)	4,9	10,7		7,6	38	*	4,9	11,7	
MINERALE OLIE									
fractie C10-C12	<5	--	--	<5	--	--	<5	--	--
fractie C12-C22	<5	--	--	<5	--	--	<5	--	--
fractie C22-C30	8	--	--	<5	--	--	<5	--	--
fractie C30-C40	5	--	--	<5	--	--	<5	--	--
totaal olie C10 - C40	<20	30,4		<20	70		<20	33,3	

Monstercode en monstertraject

1	*12799435-001*	*MM01 MM01, 001: 0-50, 004: 0-50, 005: 15-50, 010: 30-50*
2	*12799435-002*	*MM02 MM02, 003: 10-50, 007: 140-170, 008: 140-170, 014: 10-50*
3	*12799435-003*	*MM03 MM03, 002: 50-100, 006: 50-100, 013: 50-70, 017: 50-100*

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Staatcourant 27 juni 2013, Nr. 16675 en voor de achtergrondwaarde aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) (www.Senternovem.nl) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009 en met wijzingen zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).

*****	*het gehalte is groter dan de achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde*
******	*het gehalte is groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde*
*******	*het gehalte is groter dan de interventiewaarde*
--	*geen toetsingswaarde voor opgesteld*
-	*niet geanalyseerd*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
a	*gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012), dus mag verondersteld worden kleiner dan de achtergrondwaarde te zijn.*
b	*gecorrigeerd gehalte is groter dan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*
+	*De interventiewaarde voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging en geen sprake is van thermisch gereinigde grond en baggerspecie.*
or	*Origineel resultaat*
br	*Omgerekend resultaat*

bt) De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.
Voor de toetsing zijn de grond (as3000) monsters ingedeeld in de volgende bodemtypen: (als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.)
1: lutum 10% humus 4.6%
2: lutum 2.2% humus 0.5%
3: lutum 36% humus 4.2%

Projectnaam	VO Livingstonelaan 609 te Utrecht
Projectcode	180278

Tabel: Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)

Monstercode	Pb 001[1]	
METALEN		
barium	94	*
cadmium	<0,20	
kobalt	<2	
koper	<2,0	
kwik	<0,05	
lood	2,2	
molybdeen	<2	
nikkel	<3	
zink	<10	
VLUCHTIGE AROMATEN		
benzeen	<0,2	
tolueen	0,52	
ethylbenzeen	<0,2	
o-xyleen	0,15	--
p- en m-xyleen	0,42	--
xylenen (0.7 factor)	0,57	*
styreen	<0,2	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN		
naftaleen	<0,02	a
interventie factor polycyclische aromatische koolwaterstoffen	0,0002	
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN		
1,1-dichloorethaan	<0,2	
1,2-dichloorethaan	<0,2	
1,1-dichlooretheen	<0,1	a
cis-1,2-dichlooretheen	<0,1	--
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1	--
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	0,14	a
dichloormethaan	<0,2	a
1,1-dichloorpropaan	<0,2	
1,2-dichloorpropaan	<0,2	
1,3-dichloorpropaan	<0,2	
som dichloorpropanen (0.7 factor)	0,42	
tetrachlooretheen	<0,1	a
tetrachloormethaan	<0,1	a
1,1,1-trichloorethaan	<0,1	a
1,1,2-trichloorethaan	<0,1	a
trichlooretheen	<0,2	
chloroform	<0,2	
vinylchloride	<0,2	a
tribroommethaan	<0,2	
MINERALE OLIE		
fractie C10-C12	<25	--
fractie C12-C22	<25	--
fractie C22-C30	<25	--
fractie C30-C40	<25	--
totaal olie C10 - C40	<50	

Monstercode en monstertraject

[1] *12805739-001 Pb 001 Pb 001, 001-1: 220-320*

De resultaten zijn getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Staatcourant 27 juni 2013, Nr. 16675.
De gehalten die de betreffende streefwaarden en interventiewaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

***** *het gehalte is groter dan de streefwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde*

****** *het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde*

******* *het gehalte is groter dan de interventiewaarde*
-- *geen toetsingswaarde voor opgesteld*
- *niet geanalyseerd*
\# *Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
[a] *gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012), dus mag verondersteld worden kleiner dan de streefwaarde te zijn.*
[b] *gehalte is groter dan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), en groter dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

Tabel: Toetsingswaarden voor grond (as3000) (I&M-toetsingskader). Het betreft gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven

Toetsingswaarden[1)]	AW	1/2(AW+I)	I	RBK eis
METALEN				
barium			920	20
cadmium	0,60	6,8	13	0,20
kobalt	15	102	190	3,0
koper	40	115	190	5,0
kwik	0,15	18	36	0,050
lood	50	290	530	10
molybdeen	1,5	96	190	1,5
nikkel	35	68	100	4,0
zink	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	1,5	21	40	0,35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)				
som PCB (7) (0.7 factor) (µg/kgds)	20	510	1000	4,9
MINERALE OLIE				
totaal olie C10 - C40	190	2595	5000	35

[1)] *AW* *achtergrondwaarde*
1/2(AW+I) *gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde*
I *interventiewaarde*
RBK *Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.
De genoemde toetsings waarden zijn van toepassing op het standaard bodem type 10% humus en 25% lutum.

Tabel: Toetsingswaarden voor grondwater (as3000)

Toetsingswaarden[1)]	S	1/2(S+I)	I	RBK
METALEN				
barium	50	338	625	20
cadmium	0,40	3,2	6,0	0,20
kobalt	20	60	100	2,0
koper	15	45	75	2,0
kwik	0,050	0,18	0,30	0,050
lood	15	45	75	2,0
molybdeen	5,0	152	300	2,0
nikkel	15	45	75	3,0
zink	65	432	800	10
VLUCHTIGE AROMATEN				
benzeen	0,20	15	30	0,20
tolueen	7,0	504	1000	0,20
ethylbenzeen	4,0	77	150	0,20
xylenen (0.7 factor)	0,20	35	70	0,21
styreen	6,0	153	300	0,20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
naftaleen	0,01	35	70	0,020
polycyclische aromatische koolwaterstoffen			1	
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,1-dichloorethaan	7,0	454	900	0,20
1,2-dichloorethaan	7,0	204	400	0,20
1,1-dichlooretheen	0,01	5,0	10	0,10
dichloormethaan	0,01	500	1000	0,20
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	0,01	10	20	0,14
1,1-dichloorpropaan	0,80	40	80	0,20
1,2-dichloorpropaan	0,80	40	80	0,20
1,3-dichloorpropaan	0,80	40	80	0,20
som dichloorpropanen (0.7 factor)	0,80	40	80	0,42
tetrachlooretheen	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	24	262	500	0,20
chloroform	6,0	203	400	0,20
vinylchloride	0,01	2,5	5,0	0,20
tribroommethaan			630	0,20
MINERALE OLIE				
totaal olie C10 - C40	50	325	600	50

[1)] *S* *streefwaarde*
1/2(S+I) *gemiddelde van streef- en interventiewaarde*
I *interventiewaarde*
RBK *Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

Toetsing analyseresultaten grond- en waterbodemmonsters

Regeling Bodemkwaliteit, 20 december 2007, DJZ2007124397, Integrale versie geldend per 1-1-2015. NB: voor de toepassing van Tarragrond gelden afwijkende regels, zie paragraaf 4.14 Regeling Bodemkwaliteit, Staatscourant 33763, 27-11-2014.
Interventiewaarden grond: Circulaire Bodemsanering 2013, Staatscourant 16675, 27-6-2013. (Alle gehaltes in mg/kg ds. Voor toelichting op gehanteerde grenswaarden, zie het Normen blad).

ALcontrol rapport nr. 12799435 Datum toetsing: 12-6-2018 Versie: SYNLAB20180319

Project: VO Livingstonelaan 609 te Utrecht
Monster: MM01 MM01 001: 0-50 004: 0-50 005: 15-50 010: 30-50

Gebruikte bodemkenmerken voor toetsing:
- org. stofgehalte: 4,6 % @
- lutumgehalte 10,0 % @

parameter		eenheid	gemeten gehalte	gecorr. gehalte naar st. bodem	Grond: Ontvangend (T2) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	> wonen + AW?	Vgl. tabel 1 6)	Grond: Toepassen op land (T1) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Grond: Toepassen onder water (T4) RBK, tabel 2 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Waterbodem: Toepassen onder water, of ontvangend (T3) RBK, tabel 2 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Waterbodem: Toepassen op land (T1) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Interventiewaarde / Tussenwaarde 4) Grond	Waterbodem
Metalen																						
Barium [Ba]	&)	mg/kg ds	160	310,000																	<T	<T
Cadmium [Cd]		mg/kg ds	0,22	0,305	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Kobalt [Co]		mg/kg ds	8,9	16,688	wonen				wonen			A			A			wonen			<T	<T
Koper [Cu]		mg/kg ds	23	34,848	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Kwik [Hg]		mg/kg ds	<0,05	0,044	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Lood [Pb]		mg/kg ds	31	40,789	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Molybdeen [Mo]		mg/kg ds	0,55	0,550	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Nikkel [Ni]	$)	mg/kg ds	27	47,250	industrie				industrie			A			A			industrie			<T	<T
Zink [Zn]		mg/kg ds	80	128,884	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen																						
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)		mg/kg ds	0,887	0,887	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
PCB																						
PCB 28		mg/kg ds	<0,001	0,0015								AW		*	AW		*					
PCB 52		mg/kg ds	<0,001	0,0015								AW			AW							
PCB 101		mg/kg ds	<0,001	0,0015								AW		*	AW		*					
PCB 118		mg/kg ds	<0,001	0,0015								AW			AW							
PCB 138		mg/kg ds	<0,001	0,0015								AW			AW							
PCB 153		mg/kg ds	<0,001	0,0015								AW			AW							
PCB 180		mg/kg ds	<0,001	0,0015								AW			AW							
PCB (7) (som, 0.7 factor)		mg/kg ds	0,0049	0,0107	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Overige stoffen																						
Minerale olie (totaal)		mg/kg ds	<20	30,435	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW

Conclusie voor het hele monster:

	Aantal getoetst 2)	Overschrijdingen > AW	> 2x AW of > Wonen $)	> klasse wonen	> wonen + AW	Toegestaan AW 1)	Toegestaan wonen 1)	Klasse oordeel voor betreffende situatie 3)	Oordeel Interventie- en Tussenwaarde
Grond, ontvangend 5)	11	2	0	0	0	2	2	AW	<tussenwaarde
Grond, toepassing op landbodem	11	2	0	0	NVT	2	NVT	AW	<tussenwaarde
Grond, toepassing onder water	18	2	0	0	NVT	3	NVT	AW	<tussenwaarde
Waterbodem, ontvangend/toepassing onder water	18	2	0	0	NVT	3	NVT	AW	<tussenwaarde
Waterbodem, toepassing op landbodem	11	2	0	0	NVT	2	NVT	AW	<tussenwaarde

1) Toegestane overschrijdingen AW gelden voor alle situaties, overschrijdingen Wonen zijn alleen toegestaan voor de ontvangende bodem.
2) Betreft het aantal parameters van dit rapport met een Achtergrondwaarde
3) Toepassing "NIET" betekent: niet toepasbaar.
4) "Tussenwaarde": zoals gedefinieerd in NEN 5740.
5) Niet van toepassing voor partijkeuringen
6) Vergelijk met tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012)

* Bij een resultaat < dan de rapportagegrenzen, genoemd in tabel 1 van Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012), mag de beoordelaar ervan uit gaan dat de kwaliteit van de grond, grondwater, baggerspecie, bodem, bodem of oever van een oppervlaktewaterlichaam voldoet aan de van toepassing zijnde norm-waarden.
# verhoogde rapportagegrens, geen conclusie mogelijk of waarde voldoet aan de AW of de rapportage grens zoals genoemd in tabel 1 van Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012).
@ voor humus en lutum wordt minimaal 2% gehanteerd; als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.
$) Bij nikkel geldt voor toegestane overschrijding voor achtergrondwaarden niet de eis dat deze ook < "wonen" moet zijn. Een overschrijding voor "wonen" bij nikkel wordt in de kolom niet meegeteld. (de kolom bevat daarom geen "X" indien Wonen wel en 2xAW niet wordt overgeschreden)
&) Barium: Interventiewaarde geldt alleen voor situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

Voor deze toetsing gelden de algemene voorwaarden van SYNLAB Analytics & Services. Met dit toetsingsprogramma is geen uitspraak gedaan over de mogelijkheden van verspreiding op aangrenzend perceel (zowel zoet als zout oppervlaktewater) of grootschalige toepassing van het materiaal.

Toetsing analyseresultaten grond- en waterbodemmonsters

Regeling Bodemkwaliteit, 20 december 2007, DJZ2007124397, Integrale versie geldend per 1-1-2015. NB: voor de toepassing van Tarragrond gelden afwijkende regels, zie paragraaf 4.14 Regeling Bodemkwaliteit, Staatscourant 33763, 27-11-2014.
Interventiewaarden grond: Circulaire Bodemsanering 2013, Staatscourant 16675, 27-6-2013. (Alle gehaltes in mg/kg ds. Voor toelichting op gehanteerde grenswaarden, zie het Normen blad).

ALcontrol rapport nr. 12799435 Datum toetsing: 12-6-2018 Versie: SYNLAB20180319

Project: VO Livingstonelaan 609 te Utrecht
Monster: MM02 MM02 003: 10-50 007: 140-170 008: 140-170 014: 10-50

Gebruikte bodemkenmerken voor toetsing:
- org. stofgehalte: <0,5 % @
- lutumgehalte 2,2 % @

parameter		eenheid	gemeten gehalte	gecorr. gehalte naar st. bodem	Grond: Ontvangend (T2) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	> wonen + AW?	Vgl. tabel 1 6)	Grond: Toepassen op land (T1) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Grond: Toepassen onder water (T4) RBK, tabel 2 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Waterbodem: Toepassen onder water, of ontvangend (T3) RBK, tabel 2 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Waterbodem: Toepassen op land (T1) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Interventiewaarde / Tussenwaarde 4) Grond	Waterbodem
Metalen																						
Barium [Ba]	&)	mg/kg ds	46	173,902																	<T	<T
Cadmium [Cd]		mg/kg ds	<0,2	0,240	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Kobalt [Co]		mg/kg ds	3,8	13,073	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Koper [Cu]		mg/kg ds	6,8	13,973	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Kwik [Hg]		mg/kg ds	<0,05	0,050	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Lood [Pb]		mg/kg ds	<10	10,978	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Molybdeen [Mo]		mg/kg ds	<0,5	0,350	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Nikkel [Ni]	$)	mg/kg ds	11	31,557	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Zink [Zn]		mg/kg ds	36	84,564	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen																						
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)		mg/kg ds	0,174	0,174	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
PCB																						
PCB 28		mg/kg ds	<0,001	0,0035								AW		*	AW		*					
PCB 52		mg/kg ds	<0,001	0,0035								AW		*	AW		*					
PCB 101		mg/kg ds	<0,001	0,0035								AW		*	AW		*					
PCB 118		mg/kg ds	<0,001	0,0035								AW			AW							
PCB 138		mg/kg ds	0,0017	0,0085								A	X		A	X						
PCB 153		mg/kg ds	0,0013	0,0065								A			A							
PCB 180		mg/kg ds	0,0018	0,0090								A	X		A	X						
PCB (7) (som, 0.7 factor)		mg/kg ds	0,0076	0,0380	wonen				wonen			A			A			wonen			<T	<T
Overige stoffen																						
Minerale olie (totaal)		mg/kg ds	<20	70,000	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW

Conclusie voor het hele monster:

	Aantal getoetst 2)	Overschrijdingen > AW	> 2x AW of > Wonen $)	> klasse wonen	> wonen + AW	Toegestaan AW 1)	Toegestaan wonen 1)	Klasse oordeel voor betreffende situatie 3)	Oordeel Interventie- en Tussenwaarde
Grond, ontvangend 5)	11	1	0	0	0	2	2	AW	<tussenwaarde
Grond, toepassing op landbodem	11	1	0	0	NVT	2	NVT	AW	<tussenwaarde
Grond, toepassing onder water	18	4	2	0	NVT	3	NVT	A	<tussenwaarde
Waterbodem, ontvangend/toepassing onder water	18	4	2	0	NVT	3	NVT	A	<tussenwaarde
Waterbodem, toepassing op landbodem	11	1	0	0	NVT	2	NVT	AW	<tussenwaarde

1) Toegestane overschrijdingen AW gelden voor alle situaties, overschrijdingen Wonen zijn alleen toegestaan voor de ontvangende bodem.
2) Betreft het aantal parameters van dit rapport met een Achtergrondwaarde
3) Toepassing "NIET" betekent: niet toepasbaar.
4) "Tussenwaarde": zoals gedefinieerd in NEN 5740.
5) Niet van toepassing voor partijkeuringen
6) Vergelijk met tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012)

* Bij een resultaat < dan de rapportagegrenzen, genoemd in tabel 1 van Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012), mag de beoordelaar ervan uit gaan dat de kwaliteit van de grond, grondwater, baggerspecie, bodem, bodem of oever van een oppervlaktewaterlichaam voldoet aan de van toepassing zijnde norm-waarden.
# verhoogde rapportagegrens, geen conclusie mogelijk of waarde voldoet aan de AW of de rapportage grens zoals genoemd in tabel 1 van Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012).
@ voor humus en lutum wordt minimaal 2% gehanteerd; als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.
$) Bij nikkel geldt voor toegestane overschrijding voor achtergrondwaarden niet de eis dat deze ook < "wonen" moet zijn. Een overschrijding voor "wonen" bij nikkel wordt in de kolom niet meegeteld. (de kolom bevat daarom geen "X" indien Wonen wel en 2xAW niet wordt overgeschreden)
&) Barium: Interventiewaarde geldt alleen voor situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

Voor deze toetsing gelden de algemene voorwaarden van SYNLAB Analytics & Services. Met dit toetsingsprogramma is geen uitspraak gedaan over de mogelijkheden van verspreiding op aangrenzend perceel (zowel zoet als zout oppervlaktewater) of grootschalige toepassing van het materiaal.

Toetsing analyseresultaten grond- en waterbodemmonsters

Regeling Bodemkwaliteit, 20 december 2007, DJZ2007124397, Integrale versie geldend per 1-1-2015. NB: voor de toepassing van Tarragrond gelden afwijkende regels, zie paragraaf 4.14 Regeling Bodemkwaliteit, Staatscourant 33763, 27-11-2014.
Interventiewaarden grond: Circulaire Bodemsanering 2013, Staatscourant 16675, 27-6-2013. (Alle gehaltes in mg/kg ds. Voor toelichting op gehanteerde grenswaarden, zie het Normen blad).

ALcontrol rapport nr. 12799435 Datum toetsing: 12-6-2018 Versie: SYNLAB20180319

Project: VO Livingstonelaan 609 te Utrecht
Monster: MM03 MM03 002: 50-100 006: 50-100 013: 50-70 017: 50-100

Gebruikte bodemkenmerken voor toetsing:
- org. stofgehalte: 4,2 % @
- lutumgehalte 36,0 % @

parameter		eenheid	gemeten gehalte	gecorr. gehalte naar st. bodem	Grond: Ontvangend (T2) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	> wonen + AW?	Vgl. tabel 1 6)	Grond: Toepassen op land (T1) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Grond: Toepassen onder water (T4) RBK, tabel 2 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Waterbodem: Toepassen onder water, of ontvangend (T3) RBK, tabel 2 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Waterbodem: Toepassen op land (T1) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Interventiewaarde / Tussenwaarde 4) Grond	Waterbodem
Metalen																						
Barium [Ba]	&)	mg/kg ds	240	177,143																	<T	<T
Cadmium [Cd]		mg/kg ds	0,3	0,318	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Kobalt [Co]		mg/kg ds	11	8,195	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Koper [Cu]		mg/kg ds	26	23,926	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Kwik [Hg]		mg/kg ds	0,08	0,073	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Lood [Pb]		mg/kg ds	33	31,098	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Molybdeen [Mo]		mg/kg ds	0,64	0,640	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Nikkel [Ni]	$)	mg/kg ds	36	27,391	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Zink [Zn]		mg/kg ds	92	78,393	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen																						
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)		mg/kg ds	0,517	0,517	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
PCB																						
PCB 28		mg/kg ds	<0,001	0,0017								AW		*	AW		*					
PCB 52		mg/kg ds	<0,001	0,0017								AW			AW							
PCB 101		mg/kg ds	<0,001	0,0017								AW		*	AW		*					
PCB 118		mg/kg ds	<0,001	0,0017								AW			AW							
PCB 138		mg/kg ds	<0,001	0,0017								AW			AW							
PCB 153		mg/kg ds	<0,001	0,0017								AW			AW							
PCB 180		mg/kg ds	<0,001	0,0017								AW			AW							
PCB (7) (som, 0.7 factor)		mg/kg ds	0,0049	0,0117	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Overige stoffen																						
Minerale olie (totaal)		mg/kg ds	<20	33,333	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW

Conclusie voor het hele monster:

	Aantal getoetst 2)	Overschrijdingen > AW	> 2x AW of > Wonen $)	> klasse wonen	> wonen + AW	Toegestaan AW 1)	Toegestaan wonen 1)	Klasse oordeel voor betreffende situatie 3)	Oordeel Interventie- en Tussenwaarde
Grond, ontvangend 5)	11	0	0	0	0	2	2	AW	<tussenwaarde
Grond, toepassing op landbodem	11	0	0	0	NVT	2	NVT	AW	<tussenwaarde
Grond, toepassing onder water	18	0	0	0	NVT	3	NVT	AW	<tussenwaarde
Waterbodem, ontvangend/toepassing onder water	18	0	0	0	NVT	3	NVT	AW	<tussenwaarde
Waterbodem, toepassing op landbodem	11	0	0	0	NVT	2	NVT	AW	<tussenwaarde

1) Toegestane overschrijdingen AW gelden voor alle situaties, overschrijdingen Wonen zijn alleen toegestaan voor de ontvangende bodem.
2) Betreft het aantal parameters van dit rapport met een Achtergrondwaarde
3) Toepassing "NIET" betekent: niet toepasbaar.
4) "Tussenwaarde": zoals gedefinieerd in NEN 5740.
5) Niet van toepassing voor partijkeuringen
6) Vergelijk met tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012)

* Bij een resultaat < dan de rapportagegrenzen, genoemd in tabel 1 van Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012), mag de beoordelaar ervan uit gaan dat de kwaliteit van de grond, grondwater, baggerspecie, bodem, bodem of oever van een oppervlaktewaterlichaam voldoet aan de van toepassing zijnde norm-waarden.
# verhoogde rapportagegrens, geen conclusie mogelijk of waarde voldoet aan de AW of de rapportage grens zoals genoemd in tabel 1 van Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012).
@ voor humus en lutum wordt minimaal 2% gehanteerd; als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.
$) Bij nikkel geldt voor toegestane overschrijding voor achtergrondwaarden niet de eis dat deze ook < "wonen" moet zijn. Een overschrijding voor "wonen" bij nikkel wordt in de kolom niet meegeteld. (de kolom bevat daarom geen "X" indien Wonen wel en 2xAW niet wordt overgeschreden)
&) Barium: Interventiewaarde geldt alleen voor situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

Voor deze toetsing gelden de algemene voorwaarden van SYNLAB Analytics & Services. Met dit toetsingsprogramma is geen uitspraak gedaan over de mogelijkheden van verspreiding op aangrenzend perceel (zowel zoet als zout oppervlaktewater) of grootschalige toepassing van het materiaal.

BIJLAGE 7

FOTORAPPORTAGE


Foto 1: overzicht locatie


Foto 2: overzicht locatie


Foto 3: overzicht locatie


Foto 4: overzicht locatie


Foto 5: overzicht locatie


Foto 6: overzicht locatie

Bijlage 7 Actualisatie bodemonderzoek

RAPPORT ACTUALISEREND VOORONDERZOEK BODEMKWALITEIT, VERKENNEND GRONDONDERZOEK PFAS EN INVENTARISATIE JAPANSE DUIZENDKNOOP

Locatie:	Livingstonelaan 609 te Utrecht
Opdrachtgever:	Slokker Vastgoed BV Lindenlaan 75 1271 AW Huizen
Contactpersoon:	De heer [redacted]
Uitgevoerd door:	KP Adviseurs BV
Telefoonnummer:	+31 (0)348 47 80 50
Projectnummer:	210392-B01
Projectleider:	De heer ing. [redacted]
Paraaf:	[redacted]
Versie rapportage:	Definitief
Vrijgave rapportage:	De heer [redacted]
Datum vrijgave rapportage:	17 augustus 2021
Paraaf:	[redacted]

FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE







INHOUDSOPGAVE

FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE

1 INLEIDING 1

1.1 Inleiding 1
1.2 Opbouw rapportage 1

2 ACTUALISEREND VOORONDERZOEK BODEMKWALITEIT 2

2.1 Locatiebeschrijving 2
2.2 Basisinformatie / afbakening onderzoekslocatie 2
2.3 Recent bodemgebruik (periode 2018-2021) 2
2.4 Huidig bodemgebruik 3
2.5 Bodemonderzoeken 3
2.6 Terreinverkenning 3
2.7 Conclusie vooronderzoek 4
2.8 Onderzoeksstrategie aanvullend verkennend bodemonderzoek PFAS 4
2.9 Kwaliteit 4

3 UITVOERING EN RESULTATEN GRONDONDERZOEK PFAS 5

3.1 Veldwerk 5
3.2 Veldwaarnemingen 5
3.3 Analyse 5
3.4 Analyseresultaten 6
3.5 Interpretatie analyseresultaten 6
3.6 Toetsing hypothese 7

4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 8

4.1 Conclusies 8
4.2 Aanbevelingen 8

5 VERANTWOORDING 9

6 LITERATUUROPGAVE 10

BIJLAGEN

1. Regionale en kadastrale ligging onderzoekslocatie
2. Onderzoekslocatie met monsternameposities
3. Bodemprofielen
4. Analysecertificaat
5. Fotorapportage

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Op verzoek van Slokker Vastgoed BV is door KP Adviseurs BV een aantal onderzoeken uitgevoerd ter plaatse van een bedrijfslocatie gelegen aan de Livingstonelaan 609 te Utrecht. Het betreffen de volgende onderzoeken:

- actualiserend vooronderzoek bodemkwaliteit;
- aanvullend grondonderzoek PFAS;
- inventarisatie Japanse duizendknoop.

De aanleiding voor de onderzoeken is de voorgenomen overdracht van de locatie. Het doel van het actualiserend vooronderzoek bodemkwaliteit is het bepalen of het in 2018 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek nog voldoende actueel is.

Daarnaast is per 8 juli 2019 een beleidswijziging doorgevoerd middels de publicatie van het "Tijdelijk Handelingskader PFAS" door het Ministerie van I&W. Op basis hiervan dient de actuele bodemkwaliteit ten aanzien van PFAS-verbindingen te worden vastgesteld.

Het doel van de inventarisatie naar Japanse duizendknoop is bepalen of deze exoot (en eventueel andere) zich binnen de locatiegrenzen heeft gevestigd.

1.2 Opbouw rapportage

In deze rapportage zijn het actualiserend vooronderzoek en de beschikbare gegevens beschreven (hoofdstuk 2), waarna een hypothese wordt opgesteld ten aanzien van mogelijke verdachte en niet verdachte (deel-)locaties ter plaatse van de onderzoekslocatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de onderzoeksopzet en in hoofdstuk 4 worden de resultaten beschreven en geïnterpreteerd. In hoofdstuk 5 tenslotte worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

2 ACTUALISEREND VOORONDERZOEK BODEMKWALITEIT

In 2018 is door ons bureau (destijds Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers BV) een verkennend bodemonderzoek[1] uitgevoerd ter plaatse van de onderzoekslocatie. Hierbij zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met chemische parameters aangetoond in zowel grond als grondwater. Voor alle onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de genoemde rapportage. Onderhavig actualiserend vooronderzoek bodemkwaliteit is uitgevoerd om te bepalen of het destijds uitgevoerde bodemonderzoek nog voldoende actueel is en heeft derhalve uitsluitend betrekking op de periode 2018 tot op heden. De gegevens van het vooronderzoek zijn afkomstig van onder meer de navolgende bronnen:

- Verstrekte informatie opdrachtgever;
- Gemeente Utrecht (www.utrecht.nl);
- Recente luchtfoto's van de periode 2018-2021;
- Bodemloket (www.bodemloket.nl);
- Het Kadaster (www.kadaster.nl);
- Terreinverkenning.

2.1 Locatiebeschrijving

De onderzoekslocatie betreft een bedrijfslocatie gelegen aan de Livingstonelaan 609 te Utrecht. De locatie is in gebruik door Stichting Educatie Centrum Utrecht (Secu). De regionale en kadastrale ligging van de locatie is weergegeven op de kaarten in bijlage 1.

2.2 Basisinformatie / afbakening onderzoekslocatie

Adres onderzoekslocatie:	Livingstonelaan 609.
Oppervlakte onderzoekslocatie:	6036 m^2.
Kadastrale aanduiding:	Gemeente Utrecht, sectie R, nummer 467.
Aanleiding bodemonderzoek:	De voorgenomen overdracht van de locatie.
Bodemfunctieklasse o.b.v. bodemfunctieklassenkaart:	Industrie.

2.3 Recent bodemgebruik (periode 2018-2021)

Op de locatie zijn in de periode 2018 – 2021 een asielzoekerscentrum en een educatieve instelling aanwezig (geweest). Er zijn vermoedelijk geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. Via topotijdreis.nl zijn luchtfoto's van de periode 2018-2021 geraadpleegd. Deze kaarten komen (grotendeels) met elkaar overeen. Er zijn geen noemenswaardige veranderingen waargenomen op of rondom de onderzoekslocatie, ook niet ten opzichte van de kaarten die zijn opgenomen in het onderzoek uit 2018.

[1] Rapport verkennend bodemonderzoek Livingstonelaan 609 te Utrecht, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv, projectnummer 180278, 14 juni 2018.

2.4 Huidig bodemgebruik

Huidig bodemgebruik:	Bedrijfslocatie in gebruik door Stichting Secu.
Eventuele (zichtbare) resten van asbest op/in bodem:	Niet aangetroffen.
Gegevens over ligging tanks, kabels, slootdempingen, stortplekken, andere verdachte activiteiten:	Op basis van de informatie verstrekt vanuit de gemeente Utrecht zijn er mogelijk twee gedempte sloten aanwezig op het terrein, zie paragraaf 2.8. Met betrekking tot kabels en leidingen wordt voorafgaand aan de uitvoering van de veldwerkzaamheden een KLIC-melding uitgevoerd via het Kadaster. Voor het overige geen relevante informatie bekend.
(Niet-doordringbare) verhardingslagen aanwezig op de locatie:	De locatie is grotendeels verhard met tegels of klinkers.

2.5 Bodemonderzoeken

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in de periode 2018 tot op heden voor zover bekend geen bodemonderzoeken uitgevoerd. In de directe omgeving van de onderzoekslocatie is recent het navolgende bodemonderzoek uitgevoerd:

Verkennend bodemonderzoek incl. PFAS Australiëlaan 23 en 25 en Columbuslaan 540 te Utrecht, ATKB BV, kenmerk 20200672/rap01, 24 juli 2020.

Het onderzoek heeft betrekking op het belendend perceel ten zuidwesten van onderhavige onderzoekslocatie. Tijdens de uitvoering van het veldwerk is op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Plaatselijk is bijmenging met resten beton, repac en baksteenpuin aangetroffen. Er is geen analytisch asbestonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse zijn enkele gedempte sloten onderzocht door middel van het plaatsen van enkele boringen in een raai tot 2 m-mv, waarbij geen dempingsmateriaal of slib is aangetroffen.

De bovengrond is ten hoogste licht verontreinigd met PCB, PAK, nikkel en molybdeen. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen, naftaleen, nikkel en barium. In één van de vier mengmonsters van de bovengrond is PFOS verhoogd aangetoond ten opzichte van de hergebruiknormen (Niet toepasbaar zoals genoemd in het tijdelijk handelingskader PFAS).

2.6 Terreinverkenning

Op 10 augustus 2021 heeft een locatie-inspectie plaatsgevonden. Tijdens de locatie-inspectie zijn geen verdachte activiteiten, brandplekken, verzakkingen, ophogingen, vul- en ontluchtingspunten en/of (asbest)verdachte materialen op het maaiveld waargenomen. Foto's van de onderzoekslocatie zijn opgenomen in bijlage 7.

Tijdens de uitvoering van de terreinverkenning zijn geen groeiplaatsen van Japanse duizendknoop of andere invasieve exoten waargenomen.

2.7 Conclusie vooronderzoek

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt de bovengrond van de onderzoekslocatie aangemerkt als verdacht op het voorkomen van (verhoogde) concentraties met PFAS-verbindingen. Bij de uitvoering van het onderzoek wordt tevens aandacht besteed aan de in het verleden gedempte sloten ter plaatse van de onderzoekslocatie (zoals ingetekend op de overzichtstekening onder bijlage 2).

Voor het overige is het in 2018 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek ons inziens voldoende actueel op basis van onderhavige onderzoeksresultaten.

2.8 Onderzoeksstrategie aanvullend verkennend bodemonderzoek PFAS

De onderzoekslocatie zal worden onderzocht conform de NEN 5740 'Bodem-Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond', waarbij de onderzoeksstrategie voor een verdachte, niet-lijnvormige locatie, diffuse bodembelasting, homogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HO-NL) wordt gehanteerd. Hierbij wordt, als gevolg van atmosferische depositie van PFAS-verbindingen, de bovengrond (0,5 meter minus maaiveld (m-mv)) als meest verdachte bodemlaag beschouwd. Het uitvoeren van analytisch onderzoek van de ondergrond en/of het grondwater is vooralsnog niet voorzien. Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden wordt aangesloten bij de handreiking PFAS bemonsteren (VKB, 25 juni 2020).

Ter plaatse van de twee gedempte sloten wordt een verificatieboring verricht tot circa 2 m-mv. Het opgeboorde materiaal dient te worden gecontroleerd op eventuele aanwezigheid van dempingmateriaal en/of slib. Om de nauwkeurigheid te borgen worden de boringen uitgezet door middel van GPS-RTK. In de navolgende tabel zijn de uit te voeren (veld)werkzaamheden samengevat.

Tabel 1: Samenvatting onderzoeksstrategie

Duiding locatie	Aantal boringen		Aantal te analyseren (meng)monsters
	tot 1 m-mv	tot 2 m-mv (verificatieboring)	analyses grond
Perceel Utrecht R 467 (6.036 m^2)	5	2	2 x PFAS[1] (bovengrond) + organisch stofgehalte

[1.] 30 PFAS-verbindingen (poly- en perfluoroalkylstoffen) conform advieslijst Rijkswaterstaat Bodem+.

2.9 Kwaliteit

De genomen (grond)monsters worden afzonderlijk verpakt, geconserveerd en naar het laboratorium gebracht. De mengmonsters worden in het laboratorium samengesteld. Ten behoeve van het bodemonderzoek naar PFAS is de handreiking PFAS bemonsteren (VKB, 25 juni 2020) gevolgd.

Bij het uitvoeren van de inventarisatie naar exoten is aangesloten bij de Gedragscode zoals opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus.

3 UITVOERING EN RESULTATEN GRONDONDERZOEK PFAS

3.1 Veldwerk

Het veldwerk is uitgevoerd op 10 augustus 2021. Uitvoering van het veldwerk heeft bestaan uit de volgende werkzaamheden:

- Plaatsen van zeven handboringen tot maximaal 2,2 m-mv;
- Het zintuiglijk beoordelen van de vrijgekomen grond;
- Bemonsteren van het opgeboorde materiaal per bodemsoort (max. in trajecten van 0,5 m).

In bijlage 2 zijn de monsternameposities met betrekking tot het uitgevoerde bodemonderzoek weergegeven.

3.2 Veldwaarnemingen

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is plaatselijk (boorlocaties 005 en 006) een geroerde bovengrond waargenomen met lichte baksteenbijmenging, wat conform bijlage A bij de NEN 5725 eenduidig als niet asbestverdacht wordt aangemerkt. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen. Visueel zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In bijlage 3 zijn de boorprofielen en organoleptische waarnemingen van de uitgevoerde grondboringen weergegeven. De globale bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is op basis van de verrichte boorwerkzaamheden als volgt samen te vatten:

- Bovengrond : zand / klei;
- Ondergrond : zand / klei;
- Diepere ondergrond : klei.

3.3 Analyse

De analyses en bewerkingen zijn uitgevoerd door een RvA-geaccrediteerd laboratorium. In de navolgende tabellen is een overzicht gegeven van de samengestelde (meng)monsters, het analysetraject en de analyseparameters met betrekking tot onderhavig onderzoek.

Tabel 2: Uitgevoerde analyses PFAS in grond

Monster-code	Boring	Traject (m-mv)	Zintuiglijke waarneming	Geanalyseerde parameters
MM1 klei	001	0,10 - 0,50	-	PFAS[1] + organisch stofgehalte
	007	0,10 - 0,50	-	
MM2 zand	002	0,00 - 0,50	-	PFAS[1] + organisch stofgehalte
	003	0,00 - 0,50	-	
	004	0,00 - 0,50	-	
	005	0,05 - 0,50	sporen baksteen	

1. 30 PFAS-verbindingen (poly- en perfluoroalkylstoffen) conform advieslijst Rijkswaterstaat Bodem+.

3.4 Analyseresultaten

De analyseresultaten zijn opgenomen in bijlage 4. De gemeten PFAS-gehaltes in grond zijn getoetst aan de INEV's zoals gepubliceerd op 5 maart 2020 door het RIVM, alsmede aan de generieke hergebruiksnormen voor grond zoals vermeld in het "handelingskader PFAS" dat op 8 juli 2019 is gepubliceerd door het Ministerie van I&W (alsmede de geactualiseerde versies van 29 november 2019 en 2 juli 2020).

3.5 Interpretatie analyseresultaten

Ter beoordeling van mogelijke risico's voor de volksgezondheid en de aantasting van het milieu dient naast de aard en concentraties van de stoffen ook rekening te worden gehouden met het gebruik van de bodem ter plaatse. Bij interpretatie van de analyseresultaten dient men er rekening mee te houden dat de resultaten, voor wat betreft de boven- en ondergrond betrekking hebben op mengmonsters. Hierbij is het mogelijk dat de gemeten gehalten in de separate monsters waaruit het mengmonster is samengesteld, een gelijke factor hoger kunnen liggen dan het aantal monsters waaruit het mengmonster is samengesteld.

Grond PFAS

In de navolgende tabel is een overzicht gegeven van de toetsingsresultaten ten aanzien van PFAS in grond. De gemeten gehaltes zijn conform het "tijdelijk handelingskader PFAS" niet gecorrigeerd (organisch stofgehalte < 10%).

Tabel 3: Toetsingsresultaten PFAS in grond

Monster-code	Boring	Traject (m-mv)	Analyseresultaten	Toetsing
MM1 klei	001	0,10 - 0,50	som PFOA 4,6 µg / kg ds som PFOS 0,55 µg / kg ds PFBA 0,25 µg / kg ds PFPeA 0,11 µg / kg ds	+
	007	0,10 - 0,50	PFHxA 0,12 µg / kg ds alle overige PFAS < detectiegrenzen	
MM2 zand	002	0,00 - 0,50	som PFOA 2,2 µg / kg ds som PFOS 2,3 µg / kg ds PFBA 0,23 µg / kg ds PFPeA 0,16 µg / kg ds PFHxA 0,13 µg / kg ds PFHpA 0,12 µg / kg ds alle overige PFAS < detectiegrenzen	+
	003	0,00 - 0,50		
	004	0,00 - 0,50		
	005	0,05 - 0,50		

\- PFAS-gehaltes voldoen aan de generieke achtergrondwaarden uit het (herziene) tijdelijk handelingskader PFAS.
\+ PFAS-gehaltes voldoen niet aan achtergrondwaarden, maar wel aan de hergebruiksnorm voor Wonen / Industrie.
++ PFAS-gehaltes voldoen niet aan de generieke hergebruiksnormen uit het (herziene) tijdelijk handelingskader PFAS.

Beide grondmonsters voldoen wat betreft PFAS-gehaltes niet aan de achtergrondwaarde, maar wel aan de hergebruiksnorm voor klasse Wonen/ Industrie zoals beschreven in het THK PFAS. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar PFAS-verbindingen wordt niet noodzakelijk geacht.

3.6 Toetsing hypothese

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese “verdacht op het voorkomen van PFAS-verbindingen in de bovengrond” aanvaard. De bodemkwaliteit ten aanzien van PFAS ter plaatse van de onderzoekslocatie komt overeen met de verwachtingen op basis van het vooronderzoek.

4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

4.1 Conclusies

In verband met de voorgenomen overdracht van de locatie zijn enkele (actualiserende / aanvullende) onderzoeken uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten worden de navolgende conclusies getrokken.

Inventarisatie Japanse duizendknoop

Tijdens de uitvoering van de locatie-inspectie zijn geen groeiplaatsen van Japanse duizendknoop of andere invasieve exoten waargenomen.

Actualiserend vooronderzoek bodemkwaliteit

Op basis van het actualiserend vooronderzoek is het voorgaand onderzoek (2018) ons inziens voldoende actueel voor wat betreft standaard chemische bodemparameters. De bovengrond van de onderzoekslocatie is aangemerkt als verdacht op het voorkomen van (verhoogde) concentraties met PFAS-verbindingen. Binnen de grenzen van de onderzoekslocatie zijn twee gedempte sloten aanwezig die op basis van de vooronderzoeksresultaten vermoedelijk zijn gedempt met gebiedseigen grond.

Aanvullend verkennend grondonderzoek PFAS

- Ter plaatse van de ingetekende gedempte sloten is geen slib of dempingsmateriaal waargenomen in de ondergrond. Dit komt overeen met de onderzoeksresultaten van het door ATKB uitgevoerde bodemonderzoek (2020) op het naastgelegen perceel;
- Ten aanzien van PFAS-verbindingen wordt de bovengrond ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie aangemerkt als klasse Wonen / Industrie conform het Tijdelijk Handelingskader PFAS;
- De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend / nader bodemonderzoek.

4.2 Aanbevelingen

Op basis van bovenstaande conclusies worden de navolgende aanbevelingen gedaan:

- Geadviseerd wordt om de betrokken partijen te informeren met betrekking tot de onderzoeksresultaten;
- Onderhavig rapport kan (in combinatie met het voorgaande rapport (2018)) worden gebruikt voor het hergebruiken van de bij werkzaamheden vrijkomende grond op de locatie of ten behoeve van eventuele afvoer naar een erkende verwerkingslocatie. Indien grond wordt afgevoerd naar een toepassingslocatie buiten de reikwijdte van het bodembeheerplan adviseren wij om een AP04 partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit onder het certificaat van de BRL 1000 te laten uitvoeren ter bepaling van de kwaliteit en bestemming van de partij;
- Tot slot wordt geadviseerd om tijdens eventuele vervolgwerkzaamheden alert te zijn op eventuele onvoorziene bodemverontreiniging.

5 VERANTWOORDING

KP Adviseurs BV is een onafhankelijk adviesbureau en verklaart hierbij geen financiële of juridische belangen te hebben bij de uitkomst van het uitgevoerde onderzoek.

Conform de 'KWALIBO-regeling' zijn de genomen monsters ter analyse aangeboden bij een RvA-testen geaccrediteerd laboratorium en geanalyseerd conform AS3000. Ten behoeve van het onderzoek naar PFAS in grond is de handreiking PFAS bemonsteren (VKB, 25 juni 2020) gevolgd.

De werkzaamheden zijn met een grote mate van zorgvuldigheid uitgevoerd waarbij is gestreefd naar een zo groot mogelijke representativiteit van het onderzoek. Desondanks kan niet worden uitgesloten dat plaatselijke afwijkingen in het bodemmateriaal voor kunnen komen. Tevens wordt er op gewezen dat het uitgevoerde onderzoek een momentopname betreft. Voor eventuele plaatselijke afwijkingen in het bodemmateriaal en de gevolgen daarvan kan KP Adviseurs BV geen enkele verantwoordelijkheid dragen.

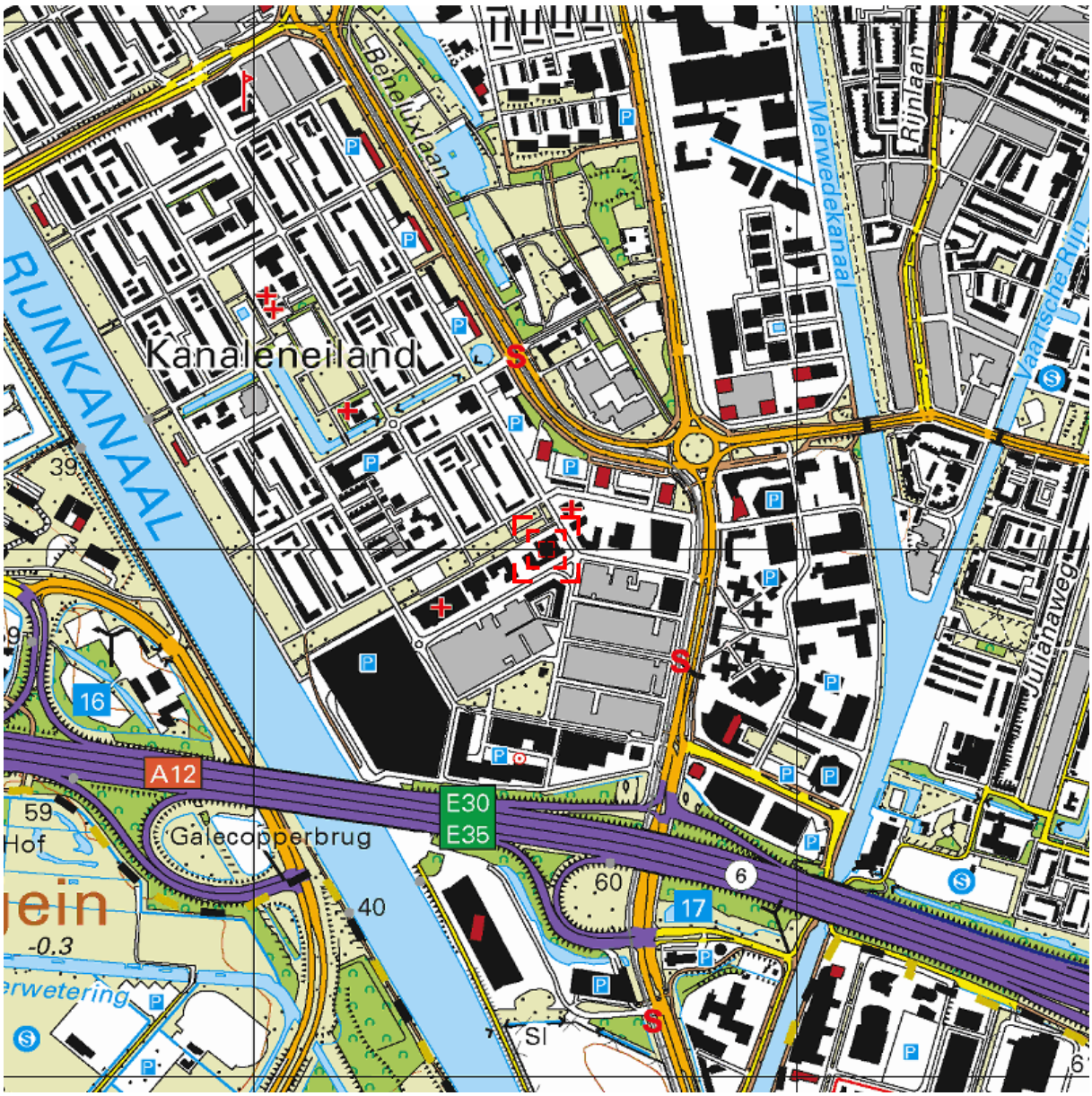
Het is niet toegestaan, dit rapport zonder schriftelijke toestemming van KP Adviseurs BV anders dan in zijn geheel (met inbegrip van bijlagen) te reproduceren. Dit om te voorkomen dat een onjuist beeld van de onderzoeksresultaten wordt verkregen als alleen delen van het rapport in omloop worden gebracht.

6 LITERATUUROPGAVE

1. Rapport verkennend bodemonderzoek Livingstonelaan 609 te Utrecht, Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv, nr. 180278, 14 juni 2018.
2. Verkennend bodemonderzoek incl. PFAS Australiëlaan 23 en 25 en Columbuslaan 540 te Utrecht, ATKB, 20200672/rap01, 24 juli 2020.
3. Wet bodembescherming (Wet van 3 juli 1986), houdende regels inzake bescherming van de bodem, identificatienummer BWBR0003994.
4. Circulaire bodemsanering 2013, Staatscourant 2013, nr. 16675, 27 juni 2013.
5. Besluit bodemkwaliteit (Besluit van 22 november 2007), houdende regels inzake de kwaliteit van de bodem, identificatienummer BWBR0022929.
6. Regeling bodemkwaliteit (Regeling van 13 december 2007), houdende regels voor de uitvoering van de kwaliteit van de bodem, identificatienummer BWBR0023085.
7. NEN 5725. Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, Nederlands Normalisatie Instituut (oktober 2017), Delft.
8. NEN 5740+A1. Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, Nederlands Normalisatie Instituut (april 2016), Delft.
9. NEN 5707+C2. Bodem – Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond, Nederlands Normalisatie Instituut (december 2017), Delft.
10. BRL SIKB 2000. Richtlijnen voor het veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek.
11. CROW 400. Werken in of met verontreinigde bodem – Richtlijn voor veilig, zorgvuldig en risicogestuurd werken, december 2017.
12. Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 8 juli 2019 en herziene versies van 29 november 2019 en 2 juli 2020.
13. Een handelingskader voor PFAS, mogelijkheden voor het omgaan met PFAS in grond en grondwater, Expertisecentrum PFAS, ISBN/EAN 978-90-815703-0-5, 25 juni 2018.
14. Kennisdocument over stofeigenschappen, gebruik, toxicologie, onderzoek en sanering van PFAS in grond en grondwater, Expertisecentrum PFAS, kenmerk DDT219-1/18-009.764, 20 juni 2018.
15. Handreiking PFAS bemonsteren versie 1.0, Vereniging Kwaliteitsborging Bodembeheer, 25 juni 2020.

BIJLAGE 1

REGIONALE EN KADASTRALE TEKENING ONDERZOEKSLOCATIE



Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object UTRECHT R 467
Livingstonelaan 609, 3526 HL UTRECHT

CC-BY Kadaster.

BEBOUWING
a bebouwd gebied
b gebouwen
c hoogbouw
d kas

WEGEN
autosnelweg
hoofdweg met gescheiden rijbanen
hoofdweg
regionale weg met gescheiden rijbanen
regionale weg
lokale weg met gescheiden rijbanen
lokale weg
weg met losse of slechte verharding
onverharde weg
straat/overige weg
voetgangersgebied
fietspad
pad, voetpad
weg in aanleg
viaduct
aquaduct
tunnel
vaste brug
beweegbare brug
brug op pijlers

SPOORWEGEN
spoorweg: enkelspoor
spoorweg: meersporig
a station b spoorweg in tunnel
tramweg
a sneltram b sneltramhalte
a metro bovengronds
b metrostation

HYDROGRAFIE
waterloop: smaller dan 3 m
waterloop: 3-6 m breed
waterloop: breder dan 6 m
a schutsluis b stuwen
c koedam
a duiker b grondduiker
c afsluitbare duiker

BODEMGEBRUIK
a grasland met sloten
b akkerland met greppels
c boomgaard
d fruitkwekerij
e boomkwekerij
f grasland met populierenopstand
g loofbos
h naaldbos
i gemengd bos
j griend
k heide
l zand
m drasland, moeras
n rietland
o dodenakker, begraafplaats
p overig bodemgebruik

OVERIGE SYMBOLEN
a religieus gebouw
b toren, hoge koepel
c religieus gebouw met toren
d markant object
e watertoren
f vuurtoren
a gemeentehuis
b postkantoor
c politiebureau
d wegwijzer
a kapel
b kruis
c vlampijp
d telescoop
a windmolen
b waterradmolen
c windmotor
d windturbine
a oliepompinstallatie
b seinmast
c zendmast
a hunebed
b monument
c gemaal
a kampeerterrein
b sportcomplex
c ziekenhuis
a paal b grenspunt c boom
schietbaan
afrastering
hoogspanningsleiding met mast
muur
geluidswering



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

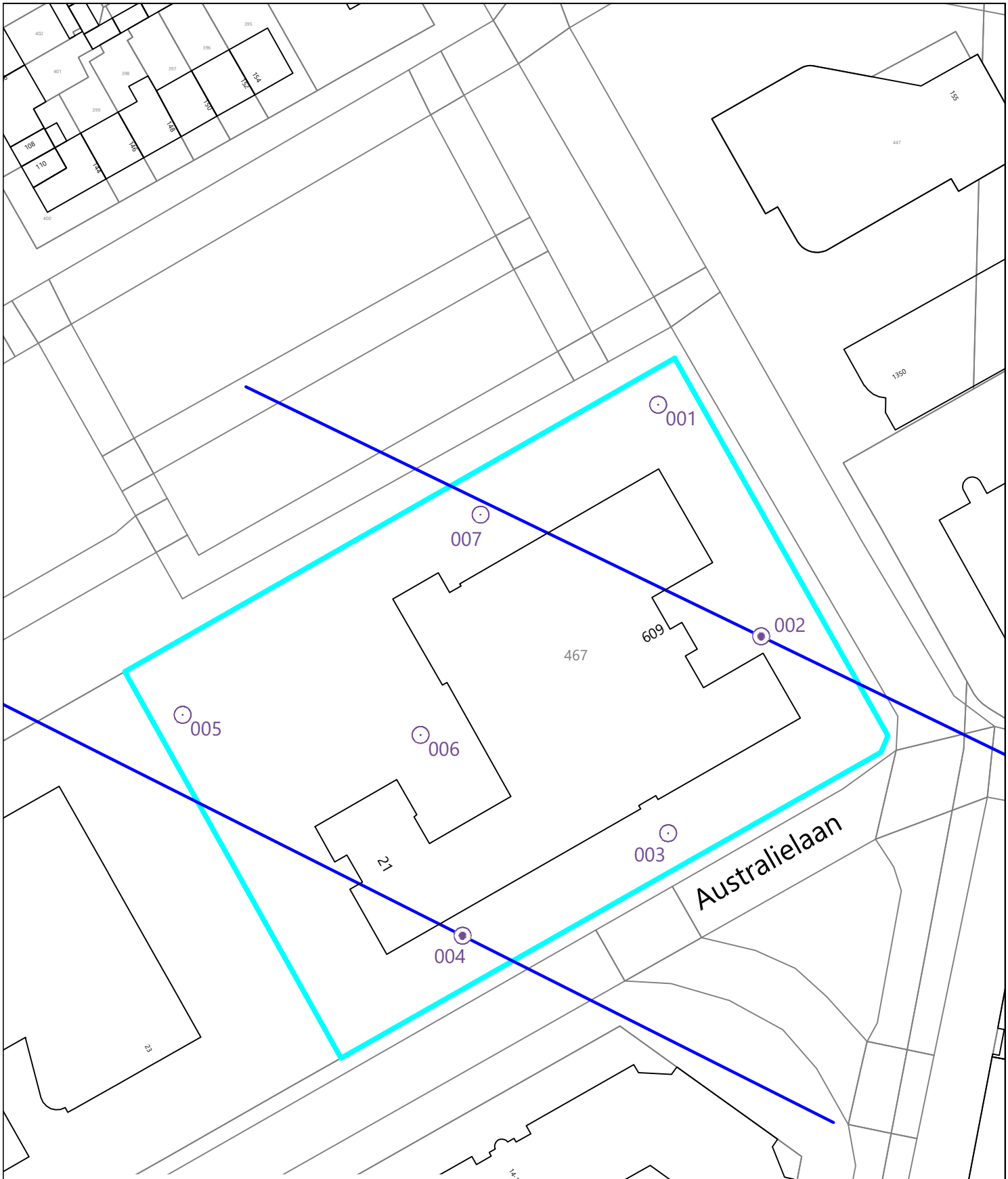
Kadastrale gemeente	Utrecht
Sectie	R
Perceel	467

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE 2

OVERZICHTSTEKENING ONDERZOEKSLOCATIE MET MONSTERNAMEPOSITIES



Renvooi

- : grens onderzoekslocatie
- : globale locatie gedempte sloot
- : boring ca. 1 m-mv
- : boring ca. 2 m-mv

N

0 7,5 15 22,5 30 37,5 m

Overzichtstekening onderzoekslocatie

Opdrachtgever: Slokker Vastgoed B.V.

Locatie: Livingstonelaan 609 te Utrecht

Onderdeel	Vooronderzoek bodemkwaliteit	Papierformaat	A4
Project	210392-B01	Schaal	1:750
Bijlage	2	Gecontroleerd (PL)	RvdW
Datum tek.	11 augustus 2021	Getekend	TOT

KP ADVISEURS
Lekdijk Oost 12
3413 MS Jaarsveld
info@kp-adviseurs.nl
www.kp-adviseurs.nl
+31 (0)348 47 80 50

Bestand: C:\Users\ThijsOttema\Desktop\Projecten\210392\210392-B01 tek bodem v2.dwg

BIJLAGE 3

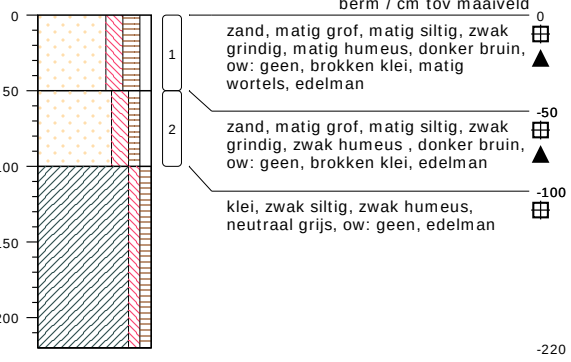
BODEMPROFIELEN

001



type **grondboring**
datum **10-08-2021**
boormeester **A. Brinkman**
x **135553.66**
y **453039.46**

002



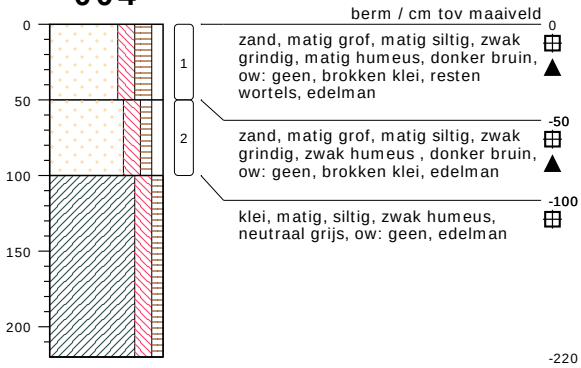
type **grondboring**
datum **10-08-2021**
boormeester **A. Brinkman**
x **135568.75**
y **453005.21**

003



type **grondboring**
datum **10-08-2021**
boormeester **A. Brinkman**
x **135555.11**
y **452976.67**

004



type **grondboring**
datum **10-08-2021**
boormeester **A. Brinkman**
x **135524.50**
y **452960.81**

005



type **grondboring**
datum **10-08-2021**
boormeester **A. Brinkman**
x **135484.03**
y **452994.14**

006



type **grondboring**
datum **10-08-2021**
boormeester **A. Brinkman**
x **135519.20**
y **452990.98**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **Livingstonelaan 609 te Utrecht**
projectcode **210392-B01**
getekend conform **NEN 5104**

KP ADVISEURS

007



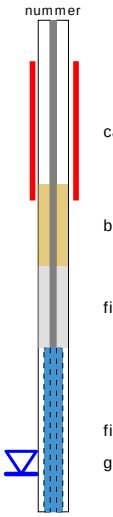
type **grondboring**
datum **10-08-2021**
boormeester **A. Brinkman**
x **135527.86**
y **453023.48**

bodemprofielen **schaal 1:50**

onderzoek **Livingstonelaan 609 te Utrecht**
projectcode **210392-B01**
getekend conform **NEN 5104**

KP ADVISEURS

PEILBUIS



BORING



links= cm-maaiveld

rechts= cm+ NAP

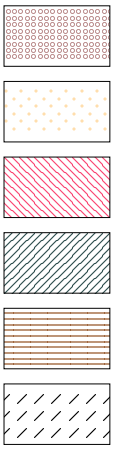
OLIE OP WATER REACTIE



GEUR INTENISTEIT



GRONDSOORTEN



GRIND, grindig (G,g)

ZAND, zandig (Z,z)

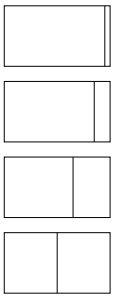
LEEM, siltig (L,s)

KLEI, kleiig (K,k)

VEEN, humeus (V,h)

slib

MATE VAN BIJMENGING



zwak - (0-5%)

matig - (5-15%)

sterk - (15-50%)

uiterst - (> 50%)

VERHARDINGEN



asfalt, beton, klinkers, tegels
stelconplaat, ondoordringbare laag

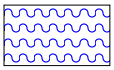
GRADATIE ZAND

uf = uiterst fijn (63-105 um)
zf = zeer fijn (105-150 um)
mf = matig fijn (150-210 um)
mg = matig grof (210-300 um)
zg = zeer grof (300-420 um)
ug = uiterst grof (420-2000 um)

OVERIG



bodemvreemde bestandsdelen aanwezig



water

GRADATIE GRIND

f = fijn (2-5.6 mm)
mg = matig grof (5.6-16 mm)
zg = zeer grof (16-63 mm)

BESCHRIJVING BODEMLAAG

pid = foto ionisatie detector
bv = bodemvocht
ow = olie op water

BIJLAGE 4

ANALYSECERTIFICAAT

SGS Environmental Analytics B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.sgs.com/analytics-nl

Analyserapport

KP adviseurs BV
[redacted]
Lekdijk oost 12
3413MS JAARSVELD

Uw projectnaam	: Livingstonelaan 609 te Utrecht
Uw projectnummer	: 210392-B01
SGS rapportnummer	: 13516103, versienummer: 1.

Rotterdam, 13-08-2021

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 210392-B01. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters zoals deze door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SGS laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 23 maart 2021 is SYNLAB Analytics & Services B.V. overgegaan naar de nieuwe naam SGS Environmental Analytics B.V. Alle erkenningen van SYNLAB Analytics & Services B.V blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Environmental Analytics B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]
Technical Director

SGS Environmental Analytics B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

KP adviseurs BV
[redacted]

Projectnaam	Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	10-08-2021
Projectnummer	210392-B01	Startdatum	10-08-2021
Rapportnummer	13516103 - 1	Rapportagedatum	13-08-2021

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM1 klei MM1 klei, 001: 10-50, 007: 10-50
002	Grond (AS3000)	MM2 zand MM2 zand, 002: 0-50, 003: 0-50, 004: 0-50, 005: 5-50

Analyse	Eenheid	Q	001	002
monster voorbehandeling		S	Ja	Ja
droge stof	gew.-%	S	80.0	83.7
gewicht artefacten	g	S	<1	2.0
aard van de artefacten	-	S	geen	div. materialen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	5.2	4.8
PER- EN POLYFLUORALKYLSTOFFEN				
PFBA (perfluorbutaanzuur)	µg/kgds		0.25	0.23
PFPeA (perfluorpentaanzuur)	µg/kgds		0.11	0.16
PFHxA (perfluorhexaanzuur)	µg/kgds		0.12	0.13
PFHpA (perfluorheptaanzuur)	µg/kgds		<0.1	0.12
PFOA lineair (perfluoroctaanzuur)	µg/kgds		3.8	2.1
PFOA vertakt (perfluoroctaanzuur)	µg/kgds		0.80	0.11
som PFOA (0.7 factor)	µg/kgds		4.6 [1)]	2.2 [1)]
PFNA (perfluornonaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
PFDA (perfluordecaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
PFUnDA (perfluorundecaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
PFDoDA (perfluordodecaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
PFTrDA (perfluortridecaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
PFTeDA (perfluortetradecaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
PFHxDA (perfluorhexadecaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
PFODA (perfluoroctadecaanzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
PFBS (perfluorbutaansulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
PFPeS (perfluorpentaansulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
PFHxS (perfluorhexaansulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
PFHpS (perfluorheptaansulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
PFOS lineair (perfluoroctaansulfonzuur)	µg/kgds		0.37	1.8
PFOS vertakt (perfluoroctaansulfonzuur)	µg/kgds		0.18	0.49
som PFOS (0.7 factor)	µg/kgds		0.55 [1)]	2.3 [1)]
PFDS (perfluordecaansulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
4:2 FTS (4:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

SGS Environmental Analytics B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

TESTEN RvA L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

Analyserapport

KP adviseurs BV
[redacted]

Projectnaam	Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	10-08-2021
Projectnummer	210392-B01	Startdatum	10-08-2021
Rapportnummer	13516103 - 1	Rapportagedatum	13-08-2021

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM1 klei MM1 klei, 001: 10-50, 007: 10-50
002	Grond (AS3000)	MM2 zand MM2 zand, 002: 0-50, 003: 0-50, 004: 0-50, 005: 5-50

Analyse	Eenheid	Q	001	002
6:2 FTS (6:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
8:2 FTS (8:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
10:2 FTS (10:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds		<0.1	<0.1
MeFOSAA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	µg/kgds		<0.1	<0.1
EtFOSAA (n-ethyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	µg/kgds		<0.1	<0.1
PFOSA (perfluoroctaansulfonamide)	µg/kgds		<0.1	<0.1
MeFOSA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide)	µg/kgds		<0.1	<0.1
8:2 DiPAP (8:2 fluortelomeer fosfaat diester)	µg/kgds		<0.1	<0.1

Paraaf : [redacted]

SGS Environmental Analytics B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

KP adviseurs BV
[redacted]

Projectnaam	Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	10-08-2021
Projectnummer	210392-B01	Startdatum	10-08-2021
Rapportnummer	13516103 - 1	Rapportagedatum	13-08-2021

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf : [redacted]

SGS Environmental Analytics B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Analyserapport

KP adviseurs BV
[redacted]

Projectnaam	Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	10-08-2021
Projectnummer	210392-B01	Startdatum	10-08-2021
Rapportnummer	13516103 - 1	Rapportagedatum	13-08-2021

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
monster voorbehandeling	Grond (AS3000)	Grond: conform NEN-EN 16179. Grond (AS3000): conform NEN-EN 16179
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934. Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Conform AS3010-3 (org. stof gecorrigeerd voor 5,4 % lutum) en gelijkwaardig aan NEN 5754
PFBA (perfluorbutaanzuur)	Grond (AS3000)	Eigen methode
PFPeA (perfluorpentaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHxA (perfluorhexaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHpA (perfluorheptaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOA lineair (perfluoroctaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOA vertakt (perfluoroctaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
som PFOA (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PFNA (perfluornonaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFDA (perfluordecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFUnDA (perfluorundecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFDoDA (perfluordodecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFTrDA (perfluortridecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFTeDA (perfluortetradecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHxDA (perfluorhexadecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFODA (perfluoroctadecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFBS (perfluorbutaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFPeS (perfluorpentaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHxS (perfluorhexaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHpS (perfluorheptaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOS lineair (perfluoroctaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOS vertakt (perfluoroctaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
som PFOS (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PFDS (perfluordecaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
4:2 FTS (4:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
6:2 FTS (6:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
8:2 FTS (8:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
10:2 FTS (10:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
MeFOSAA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	Grond (AS3000)	Idem

Paraaf : [redacted]

SGS Environmental Analytics B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR

TESTEN RvA L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

Analyserapport

KP adviseurs BV
[redacted]

Projectnaam	Livingstonelaan 609 te Utrecht	Orderdatum	10-08-2021
Projectnummer	210392-B01	Startdatum	10-08-2021
Rapportnummer	13516103 - 1	Rapportagedatum	13-08-2021

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
EtFOSAA (n-ethyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	Grond (AS3000)	Idem
PFOSA (perfluoroctaansulfonamide)	Grond (AS3000)	Idem
MeFOSA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide)	Grond (AS3000)	Idem
8:2 DiPAP (8:2 fluortelomeer fosfaat diester)	Grond (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	U9159576	10-08-2021	10-08-2021	ALC382
001	U9159572	10-08-2021	10-08-2021	ALC382
002	U9159566	10-08-2021	10-08-2021	ALC382
002	U9159563	10-08-2021	10-08-2021	ALC382
002	U9159574	10-08-2021	10-08-2021	ALC382
002	U9159570	10-08-2021	10-08-2021	ALC382

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

SGS Environmental Analytics B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

BIJLAGE 5

FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE

ADVISEURS













Bijlage 8 Actualiserend bodemonderzoek

+31 (0)348 47 80 50
Dorpstraat 50
3411 AG Lopik
info@kp-adviseurs.nl
www.kp-adviseurs.nl

Slokker Vastgoed B.V.
De heer [redacted]
Postbus 55
1270 AB HUIZEN

Datum:	Uw kenmerk:	Contactpersoon:
26 juni 2025	-	[redacted]
Aantal bijlagen:	Ons kenmerk:	Telefoonnummer:
4	250305-B01	+31 (0)348 47 80 50

Onderwerp: Notitie actualiserend vooronderzoek Livingstonelaan 609 te Utrecht

Geachte heer Buisman,

Op uw verzoek is door KP Adviseurs BV een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd met betrekking tot de bodemkwaliteit ter plaatse van het perceel gelegen aan de Livingstonelaan 609 te Utrecht. Middels onderhavige briefnotitie informeren wij u over de resultaten.

Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het vooronderzoek bodemkwaliteit is de voorgenomen herontwikkeling (incl. bestemmingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning(en)). Doelstelling is het verkrijgen van een indicatie van de te verwachten bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie en om te bepalen of het uitvoeren van een actualiserend / aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is.

Achtergrondinformatie

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Livingstonelaan 609 te Utrecht. Het betreft kadastraal perceel Utrecht, sectie R, nummer 467, met een totale oppervlakte van 6.036 m^2. De locatie is momenteel in gebruik door stichting SECU (educatiecentrum) en stichting Firmitas (begeleid wonen). De kadastrale ligging en eigendomssituatie van de locatie is opgenomen onder bijlage 1. Onder bijlage 2 is een overzichtstekening van de locatie opgenomen.

In 2018 is door KP Adviseurs B.V. (voorheen Koenders & Partners) reeds een verkennend bodemonderzoek[1] uitgevoerd en in 2021 is dit onderzoek geactualiseerd en uitgebreid[2] met onderzoek naar PFAS-verbindingen en een inspectie op Japanse duizendknoop. Op verzoek van de gemeente dienen de onderzoeken opnieuw te worden ge(her)actualiseerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

[1] Rapport verkennend bodemonderzoek Livingstonelaan 609 te Utrecht, Koenders & Partners, projectnummer 180278, 14 juni 2018.
[2] Rapport actualiserend vooronderzoek bodemkwaliteit, verkennend grondonderzoek PFAS en inventarisatie Japanse Duizendknoop, projectnummer 210392-B01, 17 augustus 2021.

Bij de uitgevoerde onderzoeken zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond voor wat betreft standaard chemische bodemparameters en PFAS-verbindingen. Er zijn geen groeihaarden van Japanse duizendknoop of andere invasieve exoten waargenomen. Het uitvoeren van aanvullend / nader onderzoek werd niet noodzakelijk geacht.

Actualiserend vooronderzoek bodemkwaliteit (periode na 2021)

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie is voor de periode tot en met 2021 in voldoende mate inzichtelijk gemaakt op basis van voornoemde informatie. Sindsdien is het gebruik ongewijzigd en zijn ter plaatse en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie voor zover bekend geen (nieuwe) bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. Op de bodeminformatiemodule van de gemeente Utrecht zijn geen significante bodemrapporten cq. -verontreinigingen geregistreerd met betrekking tot de periode na 2021 (zie uitdraai onder bijlage 3). Tevens zijn diverse actuele GIS-kaarten van de WMS-server van de gemeente Utrecht geraadpleegd, waarop geen (aanvullende) bijzonderheden zijn waargenomen.

Op 9 juni 2025 is door KP Adviseurs B.V. een terreinverkenning uitgevoerd. Tijdens deze locatie-inspectie zijn geen verdachte activiteiten en geen groeihaarden van Japanse duizendknoop op en rond het maaiveld ter plaatse waargenomen. De bodemsituatie wijkt niet af ten opzichte van hetgeen is vastgesteld in 2021. Enkele foto's zijn opgenomen onder bijlage 4.

Conclusies en aanbevelingen

Bij voorgaande bodemonderzoeken (2018 en 2021) zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond voor wat betreft standaard chemische bodemparameters en PFAS-verbindingen. Er zijn geen groeihaarden van Japanse duizendknoop of andere invasieve exoten waargenomen.

Op basis van onderhavig actualiserend vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit niet significant is gewijzigd ten opzichte van de situatie zoals vastgesteld in 2021. De onderzoeks-resultaten geven ons inziens geen aanleiding tot het uitvoeren van actualiserend en/of aanvullend bodemonderzoek.

Geadviseerd wordt om onderhavige rapportage ter beoordeling in te dienen bij de gemeente Utrecht ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden. Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze briefrapportage, neem dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,
KP Adviseurs BV

[redacted]

De heer ing. [redacted]
Projectleider Bodem

Bijlagen

1. Kadastrale ligging onderzoekslocatie en eigendomsinformatie
2. Overzichtstekening onderzoekslocatie
3. Uitdraai bodeminformatie gemeente Utrecht
4. Overzichtstfoto's uitgevoerde terreinverkenning

BIJLAGE 1

KADASTRALE LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE EN EIGENDOMSINFORMATIE



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Utrecht
Sectie	R
Perceel	467

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

kadaster

BETREFT
Utrecht R 467

UW REFERENTIE
250305-B01

GELEVERD OP
19-06-2025 - 09:50

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11207933246

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
18-06-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
18-06-2025 - 14:59

BIJLAGEN
1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Utrecht R 467 Kadastrale objectidentificatie: 028520046770000
Locaties	Zie bijlage 1 voor een overzicht van de locaties
Kadastrale grootte	6.036 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	135539 - 453001
Omschrijving	Onderwijs Erf - tuin
Koopsom	€ 1.725.000
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13302/110 Utrecht
Ingeschreven op	18-05-2005 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13361/102 Utrecht
Ingeschreven op	16-09-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	Stichting Secu
Adres	Livingstonelaan 609 3526 HL UTRECHT

kadaster

BETREFT
Utrecht R 467

UW REFERENTIE
250305-B01

GELEVERD OP
19-06-2025 - 09:50

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11207933246

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
18-06-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
18-06-2025 - 14:59

BIJLAGEN
1

Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	41187919 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Utrecht R 467

UW REFERENTIE
250305-B01

GELEVERD OP
19-06-2025 - 09:50

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11207933246

Bijlage 1 - Locaties

Kadastrale aanduiding Utrecht R 467
Kadastrale objectidentificatie: 028520046770000

Locatie Livingstonelaan 609
3526 HL Utrecht
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie 0344010000021407

Locatie Australiëlaan 21 10
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202321

Locatie Australiëlaan 21 11
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202322

Locatie Australiëlaan 21 12
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202323

Locatie Australiëlaan 21 13
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202324

Locatie Australiëlaan 21 1
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202312

Locatie Australiëlaan 21 14
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202325

Locatie Australiëlaan 21 15
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202326

Locatie Australiëlaan 21 16
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202327

Locatie Australiëlaan 21 17
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202328

Locatie Australiëlaan 21 18
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202329

kadaster

BETREFT
Utrecht R 467

UW REFERENTIE
250305-B01

GELEVERD OP
19-06-2025 - 09:50

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11207933246

Locatie Australiëlaan 21 19
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202330

Locatie Australiëlaan 21 20
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202331

Locatie Australiëlaan 21 2
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202313

Locatie Australiëlaan 21 3
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202314

Locatie Australiëlaan 21
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202311

Locatie Australiëlaan 21 4
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202315

Locatie Australiëlaan 21 5
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202316

Locatie Australiëlaan 21 6
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202317

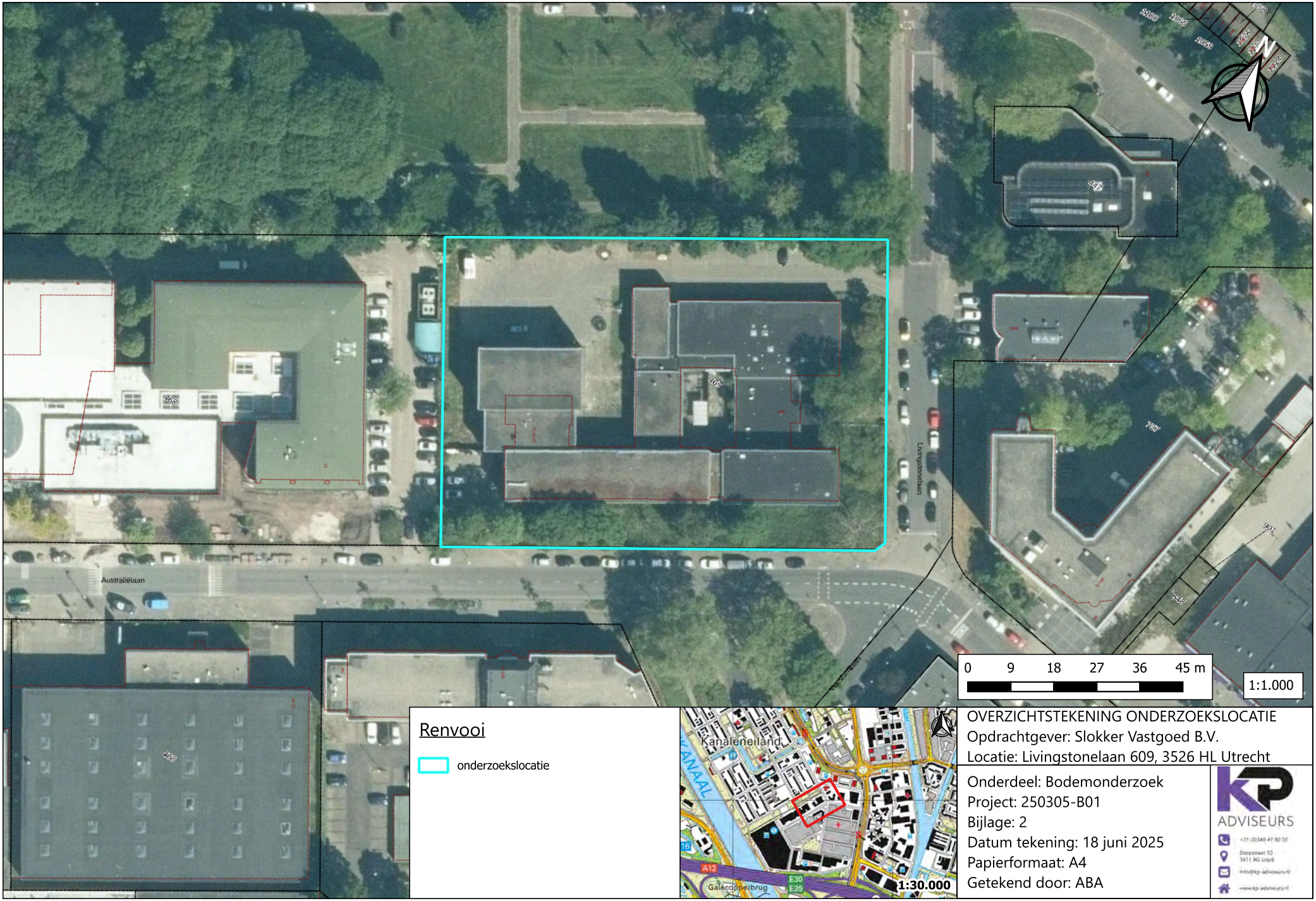
Locatie Australiëlaan 21 7
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202318

Locatie Australiëlaan 21 8
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202319

Locatie Australiëlaan 21 9
3526 AB Utrecht
BAG-identificatie 0344010000202320

BIJLAGE 2

OVERZICHTSTEKENING ONDERZOEKSLOCATIE



OVERZICHTSTEKENING ONDERZOEKSLOCATIE
Opdrachtgever: Slokker Vastgoed B.V.
Locatie: Livingstonelaan 609, 3526 HL Utrecht

Onderdeel: Bodemonderzoek
Project: 250305-B01
Bijlage: 2
Datum tekening: 18 juni 2025
Papierformaat: A4
Getekend door: ABA

KP ADVISEURS

G:\Projecten\2025\250305\QGIS\Qgis map\Projectnummer 250305-B01.qgz

BIJLAGE 3

UITDRAAI BODEMINFORMATIE
GEMEENTE UTRECHT

Bodeminformatie

Livingstonelaan 609 te Utrecht



	Geselecteerd gebied		Gedempte Sloten en Verhardingen
	25.00-meter contour		Brandstoftanks
	Locatie		Percelen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	4
Locaties	4
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	13
Locaties	13
Rapport disclaimer	19
Toelichting	20

Inleiding

In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente Utrecht. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied of perceel. Het ontbreken van gegevens in het bodeminformatiesysteem of in deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

Het geautomatiseerd gemaakte rapport omvat de volgende onderdelen:

1. Een voorblad met een tekening van het geselecteerde gebied.
2. Inhoudsopgave.
3. Inleiding.
4. Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer.
5. De in het bodeminformatiesysteem van de gemeente Utrecht aangetroffen informatie over locaties die zich binnen het geselecteerde gebied bevinden.
6. Disclaimer.
7. Toelichting op de rapportage. Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in de omgevingsrapportage zijn vermeld.

Aan de hand van deze omgevingsrapportage kunt u nadere bodeminformatie (zoals onderzoeksrapporten en besluiten) opvragen die meer inzicht geven over de bodemkwaliteit. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeente Utrecht via email bodeminfo@utrecht.nl.

Overige (bodem)informatie:

- Voor sonderingen, het bouwarchief en milieuvergunningen zie Vergunningen en bouwtekeningen opvragen (archief) | Gemeente Utrecht
- Voor Nota bodembeheer (inclusief PFAS beleid) zie Beleid bodem, grondwater en ondergrond | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie
- Voor informatie uit de basisregistratie ondergrond zie Ondergrondgegevens | BROloket

Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer

De locatie "Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer" gaat over het grondwater binnen de gemeente Utrecht en is met name relevant indien u grondwater oppompt of infiltreert en indien u een warmte-koude-opslag systeem wilt realiseren. Als u alleen informatie nodig hebt voor bijvoorbeeld een transactie van een woning is de informatie van het Gebiedsplan niet relevant.

De bodeminformatie van het Gebiedsplan wordt daarom ook **niet** automatisch in de omgevingsrapportage getoond.

Gaat u werkzaamheden verrichten beneden de grondwaterspiegel, grondwater onttrekken of een bodemenergiesysteem aanleggen? Dan moet u het volgende doen:

1. Kijk voor meer informatie op Beleid bodem, grondwater en ondergrond | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie
2. Voor een actueel overzicht van de onderzoeken behorende bij de locatie Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer vraagt u nogmaals een omgevingsrapportage op met het adres Stadsplateau 1 te Utrecht. In deze omgevingsrapportage zijn de locatie en de betreffende actuele onderzoeken wel vermeld.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Aziëlaan en Veldstraat

Locatienaam	Aziëlaan en Veldstraat
Adres	Aziëlaan
Woonplaats	Utrecht
Gemeente	Utrecht
Locatiecode	AA034409320
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	
Gegevensbeheerder	Utrecht
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Niet ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: verkennend bodemonderzoek Aziëlaan en Veldstraat 27-09-2021

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
27-09-2021	Verkennend onderzoek NEN 5740	verkennend bodemonderzoek Aziëlaan en Veldstraat	Stantec B.V.		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Livingstonelaan 609

Locatienaam	Livingstonelaan 609
Adres	Livingstonelaan 609
Woonplaats	Utrecht
Gemeente	Utrecht
Locatiecode	AA034409625
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	
Gegevensbeheerder	Utrecht
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	avr (aanvullend rapport): AO en PFAS Livingstonelaan 609 17-08-2021

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
17-08-2021	avr (aanvullend rapport)	AO en PFAS Livingstonelaan 609	Koenders & Partners		
14-06-2018	Verkennend onderzoek NEN 5740	NEN5740 Livingstonelaan 609	Koenders & Partners		

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
AO en PFAS Livingstonelaan 609	Actualisering_bodemonderzoek_Livingstonelaan_17_augustus_2021.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Jutfaseweg 226 (VOCl grondwater)

Locatienaam	Jutfaseweg 226 (VOCl grondwater)
Adres	Jutfaseweg 226
Woonplaats	Utrecht
Gemeente	Utrecht
Locatiecode	AA034400323
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	UH034400323
Gegevensbeheerder	Utrecht
Vervolgactie Wbb	monitoring
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Urgent, start sanering binnen 4 jaar
Laatst uitgevoerd onderzoek	Monitoringsplan: GW monitoring Jutfaseweg 226 2024-2025 31-01-2025

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
31-01-	Monitoringsplan	GW monitoring	Tauw		

2025		Jutfaseweg 226 2024 -2025			
14-12-2023	Monitoringsrapportage	Grondwatermonitoring verontreiniging met VOCl afkomstig van locatie Jutfaseweg 226 in Utrecht	Tauw		
31-01-2022	Monitoringsrapportage	GW-monitoring VOCl Jutfaseweg 226	Tauw		
17-06-2021	Bijzonder inventariserend onderzoek	Risicoanalyse verspreiding grondwaterverontreiniging	Anteagroup		
05-06-2018	Bijzonder inventariserend onderzoek	Jutfaseweg 226 vml Wasserij	Sweco		
14-04-2017	Bodemluchtonderzoek	luchtonderzoek Jutfaseweg 226 vml Wasserij	Manders luchtonderzoek		
21-02-2013	Nader onderzoek	Luchtkwaliteitsonderzoek	Pro Monitoring BV		
13-12-2012	Bijzonder inventariserend onderzoek	Luchtkwaliteitonderzoek	Pro Monitoring BV		
22-08-2012	Historisch onderzoek	Historisch onderzoek	AA en C Nederland BV		
20-07-2012	Historisch onderzoek	Historisch onderzoek 2e fase	AA en C Nederland BV		
15-05-2012	Historisch onderzoek	Historisch onderzoek	AA en C Nederland BV		
20-01-2012	Historisch onderzoek	Historisch onderzoek VOCL 2e fase	AA en C Nederland BV		
22-07-2011	Historisch onderzoek	Historisch onderzoek VOCL	AA en C Nederland BV		
03-05-2011	Nader onderzoek	Aanvullend grondwateronderzoek	Arcadis IMD B.V.		
21-09-2010	Nader onderzoek	Aanvullend onderzoek	Arcadis IMD B.V.		
07-12-2009	Monitoringsrapportage	Grondwatermonitoring	Arcadis IMD B.V.		
10-08-2009	Monitoringsrapportage	Aanvullende monitoringsfilters	Geotron		
12-05-2009	Nader onderzoek	Actualisatieonderzoek	Arcadis IMD B.V.		
26-09-2008	Evaluatieverslag saneren	Eindevaluatie bodemsanering fase 3	Arcadis IMD B.V.		
02-10-2006	Evaluatieverslag saneren	Tussen ER In situ sanering	Arcadis IMD B.V.		
16-02-2006	Sanerings onderzoek	2e voortgangsrapportage in situ	Arcadis IMD B.V.		
28-04-2005	(Na)zorgrapportage	Luchtonderzoek sept 2003/nov 2004	Arcadis IMD B.V.		Op basis van het luchtonderzoek zijn preventieve maatregelen zijn

					niet noodzakelijk. Wel zal er een periodieke herhaling van de monitoring moeten plaatsvinden.
26-02-2004	(Na)zorgrapportage	Luchtonderzoek	Arcadis IMD B.V.		Maatregelen werkruimten niet noodzakelijk. Verhoogde gehalten woonruimten onwaarschijnlijk gerelateerd aan bodemverontreiniging. Periodieke bemonstering (i.a.v. sanering) gewenst mn. kruip- en werkruimten. Woonruimten ventileren!
14-07-2003	Bijzonder inventariserend onderzoek	Projectvoorstel Bodemsanering fase 3	Arcadis IMD B.V.		
13-06-2003	Evaluatieverslag saneren	Evaluatierapport	Arcadis IMD B.V.		Betreft Evaluatierapport stimulatie biologische afbraak (fase 2), evaluatie omvang grondwaterverontreiniging en grondwaterkarakterisatie. Conclusie: stimulering biologische afbraak d.m.v. koolstofdosering noodzakelijk, anders stagnatie afb
29-04-2003	Nader onderzoek	Luchtonderzoek	Arcadis IMD B.V.		
17-07-2001	Evaluatieverslag saneren	Evaluatierapport deelsanering	Arcadis IMD B.V.		
24-04-2001	Historisch onderzoek	Tankcertificaat MM2631	Chemiclean B.V.		
28-03-2001	Sanerings onderzoek	Eindrapportage calamiteit	Arcadis IMD B.V.		
01-08-2000	Bijzonder inventariserend onderzoek	Bodemsanering Jutfaseweg 226 Bestek	Arcadis IMD B.V.		
17-07-2000	Saneringsplan	Saneringsonderzoek	Arcadis IMD B.V		Pilot test tbv afbraak proces VOCL dmv toedienen nutrienten kansrijk.SO: in-situ aanpak geniet voorkeur; verwijderen kernverontreiniging middels ontgraven en gestimuleerde biologische afbraak middels injectie nutriÃ«nten. Gefaseerde sanering
17-12-1999	Indicatief onderzoek	Actualisatie verontreinigingssituatie	Arcadis IMD B.V.		
08-02-1999	Indicatief onderzoek	Samenvatting locatie Vaartsche Rijn	Verhoeve Milieu bv		
21-01-1997	Nader onderzoek	Nader onderzoek	Iwaco BV		
01-04-1994	Nader onderzoek	Nader onderzoek fase 1	Iwaco BV		
27-02-1992	Orienterend bodemonderzoek	Orienterend milieukundig onderzoek	IGF Utrecht B.V.		
19-02-1992	Orienterend bodemonderzoek	Orienterend bodemonderzoek	IGF Utrecht B.V.		
01-01-1992	Historisch onderzoek	Historisch onderzoek Jutfaseweg 226	Chemielinco BV		

10-07-1991	Orienterend bodemonderzoek	Orienterend onderzoek	DRO Utrecht		
08-07-1990	Historisch onderzoek	Historisch onderzoek	DRO Utrecht		

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
2e voortgangsrapportage in situ	AA034400323_2006-02-16_VO_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_110401000180.pdf
Aanvullend grondwateronderzoek	AA034400323_2011-05-03_Aanvullend_GW_onderzoek_Jutfaseweg__Arcadis.pdf
Aanvullend grondwateronderzoek	AA034400323_2011-05-03_AO_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_075443207.A.pdf
Aanvullend onderzoek	AA034400323_2010-09-21_AO_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_1104010001800600.pdf
Aanvullende monitoringsfilters	AA034400323_2009-08-10__Monitoring_Geotron_Jutfaseweg_226_P9086.pdf
Actualisatie verontreinigingssituatie	AA034400323_1999-12-17_IO_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_110401-WA9-2P4-00018.pdf
Actualisatieonderzoek	AA034400323_2009-05-12_NO_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_110401-WA9-017-000180.500.pdf
Bodemsanering Jutfaseweg 226 Bestek	AA034400323_2000-08-01_VO_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_110401000180007.pdf
Eindevaluatie bodemsanering fase 3	AA034400323_2008-09-26_EVA_Sanering_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_110401-WA8-0A0-000180-400-ob.pdf
Eindrapportage calamiteit	AA034400323_2001-03-28_VO_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_110401-WA1-0V1-000180.020.pdf
Evaluatierapport	AA034400323_2003-06-13_EVA_Sanering_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_110401-CB3-065-00018.pdf
Evaluatierapport deelsanering	AA034400323_2001-07-17_EVA_Sanering_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_110401-cb072-000180.pdf
Grondwatermonitoring	AA034400323_2009-12-07_Monitoring_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_410.pdf
Grondwatermonitoring verontreiniging met VOCl afkomstig van locatie Jutfaseweg 226 in Utrecht	R001-1292108VDB-V01-efm-NL.pdf
Grondwatermonitoring verontreiniging met VOCl afkomstig van locatie Jutfaseweg 226 in Utrecht	AA034400323_2023-12-14_Monitoring_Tauw_Jutfaseweg_226_R001-1292108VDB-V01-efm-NL.pdf
GW monitoring Jutfaseweg 226 2024-2025	R003-1292108VDB-V01-sss-NL.pdf
GW-monitoring VOCl Jutfaseweg 226	R003-1292108VDB-V01-sss-NL.pdf
Historisch onderzoek	AA034400323_2012-08-22_HO_AA_en_C_Nederland_Jutfaseweg_226_12-6303.B2.pdf
Historisch onderzoek	AA034400323_2012-05-15_HO_AA_en_C_Nederland_Jutfaseweg_226_12.6303.B2.pdf
Historisch onderzoek	AA034400323_1990-07-08_HO_DRO_Jutfaseweg_226_229_tm_231.pdf
Historisch onderzoek 2e fase	AA034400323_2012-07-20_HO_AA_en_C_Nederland_11-

	6186.B2.pdf
Historisch onderzoek Jutfaseweg 226	AA034400323_1992-01-01_HO_Chemielinco_UT68.pdf
Historisch onderzoek Jutfaseweg 226	AA034400323_01-11-1992_Historisch_onderzoek_Chemielinco_Jutfaseweg_226.pdf
Historisch onderzoek VOCL	AA034400323_2011-07-22_HO_AA_en_C_Nederland_Jutfaseweg_226_11-5956.B2.pdf
Historisch onderzoek VOCL 2e fase	AA034400323_2012-01-20_HO_AA_en_C_Nederland_Jutfaseweg_226_11.6186.B2.pdf
Jutfaseweg 226 vml Wasserij	AA034400323_2018-06-05_VO_Sweco_Jutfaseweg_226_SWNL0226813.pdf
Jutfaseweg 226 vml Wasserij	AA034400323_05-06-2018_CSM_Jutfaseweg_226__Sweco.pdf
Luchtkwaliteitonderzoek	AA034400323_2012-12-13_VO_Pro_Monitoring_Jutfaseweg_226_r010162b.pdf
Luchtkwaliteitsonderzoek	AA034400323_2013-02-21_NO_Pro_Monitoring_Jutfaseweg_226_r010162ba.pdf
Luchtonderzoek	AA034400323_2004-02-26_VO_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_110401-WA4-060-00018.pdf
Luchtonderzoek	AA034400323_2003-04-29_NO_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_110401-CB3-056-00018.pdf
luchtonderzoek Jutfaseweg 226 vml Wasserij	AA034400323_2017-04-14_VO_Manders_Jutfaseweg_226_MP689.pdf
Luchtonderzoek sept 2003/nov 2004	AA034400323_2005-04-28_VO_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_110401-C5-043-000180.pdf
Nader onderzoek	AA034400323_1997-01-21_NO_Iwaco_Jutfaseweg_226_10.4760.0.pdf
Nader onderzoek fase 1	AA034400323_1994-04-01_NO_Iwaco_Jutfaseweg_226_10.4188.0.pdf
Orienterend bodemonderzoek	AA034400323_1992-02-19_OO_IGF_Jutfaseweg_226_I-1071_tm_I-1074-est.pdf
Orienterend milieukundig onderzoek	AA034400323_1992-02-27_OO_IGF_Jutfaseweg_226_IGF_I-1071.pdf
Orienterend onderzoek	AA034400323_1991-07-10_OO_DRO_Jutfaseweg_226.pdf
Projectvoorstel Bodemsanering fase 3	AA034400323_2003-07-14_VO_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_110401-WA3-122-000180.400.pdf
Risicoanalyse verspreiding grondwaterverontreiniging	AA034400323_2021-06-17_Risicoanalyse_verspr_GV_verontr_Jutfaseweg_226__Antea.pdf
Risicoanalyse verspreiding grondwaterverontreiniging	AA034400323_2021-06-17_VO_Antea_Jutfaseweg_226_465785_revisie_1.0.pdf
Samenvatting locatie Vaartsche Rijn	AA034400323_1999-02-08_IO_Verhoeve_Jutfaseweg_226_98049.pdf
Saneringsonderzoek	AA034400323_2000-07-17_SP_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_110401-WAO-332-00018.pdf
Tankcertificaat MM2631	AA034400323_2001-04-24_HO_Chemiclean_Jutfaseweg_226_MM2631.pdf
Tussen ER In situ sanering	AA034400323_2006-10-02_EVA_Sanering_Arcadis_IMD_Jutfaseweg_226_110401-WA6-0Z1-000180-300.pdf

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
keramische tegels-, plavuizen- en estrikkenfabriek	onbekend	onbekend	Nee	Ja	>S	Nee	Onbekend
was-, poets- en reinigingsmiddelengroothandel	onbekend	onbekend	Nee	Per definitie	Nee	Nee	Onbekend
autoreparatiebedrijf	1976	onbekend	Nee	Per definitie	>S	Nee	Onbekend
hbo-tank (ondergronds)	1973	onbekend	Nee	Ja	>S	Nee	Onbekend
benzinetank (ondergronds)	1919	onbekend	Nee	Ja	>S	Nee	Onbekend
chemische wasserij/stomerij	onbekend	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	Nee	Onbekend
chemische wasserij/stomerij	1919	1976	Nee	Per definitie	>S	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I	22400 m2	406163 m3	1 m	50 m	
Grondwater	I	370000 m2	7000000 m3	10 m	30 m	

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
24-02-2020	Aanpak ander kader	7076842/200224	Definitief
01-11-2000	Instemmen met SP		Ontwerp
21-10-1998	besch urgent san binnen 4 jaar		Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Besluit	Downloadlink
7076842/200224 Aanpak ander kader 24-02-2020	AA034400323_2020-02-24_Besluit_Jutfaseweg_226_7076842-200224.pdf
besch urgent san binnen 4 jaar 21-10-1998	AA034400323_1998-10-21_Besluit_Jutfaseweg_226.pdf
Instemmen met SP 01-11-2000	AA034400323_2000-11-01_Besluit_Jutfaseweg_226.pdf

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Milieuhygiënisch				

Saneringscontouren

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Australiëlaan 23 en 25, Columbuslaan 540

Locatienaam	Australiëlaan 23 en 25, Columbuslaan 540
Adres	Australiëlaan 23
Woonplaats	Utrecht
Gemeente	Utrecht
Locatiecode	AA034408832
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	
Gegevensbeheerder	Utrecht
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Niet ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Australiëlaan 23 en 25 en Columbuslaan 540 te Utrecht 24-07-2020

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
24-07-2020	Verkennend onderzoek NEN 5740	Australiëlaan 23 en 25 en Columbuslaan 540 te Utrecht	ATKB Adviesbureau		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Maatschappelijk				

Saneringscontouren

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Australielaan 23

Locatienaam	Australielaan 23
Adres	AUSTRALIELAAN 23
Woonplaats	Utrecht
Gemeente	Utrecht
Locatiecode	AA034400720
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	UH034400720
Gegevensbeheerder	Utrecht
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Niet ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Verkennend milieuonderzoek 28-09-1993

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
28-09-1993	Verkennend onderzoek NEN 5740	Verkennend milieuonderzoek	Tjaden BV		

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Verkennend milieuonderzoek	AA034400720_1993-09-28_VO_Tjaden_BV_Australielaan_23_M_24.381RD.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Livingstonelaan

Locatienaam	Livingstonelaan
Adres	AUSTRALIELAAN
Woonplaats	Utrecht
Gemeente	Utrecht
Locatiecode	AA034400443
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	UH034400443
Gegevensbeheerder	Utrecht
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Niet ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Orienterend bodemonderzoek: Orienterend bodem- en grondwataeronderzo 01-03-1989

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
01-03-1989	Orienterend bodemonderzoek	Orienterend bodem- en grondwataeronderzo	DRO Utrecht		

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Orienterend bodem- en grondwataeronderzo	AA034400443_1989-03-01_OO_DRO_Livingstonelaan.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Bomen Zuidwest

Locatienaam	Bomen Zuidwest

Adres	Australiëlaan
Woonplaats	Utrecht
Gemeente	Utrecht
Locatiecode	AA034409574
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	
Gegevensbeheerder	Utrecht
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Verkennend bodemonderzoek Bomenlocaties Zuidwest (wijk 8) 26-10-2016

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
26-10-2016	Verkennend onderzoek NEN 5740	Verkennend bodemonderzoek Bomenlocaties Zuidwest (wijk 8)	NIPA		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de gemeente Utrecht zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Rapport disclaimer

De omgevingsrapportage omvat alleen informatie die bij de gemeente Utrecht bekend is en is opgenomen in het bodeminformatiesysteem. Wanneer er geen gegevens op de kaart (voorblad) staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op deze kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden

Alle bodeminformatie die u in deze rapportage aantreft is met zorg in het bodeminformatiesysteem ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat informatie is verouderd, onvolledig is of onjuistheden bevat.

De gemeente Utrecht is niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de informatie uit de Omgevingsrapportage. Het ontbreken van gegevens in het bodeminformatiesysteem of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden. Deze omgevingsrapportage kan gebruikt worden bij het doen van vooronderzoek, maar is **geen** volledige vervanging of invulling van de NEN 5725.

Indien u fouten of onvolkomenheden in de omgevingsrapportage aantreft kunt u ons helpen door ons dit te laten weten, dit kan door te mailen naar bodeminfo@utrecht.nl. Beschikt u over informatie (bodemonderzoek, informatie over ondergrondse tanks, etc.) die niet in de omgevingsrapportage is opgenomen dan ontvangen wij deze informatie graag voor verwerking in het bodeminformatiesysteem.

Toelichting

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld ‘Beschikking’.

Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

Uitgevoerde onderzoeken

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (Gemeente Utrecht).

(mogelijk) Verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed en/of zijn onderzocht. De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Met ‘vervallen’ wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met ‘Benoemd’ wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

Geconstateerde Verontreinigingen

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de Gemeente Utrecht genomen besluiten vermeld.

Saneringscontouren

Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.

BIJLAGE 4

FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Projectmanagement

Advies

Circulariteit

Sloopmanagement

Bodem

Asfalt- en funderingsonderzoek

Land- en waterbodemonderzoek

Milieukundige begeleiding

Leefomgeving

Ecologie

Soortenmanagementplan

Stikstof

Milieugevaarlijke stoffen

Asbestinventarisatie

Chroom-6 onderzoek

Validatiemetingen

ADVISEURS

+31 (0)348 47 80 50

Dorpstraat 50
3411 AG LOPIK

info@kp-adviseurs.nl

www.kp-adviseurs.nl

Bijlage 9 Parkeerdrukmeting

MOBYCON

VERKEER • MOBILITEIT • VERVOER

Memo

Aan	:	[redacted] VOF Livingstonelaan
C.c.	:	-
Van	:	[redacted] en [redacted]
Betreft	:	Parkeeronderzoek Livingstonelaan Utrecht
Datum	:	6 oktober 2025
Kenmerk	:	M10008-M-E2

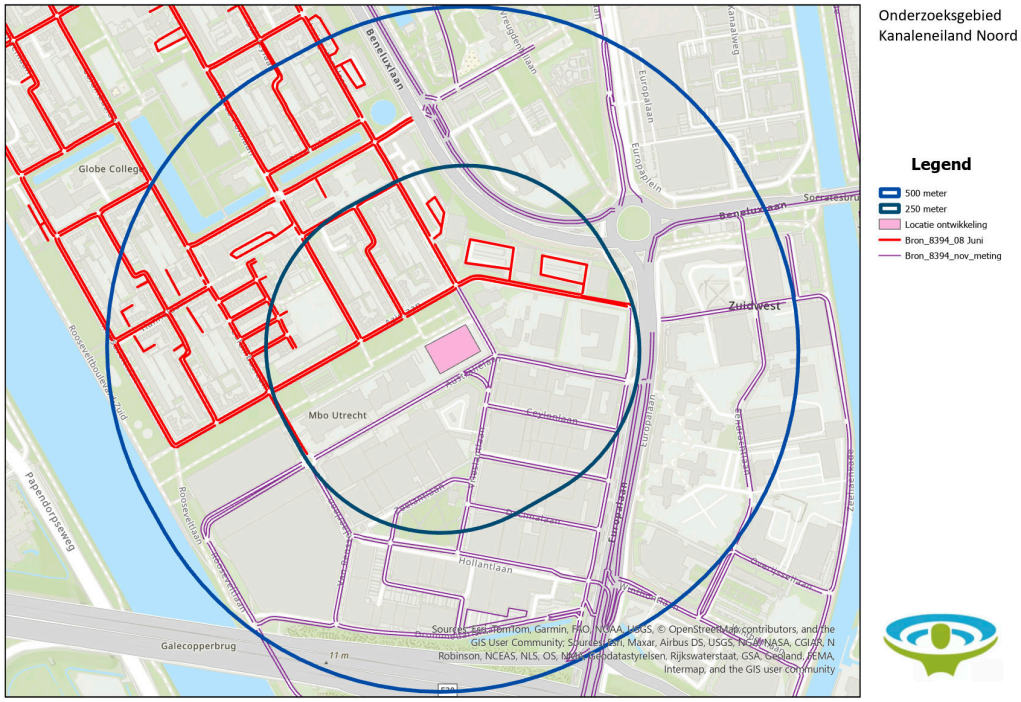
VOF Livingstonelaan is bezig met de ontwikkeling van studentenwoningen aan de Livingstonelaan in Utrecht. Voor dit project zijn actuele parkeerbelastingen nodig om te toetsen of het bezoekers parkeren voor de studentenwoningen opgevangen kan worden in de openbare ruimte.

Hiervoor is Mobycon gevraagd de parkeerdrukgegevens van de meest recente metingen beschikbaar te stellen. Mobycon heeft de beschikking over de parkeerdrukgegevens uit juni 2025 en november 2024. Aanvullend is door Trajan in september 2025 nog een parkeeronderzoek uitvoeren voor een zaterdagavondperiode. In deze memo geven we als eerste inzicht in de aanpak van het onderzoek en tonen we de resultaten.

Aanpak

Centraal staat de vraag wat de parkeerdruk is in de directe omgeving van de ontwikkeling aan de Livingstonelaan. In de onderstaande figuur is het onderzoeksgebied afgebeeld.

Postbus 2873 • 2601 CW Delft • (015) 214 78 99 • info@mobycon.nl • www.mobycon.nl
KvK 27195561 • BTW nr. NL809678810B01 • IBAN NL44ABNA0519086538 • BIC ABNANL2A



Figuur 1. Onderzoeksgebied

Fase 1: voorbereiding en inventariseren capaciteit
In de voorbereidende fase hebben wij het onderzoeksgebied gedigitaliseerd en het benodigde registratiemateriaal in *ArcGIS-Online en de ArcGIS Field Maps* aangemaakt.

Als uitgangspunt hanteren we een sectie-indeling op wegvakniveau (van kruispunt tot kruispunt). Deze sectie-indeling bepalen wij aan de hand van het Nationaal Wegenbestand (NWB). Iedere NWB sectie is opgesplitst in 2 delen, voor iedere zijde van de weg 1 aparte sectie. Het voordeel van het opknippen van straten tot wegvakken is dat er op een hoger detailniveau inzicht is in parkeerdruk (en eventuele parkeerproblemen) en voor het veldwerk is het ook duidelijker welke bezetting bij welke capaciteit hoort. Elke sectie krijgt namelijk een uniek nummer dat altijd correspondeert met een nummer op het invulformulier en het bijhorende kaartmateriaal.

Om de parkeerdruk te berekenen is allereerst inzicht nodig in de parkeercapaciteit. Voorafgaand aan de eerste meting hebben we de volledige parkeercapaciteit (openbare parkeerplaatsen) in het onderzoeksgebied geïnventariseerd. Privéparkeerplaatsen zijn buiten beschouwing gelaten.

Voor de inventarisatie van de parkeercapaciteit en parkeerdruk hanteren we een vast telprotocol, die in samenwerking met de gemeente Utrecht is opgesteld.

Fase 2: uitvoering onderzoek
Na de voorbereiding van het onderzoek is begonnen met de uitvoering. Hierbij is het aantal geparkeerde voertuigen op de openbare parkeerplaatsen op 8 momenten geteld. Voor de door Mobycon uitgevoerde meetmomenten is in een deel van het onderzoeksgebied gemeten in november 2024 en in het andere deel in juni 2025.

Er is gemeten op de volgende momenten:

Meetmoment	Meetdag	Datum meting	Gemeten door
Dinsdagochtend tussen 00 en 03 uur	1	5 november 2024 en 17 juni 2025	Mobycon
(“)	2	12 november 2024 en 24 juni 2025	Mobycon
Donderdagmiddag tussen 11 en 14 uur	1	7 november 2024 en 19 juni 2025	Mobycon
(“)	2	14 november 2024 en 26 juni 2025	Mobycon
Zaterdagmiddag tussen 12 en 15 uur	1	9 november 2024 en 21 juni 2025	Mobycon
(“)	2	16 november 2024 en 28 juni 2025	Mobycon
Zaterdagavond tussen 19 en 21 uur	1	13 september 2025	Trajan
(“)	2	20 september 2025	Trajan

Tabel 1. Onderzoeksmomenten

Bij de uitvoering van het onderzoek hebben we gebruik gemaakt van een eigen mobiele applicatie (ArcGIS Field Maps) om de geparkeerde voertuigen te registreren. De onderzoeker ziet op een digitale kaart waar hij/zij is, de betreffende straat/sectie kan worden aangeklikt en het aantal geparkeerde voertuigen wordt vervolgens genoteerd. Tevens is bijgehouden of een parkeerplaats niet beschikbaar is door bijvoorbeeld werkzaamheden of plaatsing van een container (genoteerd als obstakels), en zijn ook foutparkeerders geregistreerd.

Fase 3: analyse en rapportage

De totale parkeerbezetting zijn alle geregistreerde geparkeerde voertuigen (inclusief foutgeparkeerde). Voor de parkeerdruk kijken we alleen naar de openbare parkeercapaciteit.

Parkeercapaciteit

Als eerste stap in het onderzoek is de parkeercapaciteit geïnventariseerd. In totaal zijn er binnen het onderzoeksgebied 2520 parkeerplaatsen geregistreerd, waarvan de meeste (1585) in het gebied met een afstand van 251-500 meter tot de ontwikkeling. De meeste parkeerplaatsen (2262) betreffen formele parkeerplaatsen.

Deelgebied	Formele capaciteit	Informele capaciteit	Formele + informele capaciteit
<250 m	813	122	935
251-500 m	1449	136	1585
Totaal	2262	258	2520

Tabel 2. Parkeercapaciteit

Parkeerdruk

Om de parkeerdruk in beeld te brengen, is op acht momenten de actuele bezetting geïnventariseerd.

Om de parkeerdruk te berekenen delen wij de parkeerbezetting (op formele parkeerplaatsen, op informele parkeerplaatsen, foutparkeren en obstakels) door de beschikbare capaciteit. Voor de beschikbare capaciteit gaan we uit van eenmaal exclusief informele capaciteit en eenmaal inclusief informele capaciteit.

Als we kijken naar de parkeerdruk in het totale onderzoeksgebied wanneer we alleen rekenen met formele plekken (tabel 3, bovenzijde) zien we dat deze op de zaterdagmiddag het hoogst is geweest (70% en 76%), en zien we dat deze op de zaterdagavond (51% en 54%) en op de dinsdagnacht (49% en 51%) het laagst is geweest.

	Parkeerdruk		
Meetmoment	Aantal plekken formeel	Totale bezetting formeel + informeel + fout	Parkeerdrukpercentage
Dinsdagochtend tussen 00 en 03 uur datum 17 juni (meetmoment 1)	2262	1113	49%
Dinsdagochtend tussen 00 en 03 uur datum 24 juni (meetmoment 2)	2262	1157	51%
Donderdagmiddag tussen 11 en 14 uur datum 19 juni (meetmoment 1)	2262	1463	65%
Donderdagmiddag tussen 11 en 14 uur datum 26 juni (meetmoment 2)	2262	1463	65%
Zaterdagmiddag tussen 12 en 15 uur datum 21 juni (meetmoment 1)	2262	1717	76%
Zaterdagmiddag tussen 12 en 15 uur datum 28 juni (meetmoment 2)	2262	1588	70%
Zaterdagavond tussen 19 en 21 datum 13 september (meetmoment 1)	2262	1229	54%
Zaterdagavond tussen 19 en 21 datum 20 september (meetmoment 2)	2262	1154	51%

	Parkeerdruk		
Meetmoment	Aantal plekken formeel + informele plekken	Totale bezetting formeel + informeel + fout	Parkeerdrukpercentage
Dinsdagochtend tussen 00 en 03 uur datum 17 juni (meetmoment 1)	2520	1113	44%
Dinsdagochtend tussen 00 en 03 uur datum 24 juni (meetmoment 2)	2520	1157	46%
Donderdagmiddag tussen 11 en 14 uur datum 19 juni (meetmoment 1)	2520	1463	58%
Donderdagmiddag tussen 11 en 14 uur datum 26 juni (meetmoment 2)	2520	1463	58%
Zaterdagmiddag tussen 12 en 15 uur datum 21 juni (meetmoment 1)	2520	1717	68%
Zaterdagmiddag tussen 12 en 15 uur datum 28 juni (meetmoment 2)	2520	1588	63%
Zaterdagavond tussen 19 en 21 datum 13 september (meetmoment 1)	2520	1229	49%
Zaterdagavond tussen 19 en 21 datum 20 september (meetmoment 2)	2520	1154	46%

Tabel 3. Bezetting en parkeerdruk in het gehele onderzoeksgebied

Als we kijken naar de parkeerdruk in het gebied met een loopafstand van 0 tot 250 meter wanneer we alleen rekenen met formele plekken (tabel 4, bovenzijde) zien we dat deze op de donderdagmiddag het hoogst is geweest (75% en 77%), gevolgd door de zaterdagmiddag (73% en 76%) en zien we dat deze op de zaterdagavond (50% en 56%) en op de dinsdagnacht (50% en 52%) het laagst is geweest.

	Parkeerdruk		
Meetmoment	Aantal plekken formeel	Totale bezetting formeel + informeel + fout	Parkeerdrukpercentage
Dinsdagochtend tussen 00 en 03 uur datum 17 juni (meetmoment 1)	813	408	50%
Dinsdagochtend tussen 00 en 03 uur datum 24 juni (meetmoment 2)	813	421	52%
Donderdagmiddag tussen 11 en 14 uur datum 19 juni (meetmoment 1)	813	628	77%
Donderdagmiddag tussen 11 en 14 uur datum 26 juni (meetmoment 2)	813	606	75%
Zaterdagmiddag tussen 12 en 15 uur datum 21 juni (meetmoment 1)	813	616	76%
Zaterdagmiddag tussen 12 en 15 uur datum 28 juni (meetmoment 2)	813	591	73%
Zaterdagavond tussen 19 en 21 datum 13 september (meetmoment 1)	813	459	56%
Zaterdagavond tussen 19 en 21 datum 20 september (meetmoment 2)	813	404	50%

	Parkeerdruk		
Meetmoment	Aantal plekken formeel + informele plekken	Totale bezetting formeel + informeel + fout	Parkeerdrukpercentage
Dinsdagochtend tussen 00 en 03 uur datum 17 juni (meetmoment 1)	935	408	44%
Dinsdagochtend tussen 00 en 03 uur datum 24 juni (meetmoment 2)	935	421	45%
Donderdagmiddag tussen 11 en 14 uur datum 19 juni (meetmoment 1)	935	628	67%
Donderdagmiddag tussen 11 en 14 uur datum 26 juni (meetmoment 2)	935	606	65%
Zaterdagmiddag tussen 12 en 15 uur datum 21 juni (meetmoment 1)	935	616	66%
Zaterdagmiddag tussen 12 en 15 uur datum 28 juni (meetmoment 2)	935	591	63%
Zaterdagavond tussen 19 en 21 datum 13 september (meetmoment 1)	935	459	49%
Zaterdagavond tussen 19 en 21 datum 20 september (meetmoment 2)	935	404	43%

Tabel 4. Bezetting en parkeerdruk in het gebied tussen 0 en 250 meter van de ontwikkeling

Als we kijken naar de parkeerdruk in het gebied met een loopafstand van 251 tot 500 meter wanneer we alleen rekenen met formele plekken (tabel 5, bovenzijde) zien we dat deze op de zaterdagmiddag het hoogst is geweest (69% en 76%), gevolgd door de donderdagmiddag (58% en 59%) en zien we dat deze op de zaterdagavond (52% en 53%) en op de dinsdagnacht (49% en 51%) het laagst is geweest.

In vergelijking met het gebied met een loopafstand van 0 tot 250 meter valt op dat de donderdagmiddag in het gebied met een loopafstand van 251 tot 500 meter lager is geweest (rond de 58% tegenover rond de 76%).

	Parkeerdruk		
Meetmoment	Aantal plekken formeel	Totale bezetting formeel + informeel + fout	Parkeerdrukpercentage
Dinsdagochtend tussen 00 en 03 uur datum 17 juni (meetmoment 1)	1449	705	49%
Dinsdagochtend tussen 00 en 03 uur datum 24 juni (meetmoment 2)	1449	736	51%
Donderdagmiddag tussen 11 en 14 uur datum 19 juni (meetmoment 1)	1449	835	58%
Donderdagmiddag tussen 11 en 14 uur datum 26 juni (meetmoment 2)	1449	857	59%
Zaterdagmiddag tussen 12 en 15 uur datum 21 juni (meetmoment 1)	1449	1101	76%
Zaterdagmiddag tussen 12 en 15 uur datum 28 juni (meetmoment 2)	1449	997	69%
Zaterdagavond tussen 19 en 21 datum 13 september (meetmoment 1)	1449	770	53%
Zaterdagavond tussen 19 en 21 datum 20 september (meetmoment 2)	1449	750	52%

	Parkeerdruk		
Meetmoment	Aantal plekken formeel + informele plekken	Totale bezetting formeel + informeel + fout	Parkeerdrukpercentage
Dinsdagochtend tussen 00 en 03 uur datum 17 juni (meetmoment 1)	1585	705	44%
Dinsdagochtend tussen 00 en 03 uur datum 24 juni (meetmoment 2)	1585	736	46%
Donderdagmiddag tussen 11 en 14 uur datum 19 juni (meetmoment 1)	1585	835	53%
Donderdagmiddag tussen 11 en 14 uur datum 26 juni (meetmoment 2)	1585	857	54%
Zaterdagmiddag tussen 12 en 15 uur datum 21 juni (meetmoment 1)	1585	1101	69%
Zaterdagmiddag tussen 12 en 15 uur datum 28 juni (meetmoment 2)	1585	997	63%
Zaterdagavond tussen 19 en 21 datum 13 september (meetmoment 1)	1585	770	49%
Zaterdagavond tussen 19 en 21 datum 20 september (meetmoment 2)	1585	750	47%

Tabel 5. Bezetting en parkeerdruk in het gebied tussen 251 en 500 meter van de ontwikkeling

Restcapaciteit en theoretische parkeerdruk

In tabel 6 is de restcapaciteit weergegeven, wanneer we enkel uitgaan van de parkeercapaciteit van de formele parkeerplaatsen. Daarnaast maken we gebruik van de parkeerbehoefte zoals doorgerekend in het scenario 2 (studentenhuisvesting).

De restcapaciteit wordt als volgt berekend:
restcapaciteit = de maximale bezetting waarbij de parkeerdruk niet boven de 85% uitkomt minus de waargenomen bezetting.

Op het drukste onderzoeksmoment in het totale onderzoeksgebied, de zaterdagmiddag, is er een restcapaciteit van 206 parkeerplaatsen over voordat de grens van 85% wordt bereikt. 75 daarvan bevinden zich in het gebied met een loopafstand van 0 tot 250 meter, en 131 daarvan bevinden zich in het gebied met een loopafstand van 251 tot 500 meter.

Maximale waarden

Gebied		Parkeerdruk weekdag middag	weekdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond
<250 m	capaciteit	813	813	813	813
	bezetting	628	421	616	459
85%	max. bezetting	691	691	691	691
	restcapaciteit	63	270	75	232
251-500 m	capaciteit	1449	1449	1449	1449
	bezetting	857	736	1101	770
85%	max. bezetting	1232	1232	1232	1232
	restcapaciteit	375	496	131	462
Totaal	capaciteit	2262	2262	2262	2262
	bezetting	1485	1157	1717	1229
85%	max. bezetting	1923	1923	1923	1923
	restcapaciteit	438	766	206	694

Tabel 6. Restcapaciteit

Wanneer we de parkeerbehoefte conform scenario 2 (studentenhuisvesting) naast de aanwezige restcapaciteit leggen (tabel 7) dan zien we dat de theoretische parkeerdruk op geen enkel onderzoeksmoment en voor ieder deelgebied (totaal, tussen 0-250 meter en tussen 251-500 meter) niet boven de maximaal acceptabele norm van 85% zou komen. Op basis van dit resultaat kan de benodigde parkeerbehoefte van de ontwikkeling dus worden ingevuld in de restcapaciteit van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Benodigd

Gebied		Parkeerdruk weekdag middag	weekdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond
<250 m	capaciteit	813	813	813	813
	gemeten p-druk	628	421	616	459
	benodigd	14	0	42	69
	totaal	642	421	658	528
	bez.%	79,0%	51,8%	80,9%	65,0%
251-500 m	capaciteit	1449	1449	1449	1449
	gemeten p-druk	857	736	1101	770
	benodigd	14	0	42	69
	totaal	871	736	1143	839
	bez.%	60,1%	50,8%	78,9%	57,9%
Totaal	capaciteit	2262	2262	2262	2262
	gemeten p-druk	1485	1157	1717	1229
	benodigd	14	0	42	69
	totaal	1499	1157	1759	1298
	bez.%	66,3%	51,1%	77,7%	57,4%

Tabel 7. Theoretische parkeerdruk

Conclusie

Op basis van de metingen in de directe omgeving van de voorgenomen ontwikkeling aan de Livingstonelaan blijkt dat de hoogste parkeerdruk op totaalniveau is waargenomen op de zaterdagmiddag (70% en 76%). Deze blijft onder de maatgevende grens van 85%. Op dit moment is er sprake van een restcapaciteit van 206 plekken, waarvan zich er 75 binnen een loopafstand van 0-250 meter bevinden en 131 binnen een loopafstand van 251-500 meter bevinden. De parkeerbehoefte kan in ieder deelgebied worden ingevuld, waarbij de hoogste theoretische parkeerdruk op totaalniveau (77,7%) en in de gebieden 0-250 meter (80,9%) en 250-500 meter (78,9%) onder de maatgevende grens van 85% blijft. Op basis van dit resultaat kan de benodigde parkeerbehoefte van de ontwikkeling dus worden ingevuld in de restcapaciteit van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

VERKEER • MOBILITEIT • VERVOER • MOBYCON

Bijlage 10 Mobiliteitsanalyse

Livingstonelaan 609



Gemeente Utrecht

Inleiding

Korte toelichting modelberekeningen

- Plan: bij Livingstonelaan 609 worden woningen gepland, met een bijbehorende verkeersgeneratie (vooraf berekend en als input gebruikt)
- Vraag/doel: hoe verdeelt de verkeersgeneratie van het plan zich over het omliggende netwerk, en heeft dit negatieve effecten op de kruispunten aan de Europalaan? Het gaat om verkeerskundige effecten, met name in de spits. Prognosejaar is 2035.

Twee modelsituatie, de basis is model VRU 3.5:

- 2035 Autonoom: prognose 2035 zonder uitvoering plan
- 2035 Plan Livingstone 609: prognose 2035 inclusief plan

Het verschil tussen deze situaties beschouwen we als het planeffect

Korte toelichting modeluitgangspunten (1)

- 2035 Autonoom: In verkeersmodel VRU 3.5 is het plan standaard al opgenomen. Voor deze referentie is het plan eruit gehaald.
- 2035 Plan. Hierbij is de verkeersgeneratie (zie tabel) verwerkt in de zone (37) van het verkeersmodel. De verdeling van ritten over herkomsten en bestemmingen zijn overgenomen uit de oorspronkelijke modelzone.

Totaaloverzicht verkeersgeneratie na reducties en aftrek RVN

	etmaal	ochtendspitsuur			ovondspitsuur		
	in+uit	in	uit	in+uit	in	uit	in+uit
niet-wonen	15	4	0	4	0	3	3
wonen	586	4	37	41	34	18	53
extra vkgen door deelauto's	0	0	0	0	0	0	0
bruto vkgen lokaal	**601**	**8**	**37**	**45**	**34**	**21**	**56**
reductie vkgen door RVN	142	5	4	9	6	7	13
netto vkgen lokaal	**460**	**3**	**33**	**36**	**28**	**14**	**43**
vkgen op afstand	0	0	0	0	0	0	0
vkgen lokaal + op afstand	**460**	**3**	**33**	**36**	**28**	**14**	**43**

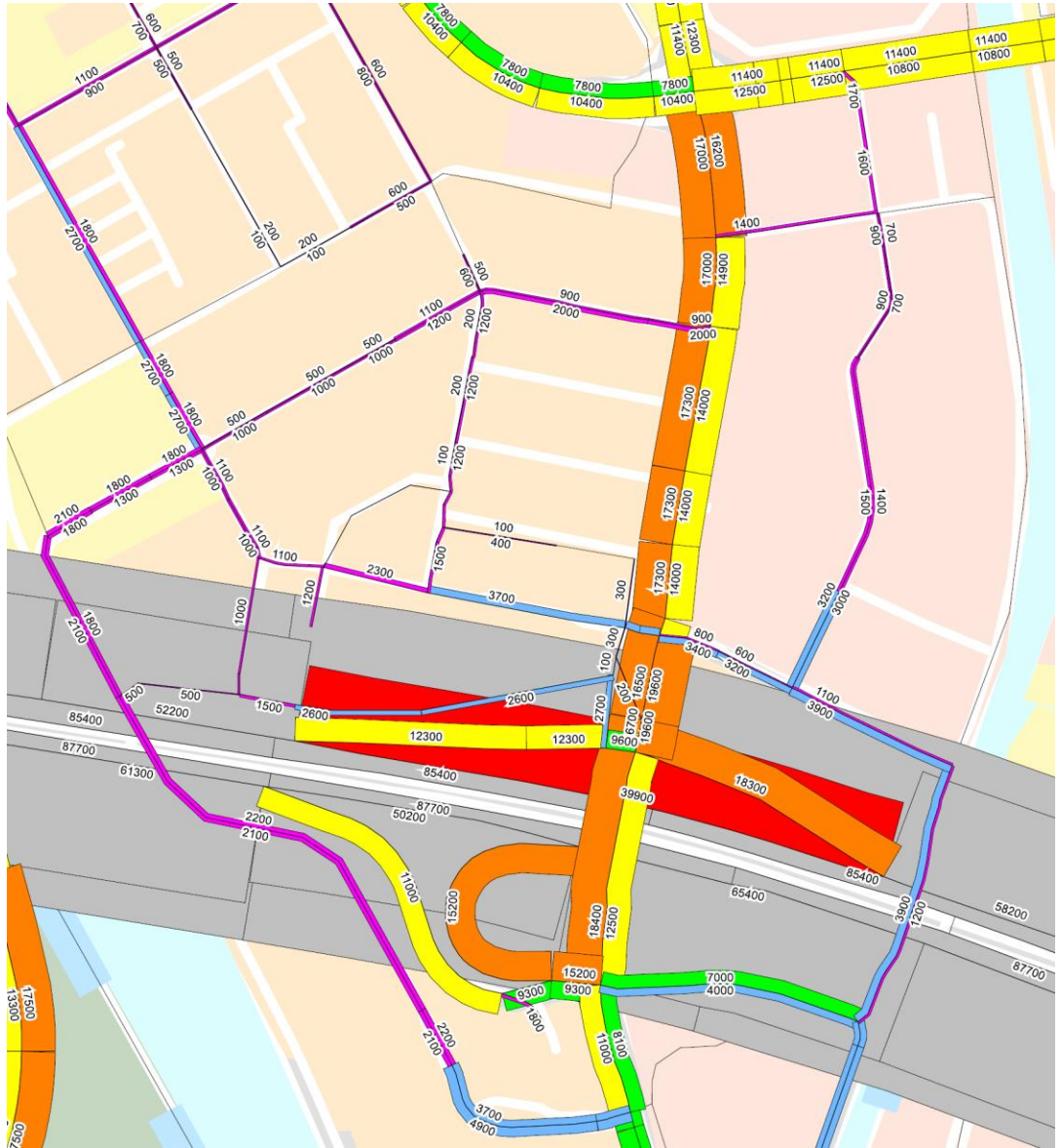
Gemeente Utrecht

Korte toelichting modeluitgangspunten (2)

Netwerk

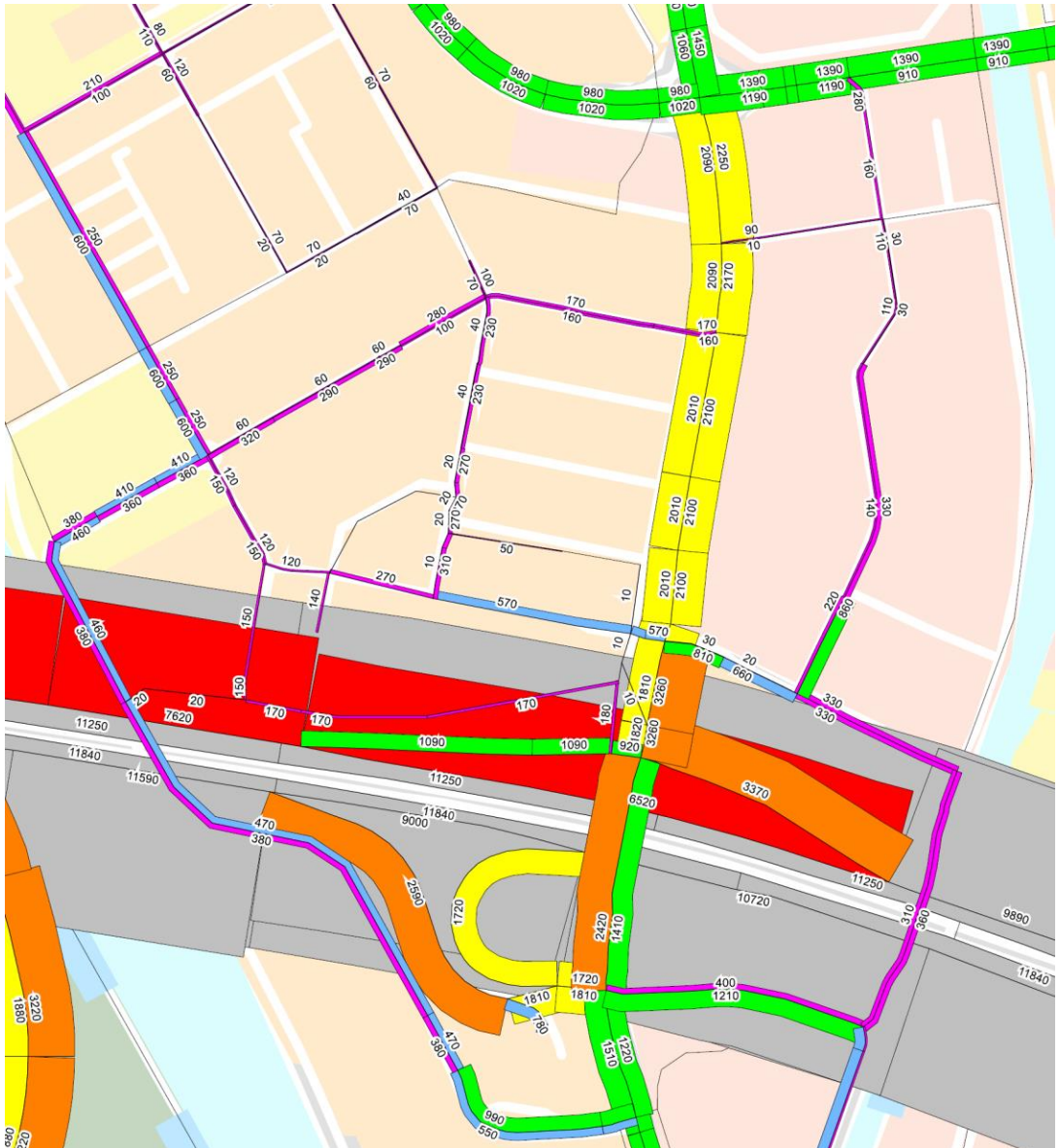
- Om de effecten van het plan op het netwerk reëel in te schatten was het nodig de voedingslink van de zone 37 aan te passen, zodat deze alleen op de Australiëlaan ontsluit. Voor de goede vergelijking is dit in zowel de Autonome als Plan situatie uitgevoerd.
- Er is een check gedaan dat deze aanpassing geen ongewenste bijeffecten heeft. Naast deze wijziging zijn nog een paar wijzigingen doorgevoerd om de spreiding van verkeer in dit deel van Utrecht beter te modelleren (waaronder een extra voedingslink voor de zone met de IKEA). Deze hebben ook, maar minder effect voor de directe omgeving van het plan.

MVT etmaal – 2035 Autonoom



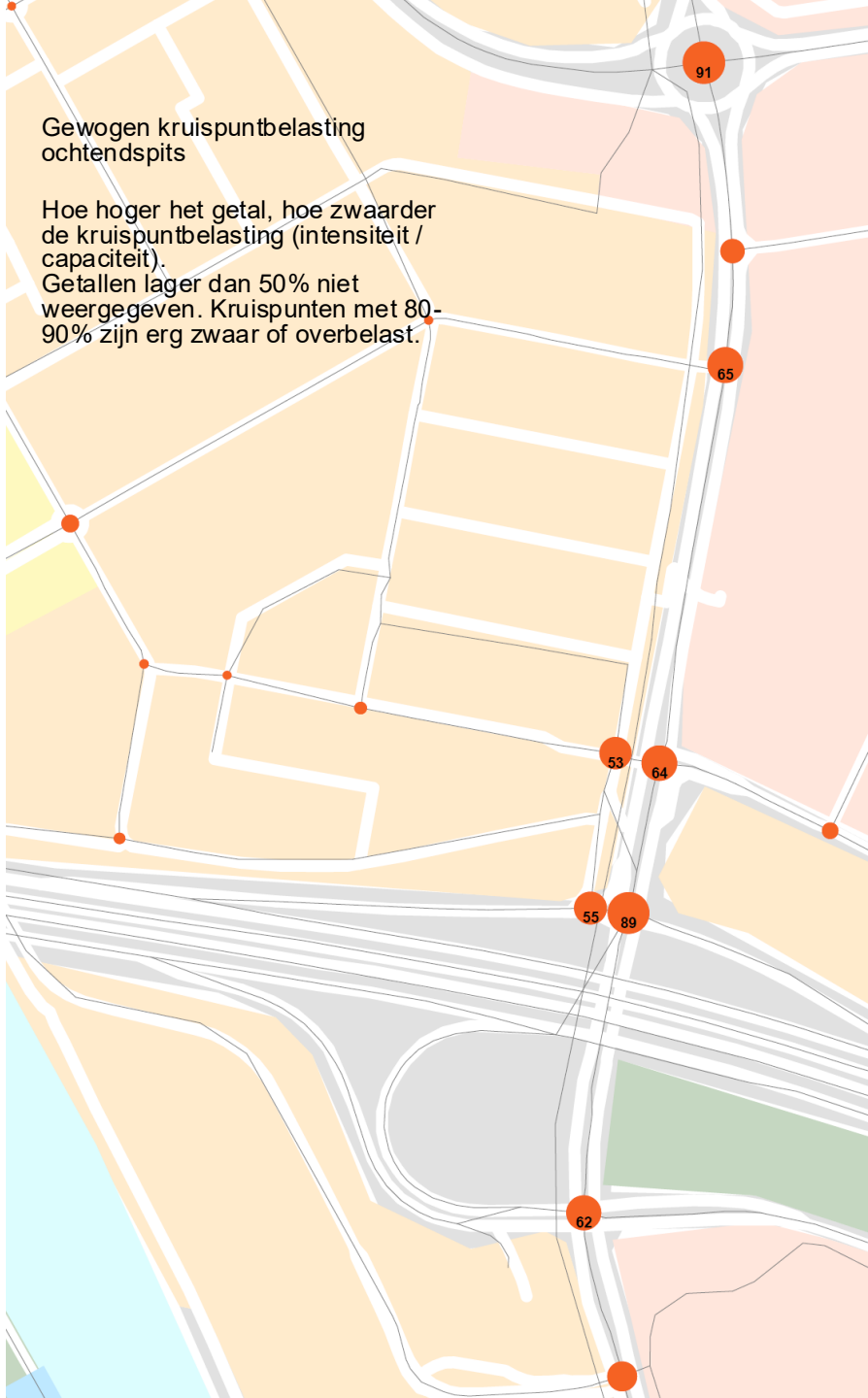
Gemeente Utrecht

MVT ochtendspits (2 uur)
2035 Autonoom



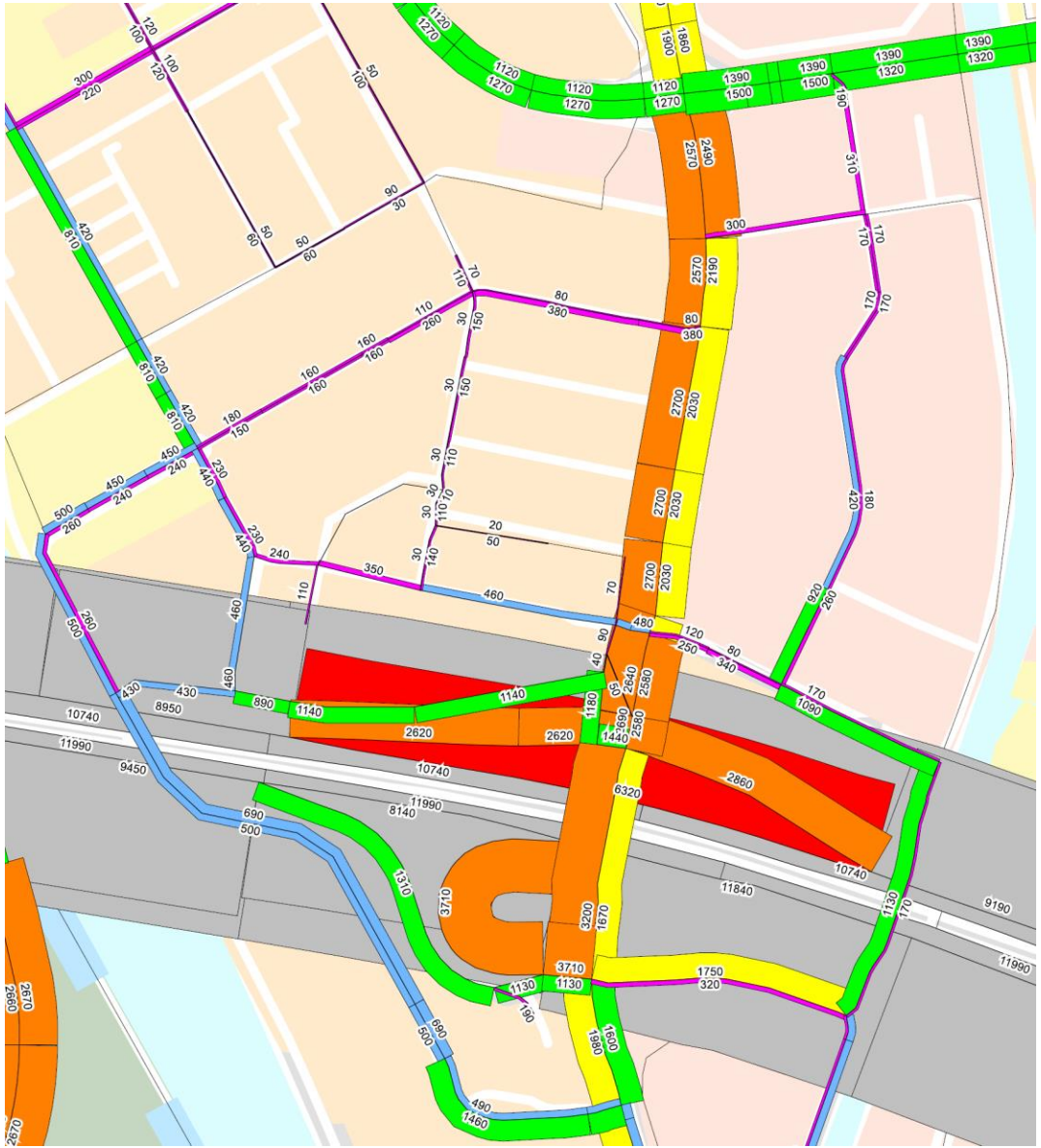
Gewogen kruispuntbelasting ochtendspits

Hoe hoger het getal, hoe zwaarder de kruispuntbelasting (intensiteit / capaciteit).
Getallen lager dan 50% niet weergegeven. Kruispunten met 80-90% zijn erg zwaar of overbelast.



Gemeente Utrecht

MVT avondspits (2 uur)
2035 Autonoom



Gewogen kruispuntbelasting avondspits

Hoe hoger het getal, hoe zwaarder de kruispuntbelasting (intensiteit / capaciteit).
Getallen lager dan 50% niet weergegeven. Kruispunten met 80-90% zijn erg zwaar of overbelast.



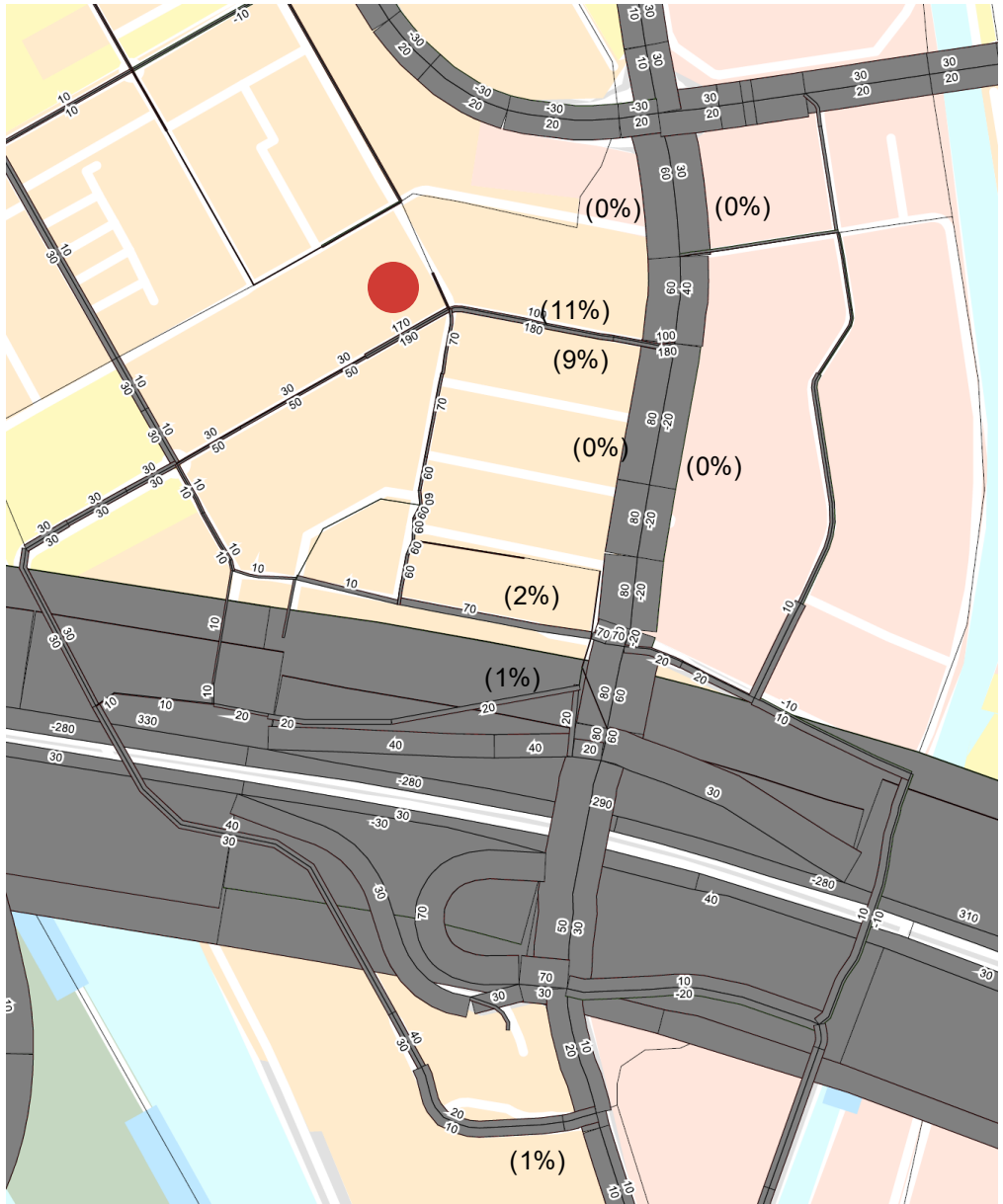
Gemeente Utrecht

MVT etmaal – 2035, Verschil Plan tov Autonoom

Absolute aantallen.
Grijze bandbreedte os intensiteit gelijk aan Autonoom, rood (nauwelijks zichtbaar) een toename, (groen evt afname)

Voor Europalaan en relevante zijtakkentussen haakjes procentuele toename aangegeven

Locatie plan met rode stip aangeduid



Gemeente Utrecht

MVT ochtendspits – 2035, Verschil Plan tov Autonoom

Absolute aantallen.
Grijze bandbreedte os intensiteit gelijk aan Autonoom, rood (nauwelijks zichtbaar) een toename, (groen evt afname)

Voor Europalaan en relevante zijtakkentussen haakjes procentuele toename aangegeven

Locatie plan met rode stip aangeduid



Gewogen kruispuntbelasting ochtendspits, Plan

Hoe hoger het getal, hoe zwaarder de kruispuntbelasting (intensiteit / capaciteit).
Getallen lager dan 50% niet weergegeven. Kruispunten met 80-90% zijn erg zwaar of overbelast.



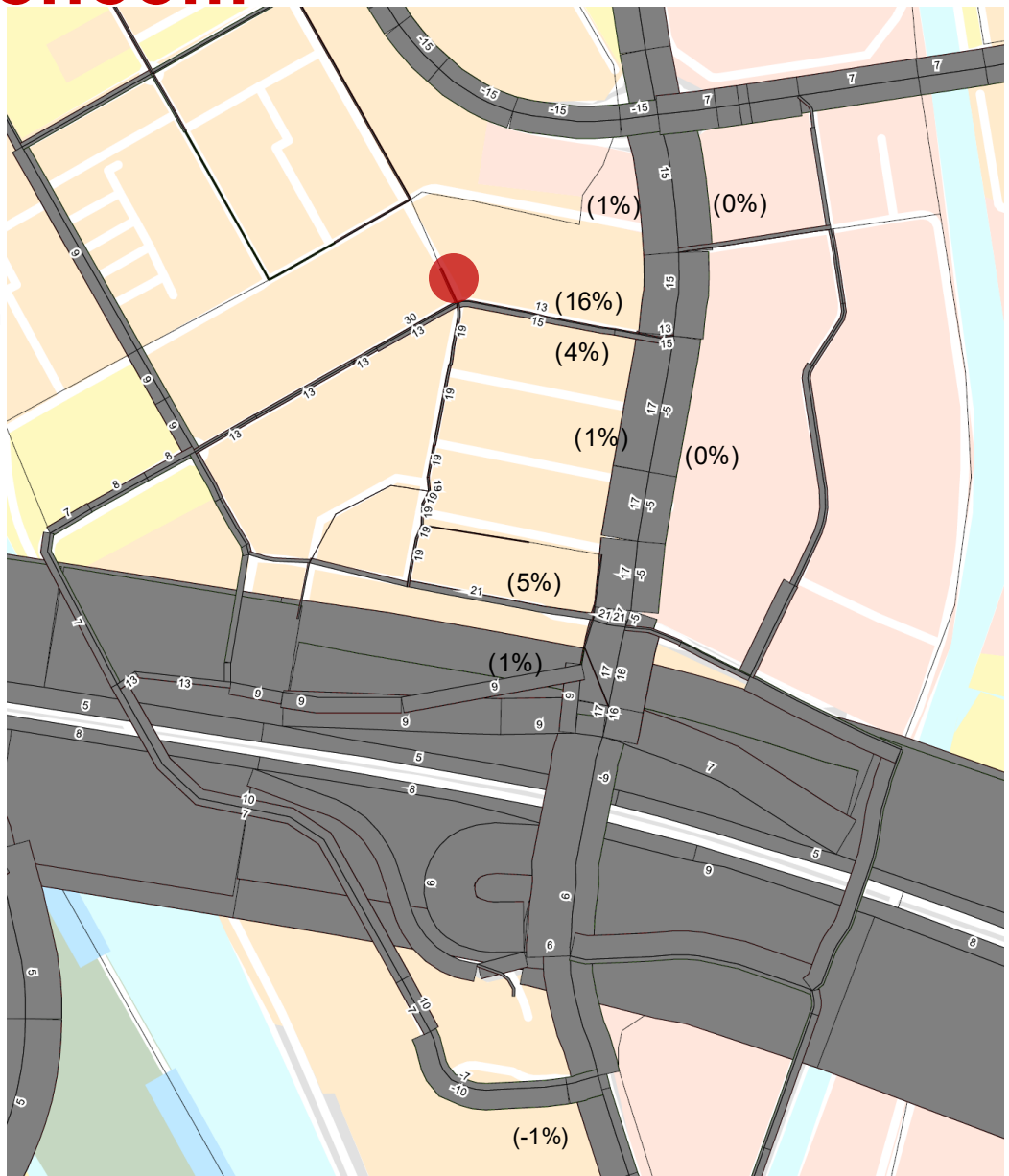
Gemeente Utrecht

MVT avondspits – 2035, Verschil Plan tov Autonoom

Absolute aantallen.
Grijze bandbreedte os intensiteit gelijk aan Autonoom, rood (nauwelijks zichtbaar) een toename, (groen evt afname)

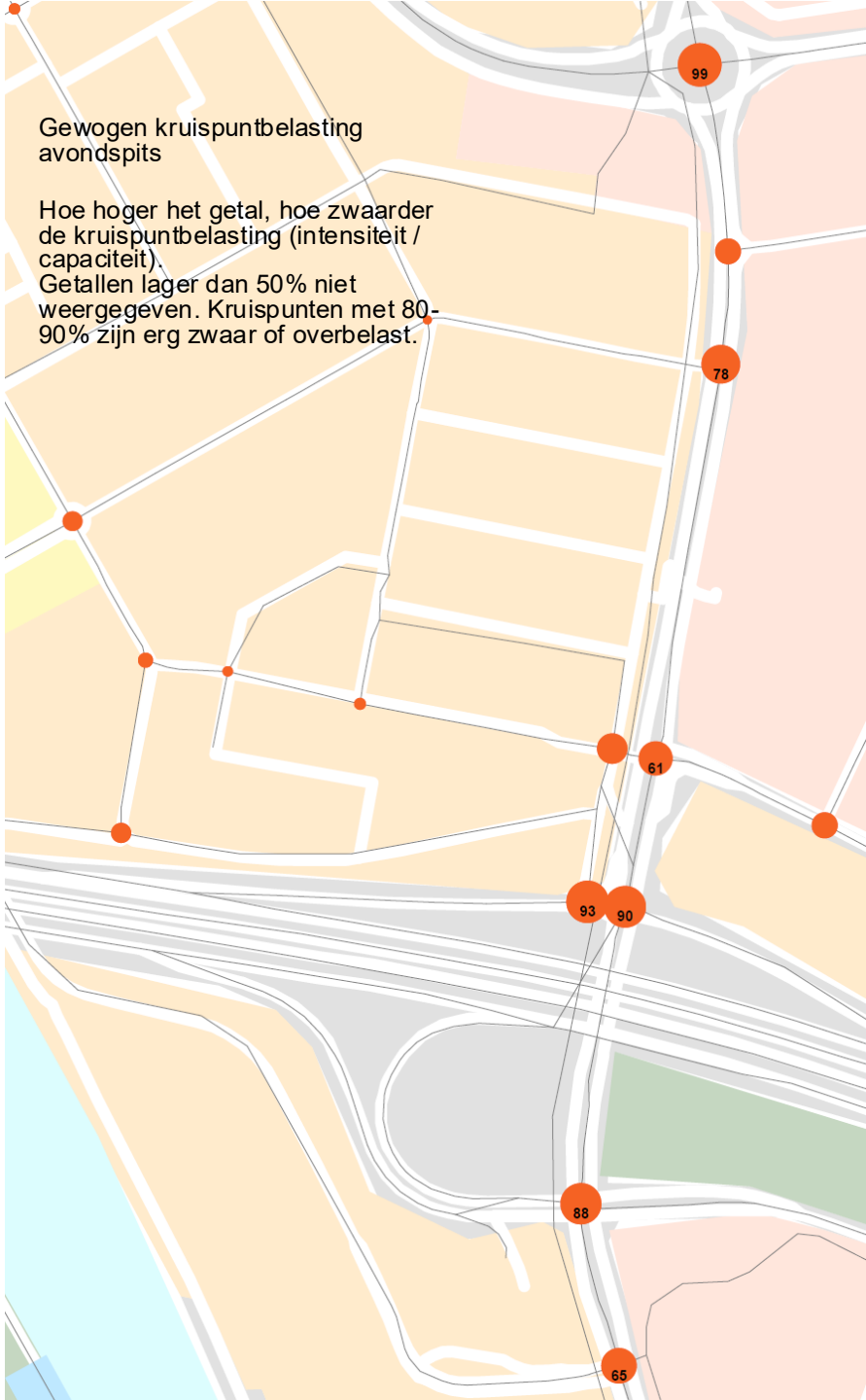
Voor Europalaan en relevante zijtakkentussen haakjes procentuele toename aangegeven

Locatie plan met rode stip aangeduid



Gewogen kruispuntbelasting avondspits

Hoe hoger het getal, hoe zwaarder de kruispuntbelasting (intensiteit / capaciteit).
Getallen lager dan 50% niet weergegeven. Kruispunten met 80-90% zijn erg zwaar of overbelast.



Gemeente Utrecht

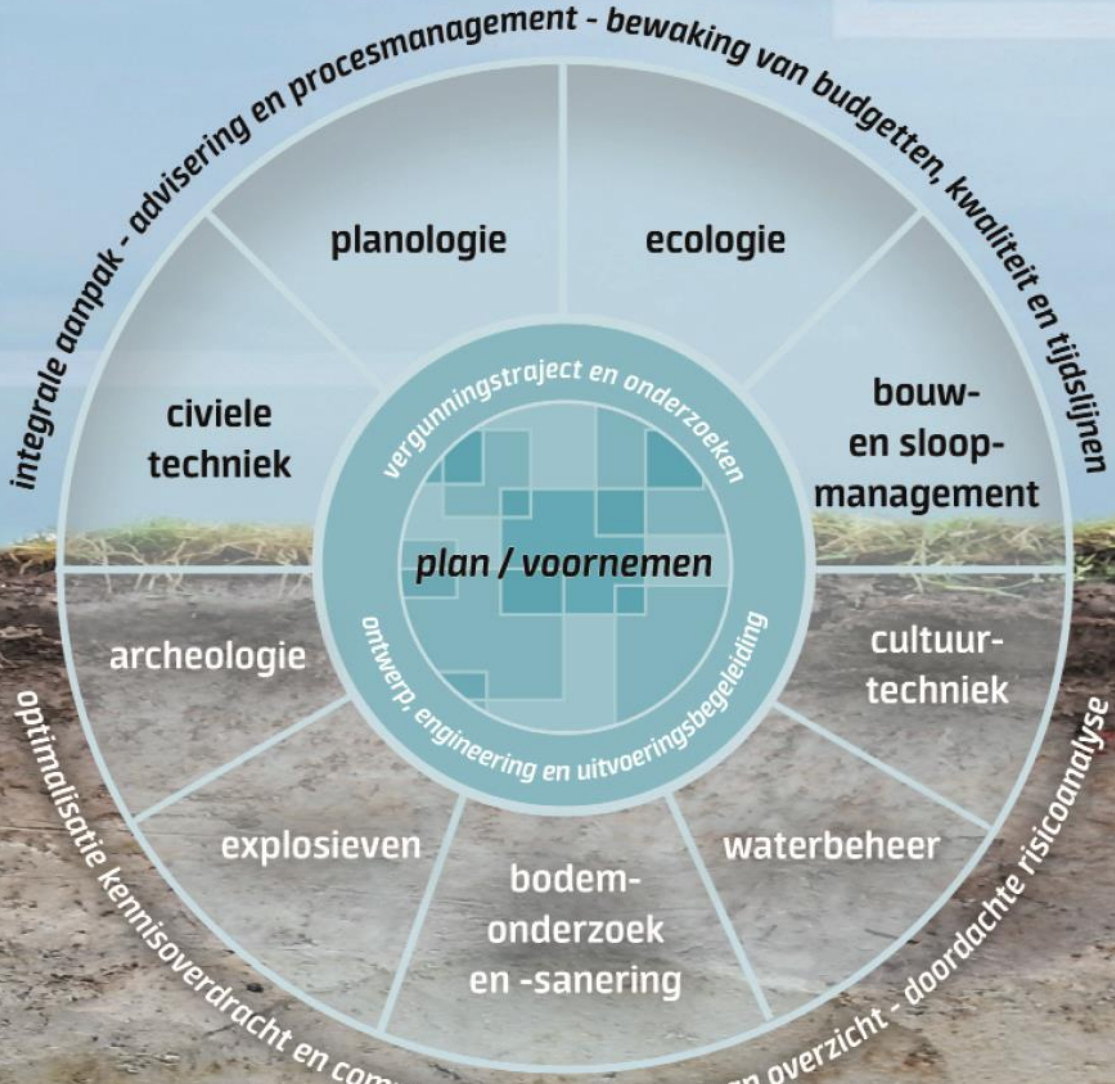
Samenvatting effecten

- De verkeersgeneratie van het plan verspreidt zich over het netwerk, waarbij in de ochtendspits een groot deel via de Australiëlaan naar de Europalaan rijdt, en in de avondspits ook de Hollantlaan wat meer gebruikt wordt (rechtsaf van Europalaan naar Australiëlaan niet mogelijk). En kleiner deel kiest andere routes, zoals door Kanaleneiland of de Griffioenlaan.
- Het gaat het om kleine aantallen in absolute zin. In relatieve zin is de toename op de Australiëlaan ongeveer 10% over de dag. Op de Europalaan valt de toename vrijwel weg in de grote aantallen, toenames 0-1%.
- Het kruispunten Europaplein en op/afrit 17 van de A12 zijn erg zwaar belast. Op deze en andere kruispunten langs de Europalaan zal het plan echter een zeer beperkt effect hebben. De kruispuntbelastingen nemen niet/nauwelijks toe.

Bijlage 11 Natuurtoets

IDDS *maakt ontwikkelen mogelijk*

Natuurtoets Omgevingswet
Livingstonelaan 609, Utrecht



IDDS Ecologie
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22

NGB

IDDS

Rapport

Natuurtoets Omgevingswet

Locatie	:	Livingstonelaan 609, Utrecht
Kenmerk	:	A7712-03\MAL\nt1
Datum	:	11 juli 2025
Auteur	:	de heer M. Alta
Vrijgave	:	mevrouw Ir. [redacted]
Contactpersoon	:	mevrouw Ir. [redacted]
Email	:	[redacted]idds.nl
Telefoon	:	[redacted]
Opdrachtgever	:	VOF Livingstonelaan Utrecht de heer [redacted]

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

Samenvatting

In opdracht van VOF Livingstonelaan Utrecht is op 24 juni 2025 een update van een natuurtoets uitgevoerd aan de Livingstonelaan 609 te Utrecht voor de sloop van panden en realisatie van nieuwbouw. Naar aanleiding van een nader onderzoek in 2022 is geconstateerd dat in de panden binnen het plangebied twee zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen aanwezig zijn van de gewone dwergvleermuis (IDDS, 2023). Op 18 januari 2024 heeft de provincie Utrecht een ontheffing soortenbescherming verleend voor de gewone dwergvleermuis op basis van de Wet natuurbescherming (met kenmerk Z-PU-2023-002124). De opdrachtgever heeft IDDS gevraagd een update van de natuurtoets op te stellen om te voldoen aan de eisen van de nieuwe Omgevingswet. Deze samenvatting beschrijft de belangrijkste resultaten en conclusies van het onderzoek. Voor de volledigheid verwijzen wij u ook naar Hoofdstuk 8 Conclusie en advies.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000-gebied of het NNN. De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op aangewezen habitatsoorten. Effecten van stikstof op het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen zijn op voorhand niet uitgesloten. Een stikstofberekening is geen onderdeel van voorliggende natuurtoets. Een stikstofberekening is echter wel noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Soortbescherming

Vogels: Binnen het plangebied en binnen de verstorende invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest en de merel en tjiftjaf uit de Utrechtse soortenlijst broeden. Algemene vogelsoorten en soorten uit de Utrechtse soortenlijst die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (grofweg van 15 februari tot 15 augustus, in gebruik zijnde nesten zijn ook buiten deze periode beschermd). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient een broedvogelinventarisatie uitgevoerd te worden door een ecologisch deskundige. Indien broedende vogels aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest verlaten is.

Vleermuizen: In de omliggende gebouwen kunnen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, wordt geadviseerd om de werkzaamheden uit te voeren tussen zonsopgang en zonsondergang. Wanneer dit niet mogelijk is, moeten lichtbronnen zo zijn afgesteld dat deze niet op omliggende gebouwen schijnen. Ook in de definitieve fase kan verstoring van vleermuizen worden voorkomen door geen verlichting te laten schijnen op de omliggende gebouwen.

Egel: het plangebied is geen onderdeel van essentieel leefgebied van de egel. Desalniettemin kunnen individuen in het plangebied tijdens de werkzaamheden worden gedood en/of verstoord. Om verstoring en/of doden van egels tijdens de werkzaamheden te voorkomen dient voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied onaantrekkelijk gemaakt te worden voor egels. Dit kan gedaan worden door de grondbedekkende vegetatie zo kort mogelijk te houden tijdens de werkzaamheden en geen hopen vegetatie te laten liggen waar egels onder kunnen kruipen. Na afronding van de werkzaamheden dient het plangebied weer geschikt gemaakt te worden voor de egel, zodat het huidige leefgebied hersteld wordt.

Daarnaast geldt te allen tijde voor alle flora en fauna de specifieke zorgplicht (artikel 11.27

BAL). Deze specifieke zorgplicht geldt ook voor alle algemeen voorkomende en vrijgestelde soorten. Zie Hoofdstuk 7.2 voor de maatregelen.

Tabel 1: Overzicht van soorten waarmee in het vervolg van het project rekening gehouden moet worden.

Soortgroep	Soort *(wetenschappelijke soortnaam)*	Vervolgtraject
Broedvogels waarvan het nest niet jaarrond beschermd is	Diverse algemene vogelsoorten	Mitigerende maatregelen
Utrechtse soortenlijst	Merel (*Turdus merula*)	Mitigerende maatregelen
	Tjiftjaf (*Phylloscopus collybita*)	
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis *(Pipistrellus pipistrellus)*	Mitigerende maatregelen
	Ruige dwergvleermuis *(Pipistrellus nathusii)*	
	Kleine dwergvleermuis *(Pipistrellus pygmaeus)*	
	Laatvlieger *(Eptesicus serotinus)*	
	Rosse vleermuis *(Nyctalus noctula)*	
	Tweekleurige vleermuis *(Verpertilio murinus)*	
	Meervleermuis *(Myotis dasycneme)*	
Zoogdieren	Egel (*Erinaceus europaeus*)	Mitigerende maatregelen

Inhoudsopgave

1. Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Doel van het onderzoek 6
1.3 Leeswijzer 6

2. Opzet van het onderzoek 7
2.1 Bureauonderzoek 7
2.2 Veldonderzoek 7
2.3 Nadelige gevolgen 7

3. Beschrijving van het plangebied en planvoornemen 9
3.1 Ligging en algemene beschrijving van het plangebied 9
3.2 Planvoornemen 12

4. Gebiedsbescherming 13
4.1 Ligging plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden 13

5. Soortbescherming 15
5.1 Amfibieën 15
5.2 Broedvogels 15
5.3 Flora 17
5.4 Libellen 18
5.5 Reptielen 19
5.6 Vleermuizen 19
5.7 Vlinders 21
5.8 Zoogdieren 22
5.9 Vissen, weekdieren, overige insecten en Rode Lijst soorten 23
5.10 Vrijgestelde soorten 24

6. Nadelige gevolgen 25
6.1 Beschermde soorten waarop nadelige gevolgen verwacht worden 25

7. Advies en vervolg soortbescherming 26
7.1 Nader onderzoek 26
7.2 Mitigerende maatregelen 26

8. Conclusie en advies 28
8.1 Gebiedsbescherming 28
8.2 Soortbescherming 28

9. Literatuur en bronvermelding 31

Bijlage I Beschermde soorten waarop geen nadelige gevolgen verwacht worden 33

Bijlage II Aanbevelingen natuurvriendelijk bouwen 38

1. Inleiding

Hoofdstuk 1 bestaat uit een korte uitleg waarom dit onderzoek noodzakelijk is. Tevens wordt het doel van het onderzoek toegelicht en als laatste volgt de leeswijzer van deze rapportage.

1.1 Aanleiding

VOF Livingstonelaan Utrecht is voornemens de panden aan de Livingstonelaan 609 te Utrecht te slopen en te vervangen voor nieuwbouw. Voorafgaand aan deze ruimtelijke ingreep dient onderzocht te worden of de werkzaamheden leiden tot nadelige gevolgen op flora en fauna, kwalificerende waarden van Natura 2000-gebieden in het kader van de Omgevingswet (hierna: Ow) en/of effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN). Naar aanleiding van een nader onderzoek in 2022 is geconstateerd dat in de panden twee zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen aanwezig zijn van de gewone dwergvleermuis (IDDS, 2023). Op 18 januari 2024 heeft de provincie Utrecht een ontheffing soortenbescherming verleend voor de gewone dwergvleermuis op basis van de Wet natuurbescherming (met kenmerk Z-PU-2023-002124). De opdrachtgever heeft IDDS gevraagd een update van de natuurtoets op te stellen om te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet. In dit rapport worden eventuele nadelige gevolgen van de nieuwe Omgevingswet op beschermde soorten en gebieden en benodigde vervolgstappen in het kader van de Ow in beeld gebracht.

1.2 Doel van het onderzoek

Het doel van de natuurtoets is te onderzoeken of:

- In het plangebied (beschermde) plant- en diersoorten kunnen voorkomen;
- Het plangebied een belangrijke functie voor (beschermde) plant- en diersoorten kan vervullen (bijvoorbeeld als essentieel foerageergebied, vliegroute, nest- of verblijfplaats);
- De ingreep mogelijk nadelige gevolgen heeft op deze (beschermde) plant- en diersoorten;
- De ingreep mogelijk nadelige gevolgen heeft op beschermde natuurgebieden (zoals Natura 2000-gebieden en NNN);
- Door het treffen van passende preventieve maatregelen (hierna: mitigerende maatregelen) nadelige gevolgen op plant- en diersoorten kunnen worden voorkomen;
- Op basis van bovenstaande bevindingen nader onderzoek nodig is; en
- Op basis van bovenstaande bevindingen mogelijk een vergunning nodig is.

Conform de Omgevingswet en de Omgevingsregeling, Artikel 7.197j (module: flora- en fauna-activiteit), mogen de gegevens van een natuurtoets niet ouder zijn dan drie jaar bij het indienen van een Omgevingsvergunning. Daarom is deze natuurtoets maximaal drie jaar geldig.

1.3 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt de opzet van het onderzoek toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft de kenmerken van het plangebied en het planvoornemen. In Hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op het onderdeel gebiedsbescherming van de Ow. De resultaten van het bureau- en veldonderzoek in het kader van de soortbescherming worden in Hoofdstuk 5 beschreven. In Hoofdstuk 6 worden de mogelijke nadelige gevolgen op (beschermde) flora- en fauna uiteen gezet en in Hoofdstuk 7 volgt het advies en mogelijke vervolgstappen in het kader van de soortbescherming. Ten slotte worden in Hoofdstuk 8 conclusies getrokken. Een overzicht van de gebruikte literatuur is terug te vinden in Hoofdstuk 9.

Bijlage I geeft een overzicht van de soorten waarop geen nadelige gevolgen worden verwacht. In Bijlage II is een aantal aanbevelingen voor natuurinclusief bouwen opgenomen.

2. Opzet van het onderzoek

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe het onderzoek is opgezet. Hierbij wordt het bureauonderzoek, het veldbezoek en de nadelige gevolgen toegelicht.

2.1 Bureauonderzoek

Door middel van bronnen- en literatuuronderzoek wordt onderzocht welke (beschermde) flora en fauna in de omgeving van het plangebied recent zijn waargenomen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (hierna: NDFF) van de afgelopen vijf jaar. Ook wordt de kennis gebruikt uit de reeds uitgevoerde quickscan (IDDS, 2023), het reeds uitgevoerde nader onderzoek (IDDS, 2023) en de reeds verleende ontheffing van de Provincie Utrecht in 2024 (met kenmerk Z-PU-2023-002124). Daarnaast wordt (vrij beschikbare) informatie geraadpleegd, zoals relevante verspreidingsatlassen en actuele websites (zie Hoofdstuk 9 voor de literatuurlijst). Hierbij wordt onderzocht welke Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten voorkomen in een straal van drie kilometer rond het plangebied. Daarnaast wordt onderzocht welke Rode Lijst soorten voorkomen in een straal van 500 meter rond het plangebied. Ook wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden in kaart gebracht. Indien nodig worden gebiedsspecifieke documenten geraadpleegd om beschermde natuurwaarden in de directe omgeving van het plangebied in kaart te brengen.

2.2 Veldonderzoek

Naast de bureaustudie wordt een biotooptoets uitgevoerd. Dit betreft een veldbezoek met als doel een inschatting te maken van de ecologische kwaliteiten van het plangebied. De bevindingen van het bronnen- en literatuuronderzoek worden in het veld getoetst en indien nodig aangevuld. Op basis van de uitkomsten van het bureauonderzoek en de fysieke kenmerken van het plangebied, wordt een indicatie gegeven van het mogelijk voorkomen van (beschermde) flora en fauna. Tijdens het veldbezoek wordt globaal geïnventariseerd welke biotopen en welke (beschermde) soorten (mogelijk) in en in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Het kan voorkomen dat op het moment waarop een biotooptoets wordt uitgevoerd, niet alle soorten zichtbaar zijn. Soorten zijn bijvoorbeeld alleen nachtactief of in een bepaalde periode van het jaar aanwezig. Daarom worden de eisen die soorten/soortgroepen aan hun leefomgeving stellen met betrekking tot vaste rust- en verblijfplaatsen, foerageergebieden en migratieroutes vergeleken en getoetst met de situatie in het veld. Op deze manier wordt het belang van het plangebied beoordeeld voor (beschermde) flora en fauna die niet zijn waargenomen gedurende de biotooptoets, maar desondanks toch kunnen voorkomen ter plaatse van het plangebied. De resultaten van de biotooptoets betreffen uitsluitend waarnemingen binnen het plangebied en de invloedssfeer van de werkzaamheden.

2.3 Nadelige gevolgen

Gebiedsbescherming

Op basis van de voorgenomen werkzaamheden en de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, zoals Natura 2000-gebieden en NNN, wordt bepaald of mogelijk sprake is van nadelige gevolgen op beschermde gebieden. Indien nadelige gevolgen op voorhand niet uitgesloten kunnen worden, wordt aangegeven welke vervolgstappen (zoals aanvullende toetsing en/of vergunningsaanvraag) noodzakelijk zijn. Een stikstofberekening is geen onderdeel van dit rapport.

Soortbescherming

Op basis van de veldkenmerken van het plangebied en de verspreidingsgegevens van soorten, wordt beoordeeld voor welke (beschermde) soorten het plangebied van betekenis kan zijn. Vervolgens wordt getoetst of de voorgenomen werkzaamheden kunnen leiden tot nadelige gevolgen op de potentieel aanwezige soorten, verblijfplaatsen, foerageergebied, rustplaatsen en/of nesten. Bij deze toetsing wordt gekeken naar de soorten zoals genoemd in de specifieke zorgplicht uit de Ow (art. 11.27 Bal). Deze soorten hebben een Nederlandse of Europese bescherming. Indien nadelige gevolgen niet op voorhand uitgesloten kunnen worden, wordt in kaart gebracht welke passende preventieve maatregelen (hierna: mitigerende maatregelen) getroffen moeten worden en/of vervolgstappen (zoals nader onderzoek) noodzakelijk zijn. Indien sprake is van nadelige gevolgen voor flora en/of fauna dient een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden.

3. Beschrijving van het plangebied en planvoornemen

Hoofdstuk 3 bestaat uit een gedetailleerde beschrijving van het plangebied, evenals een omschrijving in wat voor omgeving het plangebied ligt. Tevens wordt een beschrijving van de voorgenomen plannen weergegeven.

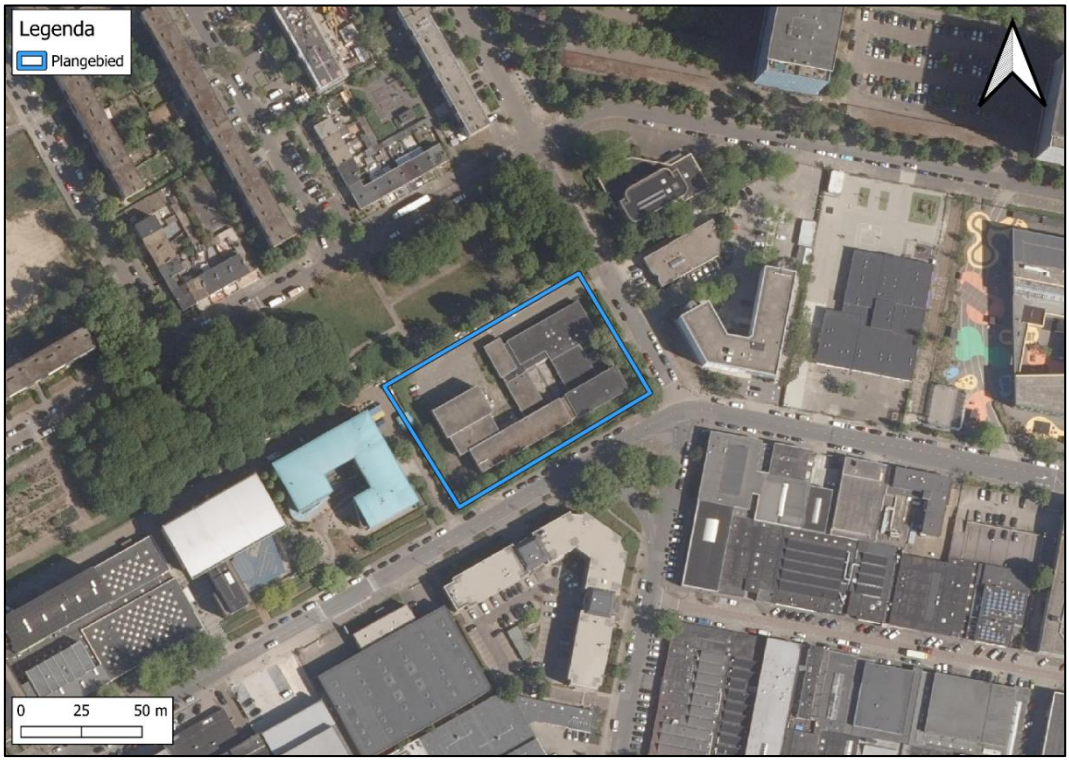
3.1 Ligging en algemene beschrijving van het plangebied

In onderstaand figuur is een luchtfoto te zien van de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving. Het plangebied ligt in het zuidwesten van Utrecht in stedelijk gebied. Ten westen van het plangebied loopt het Amsterdam-Rijnkanaal. Ten oosten van het plangebied ligt een woonwijk en industriegebied. Ten noorden van het plangebied ligt een woonwijk. Ten zuiden van het plangebied ligt een woonwijk met daarachter een industriegebied.



Figuur 1: Onderzoeksgebied natuurtoets binnen het blauwe kader ten opzichte van de directe omgeving.

Het plangebied bestaat uit meerdere panden van maximaal twee bouwlagen hoog (Figuur 2 en Figuur 3). De panden zijn opgetrokken uit steen en hebben een plat dak met bitumen dakbedekking (Figuur 3). Rondom het plangebied zijn bosschages aanwezig (Figuur 3). Ten noorden van het plangebied ligt een parkeerplaats (Figuur 4). Ten westen van het plangebied is een kleine opslagplaats aanwezig (Figuur 5).



Figuur 2: Onderzoeksgebied natuurtoets binnen het blauwe kader.


Figuur 3: De panden binnen het plangebied zijn twee etages hoog. Rondom de panden zijn bosschages aanwezig.



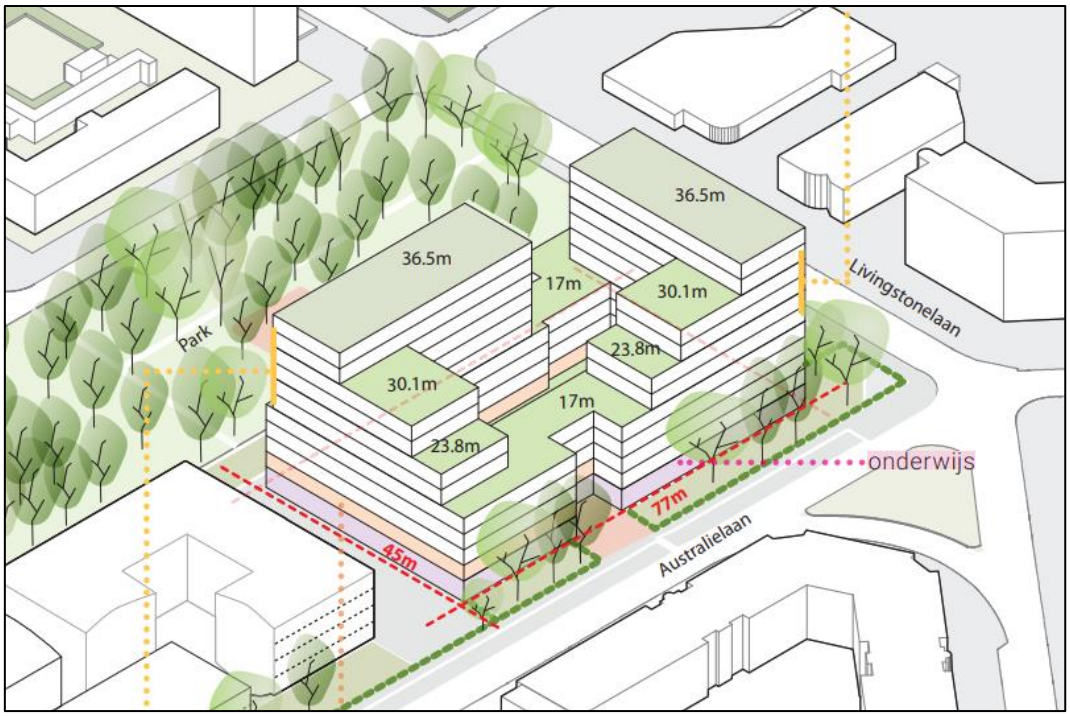
Figuur 4: Ten noorden van het plangebied ligt een parkeerplaats.



Figuur 5: Ten westen van het plangebied is een kleine opslagplaats aanwezig.

3.2 Planvoornemen

De opdrachtgever is voornemens nieuwbouw te realiseren aan de Livingstonelaan 609 te Utrecht. De huidige panden worden gesloopt en vervangen voor studentenwoningen. Het planvoornemen omvat geen werkzaamheden aan waterlichamen. Wel worden bomen en struiken gerooid. Daarnaast worden gebouwen gesloopt. Figuur 6 geeft een impressie van de beoogde toekomstige situatie.



Figuur 6: Ontwerpschets van de beoogde toekomstige situatie.

4. Gebiedsbescherming

In dit hoofdstuk wordt weergegeven welke beschermde natuurgebieden in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Op basis van het bureauonderzoek wordt bepaald of (nadelige) gevolgen op deze beschermde natuurgebieden op voorhand uitgesloten kunnen worden of dat vervolgonderzoek noodzakelijk is.

4.1 Ligging plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden

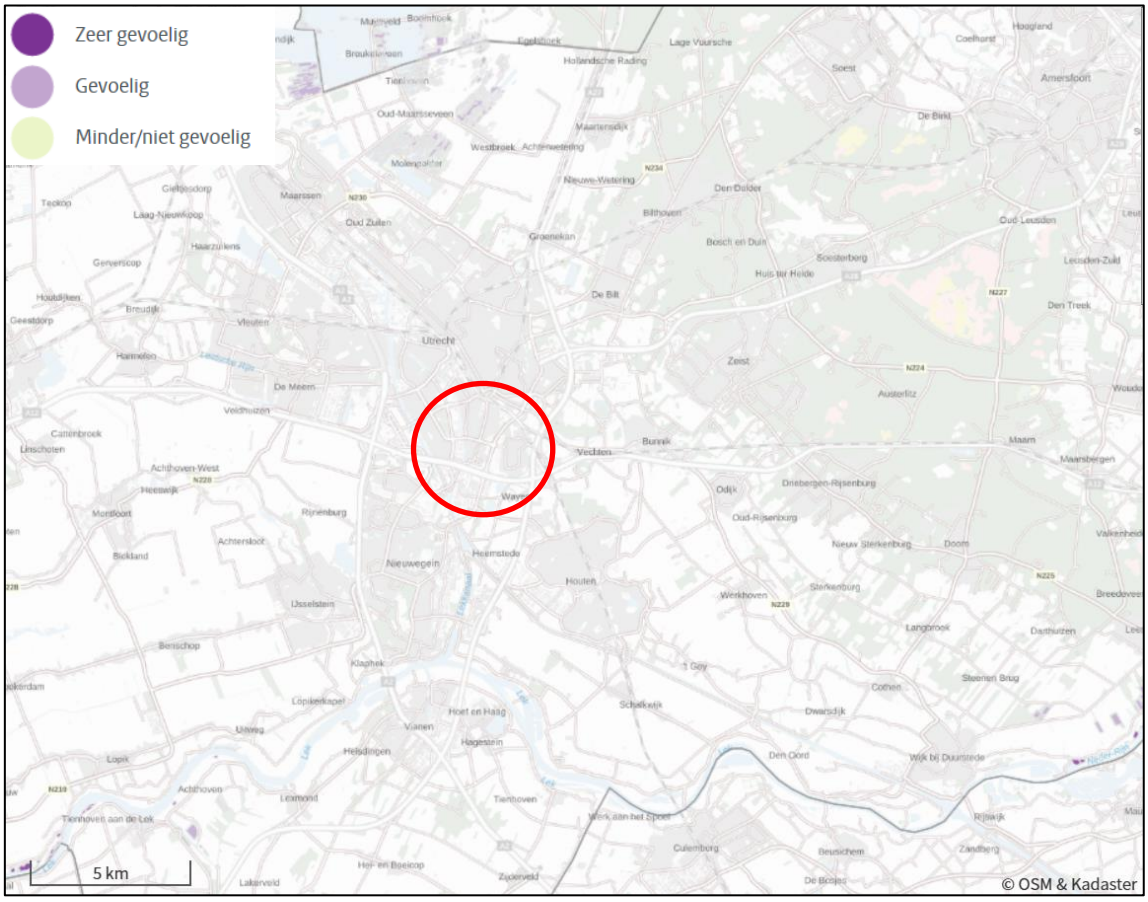
Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000-gebieden, NNN, Militair Terrein met Natuurwaarden, Groene contour, Kleine landschapselementen Utrecht of belangrijk weidevogelgebied. In onderstaande tabel zijn de afstanden tot de dichtstbijzijnde beschermde gebieden vermeld, dit wordt tevens weergegeven in Figuur 7. Voor Natura 2000-gebieden worden alle gebieden binnen een straal van tien kilometer vermeld. In Figuur 8 is een overzicht weergegeven van stikstofgevoelige habitattypen ten opzichte van het plangebied.

Tabel 2: Afstanden tussen plangebied en beschermde gebieden.

Beschermd gebied	Afstand tot het plangebied in meters
Natura-2000 gebied	4.290 - Oostelijke Vechtplassen (zeer gevoelig voor stikstof)
Natuur Netwerk Nederland (NNN)	2.930
Utrecht Weidevogelkerngebied	2.520
Militair Terrein met Natuurwaarden	14.400
Groene contour	4.220
Kleine Landschapselementen Utrecht	2.470



Figuur 7: Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van beschermde natuurgebieden.



Figuur 8: Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (bron: Aerius Calculator).

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000-gebied of het NNN. De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte-aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op aangewezen habitatsoorten. Daarnaast zijn verstorende effecten op habitattypen en -soorten, zoals trillingen, verdroging, verlichting en/of optische verstoring, door de ligging tussen bestaande bebouwing en de ruime afstand tot beschermde gebieden uitgesloten. Gezien de zeer lokale aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde natuurgebieden zijn significante nadelige gevolgen op beschermde natuurgebieden op voorhand uitgesloten.

Effecten van stikstof op het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen zijn op voorhand niet uitgesloten. Een stikstofberekening is geen onderdeel van voorliggende natuurtoets. Een stikstofberekening is echter wel noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De gevolgen van stikstofemissies die vrijkomen tijdens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten als in de gebruiksfase worden in een stikstofberekening inzichtelijk gemaakt. De stikstofberekening moet uitgevoerd worden met de meest recente versie van de AERIUS Calculator.

5. Soortbescherming

In dit hoofdstuk wordt per soortgroep weergegeven of, en zo ja, welke beschermde soorten mogelijk voorkomen binnen het plangebied, op basis van zowel het bureauonderzoek als het veldonderzoek. Het veldonderzoek is op 24 juni 2025 uitgevoerd door een ecologisch deskundige van IDDS. In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de weersomstandigheden tijdens het veldonderzoek.

Tabel 3: Weersomstandigheden tijdens veldbezoek (bron: Weeronline).

Datum	Temperatuur (℃)	Overheersende windrichting (Bft)	Bewolking	Neerslag
24-06-2025	18	ZW4	Bewolkt	Geen

5.1 Amfibieën

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat onderstaande soorten in de directe omgeving van het plangebied voorkomen.

Tabel 4: Waargenomen soorten amfibieën in de omgeving van het plangebied (bron: NDFF).

Soort (*wetenschappelijke soortnaam*)
Alpenwatersalamander *(Ichtyosaura alpestris)*
Heikikker (*Rana arvalis*)
Poelkikker *(Pelophylax lessonae)*
Rugstreeppad *(Epidalea calamita)*
Vroedmeesterpad *(Alytes obstetricans)*

Veldbezoek

Tijdens het veldbezoek is gebleken dat de aanwezigheid van de alpenwatersalamander en poelkikker is uitgesloten door het ontbreken van waterpartijen binnen het plangebied. De heikikker heeft een zeer duidelijke voorkeur voor de landschapstypen heide, hoogveen, laagveen en halfnatuurlijk grasland. Deze landschapstypen zijn niet aanwezig binnen het plangebied, waardoor de heikikker kan worden uitgesloten binnen het plangebied. Binnen het plangebied is geen vergraafbaar zand aanwezig. Om het plangebied heen zijn geen watergangen aanwezig. Hierdoor kan de aanwezigheid van de rugstreeppad worden uitgesloten. Tevens ligt het plangebied midden in stedelijk gebied met drukke wegen, waardoor de rugstreeppad niet verwacht wordt binnen en/of in de omgeving van het plangebied. De vroedmeesterpad heeft als biotoop ruderale plaatsen, hellingbossen en graften. Een stenige structuur in de bodem is de belangrijkste bepalende factor voor verspreiding. Deze elementen zijn niet aanwezig binnen het plangebied, de vroedmeesterpad wordt daarom niet verwacht binnen het plangebied. Beschermde amfibieënsoorten worden zodoende niet verwacht binnen het plangebied.

5.2 Broedvogels

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat in de directe omgeving van het plangebied waarnemingen zijn gedaan van verschillende vogels met jaarrond beschermd nest (categorie 1 t/m 4) en vogels die op de Utrechtse soortenlijst staan. In de tabel hieronder wordt weergegeven om welke soorten het gaat.

Tabel 5: Waargenomen vogelsoorten met jaarrond beschermd nest (categorie 1 t/m 4 en Utrechtse soortenlijst) in de omgeving van het plangebied (bron: NDFF).

Soort (*Wetenschappelijke soortnaam)*	Beschermingscategorie
Boomvalk *(Falco subbuteo)*	4
Buizerd (*Buteo buteo)*	4
Gierzwaluw *(Apus apus)*	2
Grote gele kwikstaart *(Motacilla cinerea)*	3
Havik *(Accipiter gentilis)*	4
Huismus *(Passer domesticus)*	2
Ooievaar *(Ciconia ciconia)*	3
Slechtvalk *(Falco peregrinus)*	3
Sperwer *(Accipiter nisus)*	4
Steenuil *(Athene noctua)*	1
Wespendief *(Pernis apivorus)*	4
Merel *(Turdus merula)*	Utrechtse soortenlijst
Tjiftjaf *(Phylloscopus collybita)*	Utrechtse soortenlijst

Veldbezoek

Binnen het plangebied is bebouwing aanwezig. Echter hebben de panden geen dakpannen of een dakrand met geschikte openingen waarachter huismussen of gierzwaluwen een verblijfplaats kunnen hebben. De daken van de panden zijn plat en hebben een bitumen dakbedekking. Zodoende worden de huismus en gierzwaluw uitgesloten binnen het plangebied.

Boomvalk, buizerd, sperwer en havik worden niet binnen het plangebied verwacht door het ontbreken van horsten en kraaien- en eksternesten en door continue verstoring door menselijke aanwezigheid. Grote gele kwikstaart wordt niet in het plangebied verwacht door het ontbreken van geschikt broedbiotoop, namelijk oevers van snel tot zwak stromende beken en rivieren omzoomd door loofbos. Ooievaar en slechtvalk worden niet in het plangebied verwacht door het ontbreken van hoge plekken, zoals telefoonpalen, schoorstenen, kerktorens, hoogspanningsmasten of door de mens gemaakte nestplaatsen. Steenuil wordt niet verwacht binnen het plangebied, aangezien kleinschalig landschap en nestkasten ontbreken. Wespendief wordt niet verwacht wegens het ontbreken van gemengd bos binnen de directe omgeving van het plangebied.

In de bomen en struiken kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest en de merel en tjiftjaf uit de Utrechtse soortenlijst broeden (Figuur 9).



Figuur 9: In de bosschages binnen en rondom het plangebied kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden.

5.3 Flora

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat onderstaande soorten in de directe omgeving van het plangebied voorkomen.

Tabel 6: Waargenomen soorten beschermde flora in de omgeving van het plangebied (bron: NDFF).

Soort (*Wetenschappelijke soortnaam*)
Groot spiegelklokje *(Specularia speculum)*
Kartuizer anjer *(Dianthus carthusianorum)*
Kluwenklokje *(Campanula glomerata)*
Kruiptijm *(Thymus praecox)*
Muurbloem *(Erysimum cheiri)*
Stijve wolfsmelk *(Euphorbia stricta)*
Wilde ridderspoor *(Consolida regalis)*
Wolfskers *(Atropa belladonna)*

Veldbezoek

Tijdens het veldbezoek is gebleken dat de bodem rondom de panden voornamelijk betegeld is. Bij de panden zijn soorten aangetroffen als gewone braam, vijfvingerkruid en smalle weegbree (Figuur 10). Dit duidt op een zeer voedselrijke bodem met een neutrale zuurgraad. Planten als groot spiegelklokje, kartuizer anjer, kluwenklokje, kruiptijm, stijve wolfsmelk, wilde ridderspoor en wolfskers worden niet verwacht, aangezien deze soorten op kalkrijke (basische) bodems groeien. Muurbloem groeit op oude muren die gemetseld zijn met kalkmortel of kalkstenen. Dit soort muren zijn niet aanwezig binnen het plangebied, waardoor deze soort niet binnen het

plangebied verwacht wordt. Naast de beschermde en Rode Lijst vaatplanten hanteert de gemeente Utrecht een eigen soortenlijst met belangrijke vaatplanten voor de gemeente. Ook deze soorten worden door een voedselrijke en droge bodem met een neutrale zuurgraad niet binnen het plangebied verwacht. Strikt beschermde plantensoorten worden zodoende niet verwacht binnen het plangebied.



Figuur 10: Rondom de panden zijn plantensoorten aangetroffen als gewone braam, vijfvingerkruid en smalle weegbree. Dit wijst op een voedselrijke bodem met een neutrale zuurgraad.

5.4 Libellen

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat in de directe omgeving van het plangebied onderstaande libellensoorten voorkomen.

Tabel 7: Waargenomen beschermde libellensoorten in de omgeving van het plangebied (bron: NDFF).

Soort (*Wetenschappelijke soortnaam)*
Gevlekte witsnuitlibel *(Leucorrhinia pectoralis)*
Rivierrombout *(Gomphus flavipes)*
Sierlijke witsnuitlibel *(Leucorrhinia caudalis)*

Veldbezoek

Binnen het plangebied en de verstorende invloedssfeer van de werkzaamheden zijn geen waterlichamen aanwezig. Daarom kan de aanwezigheid van beschermde libellensoorten worden uitgesloten.

5.5 Reptielen

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat onderstaande reptielensoorten in de directe omgeving van het plangebied voorkomen.

Tabel 8: Waargenomen beschermde reptielensoorten in de omgeving van het plangebied (bron: NDFF).

Soort (*Wetenschappelijke soortnaam)*
Hazelworm *(Anguis fragilis)*
Muurhagedis *(Podarcis muralis)*
Ringslang *(Natrix natrix)*

Veldbezoek

Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig voor de hazelworm, namelijk bosgebied op zandgrond. Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig voor de muurhagedis, omdat warme, stenige plekken, zoals rotswanden en stadsmuren ontbreken. De muurhagedis heeft in Maastricht het noordelijkste stukje van zijn areaal. Waarnemingen in Nederland buiten Maastricht betreffen ontsnapte of uitgezette exemplaren (Verhoek, 2015). Binnen het plangebied is eveneens geen geschikt habitat aanwezig voor de ringslang, namelijk waterrijke gebieden op de overgangen van zand- naar klei- of veengronden. Reptielen worden zodoende niet verwacht binnen het plangebied.

5.6 Vleermuizen

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat in de directe omgeving van het plangebied onderstaande vleermuissoorten voorkomen.

Tabel 9: Waargenomen beschermde vleermuissoorten in de omgeving van het plangebied (bron: NDFF).

Soort (*Wetenschappelijke soortnaam)*
Baardvleermuis *(Myotis mystacinus)*
Brandts vleermuis *(Myotis brandtii)*
Franjestaart *(Myotis nattereri)*
Gewone dwergvleermuis *(Pipistrellus pipistrellus)*
Gewone grootoorvleermuis *(Plecotus auritus)*
Kleine dwergvleermuis *(Pipistrellus pygmaeus)*
Laatvlieger *(Eptesicus serotinus)*
Meervleermuis *(Myotis dasycneme)*
Rosse vleermuis *(Nyctalus noctula)*
Ruige dwergvleermuis *(Pipistrellus nathusii)*
Tweekleurige vleermuis *(Vespertilio murinus)*
Watervleermuis *(Myotis daubentonii)*

Veldbezoek[1]

De panden hebben open stootvoegen, waardoor vleermuizen in de spouwmuur een verblijfplaats kunnen hebben (Figuur 11). In 2022 een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen in de panden binnen het plangebied. Uit dit nader onderzoek is gebleken dat in de panden twee zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen aanwezig zijn van de gewone dwergvleermuis (IDDS, 2023). Voor deze verblijfplaatsen is een ontheffing soortenbescherming van de provincie Utrecht (met kenmerk Z-PU-2023-002124) verleend.



Figuur 11: De panden hebben openstootvoegen, waardoor vleermuizen een verblijfplaats in de spouwmuur hebben.

In de omliggende bebouwing kunnen verblijfplaatsen aanwezig zijn van vleermuizen. De aangrenzende panden bevatten open stootvoegen, waardoor vleermuizen een verblijfplaats in de panden kunnen hebben (Figuur 12).

[1] *Vleermuizen zijn een onderbestudeerde soortgroep, waardoor het aannemelijk is dat meer soorten voorkomen in een gebied dan is opgenomen in NDFF. Om deze reden zijn in dit rapport alle meest voorkomende vleermuissoorten in Nederland opgenomen.*



Figuur 12: In de omliggende panden zitten open stootvoegen, waardoor vleermuizen een verblijfplaats in de panden kunnen hebben.

Vleermuissoorten als baardvleermuis, bosvleermuis, Brandt's vleermuis, franjestaart en gewone grootoorvleermuis worden niet verwacht wegens het ontbreken van een bosrijke omgeving. De vale vleermuis wordt niet verwacht, aangezien binnen het plangebied een warme toegankelijke zolder ontbreekt en holtebomen niet aanwezig zijn.

Binnen het plangebied zijn geen uitgesproken lijnvormige landschapselementen aanwezig welke als vliegroute voor vleermuizen kunnen fungeren. De vegetatie in het plangebied kan een functie als foerageergebied voor vleermuizen vervullen. Echter wordt dit niet als essentieel gezien vanwege de geringe omvang en hoeveelheid alternatief in de directe omgeving.

5.7 Vlinders

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat onderstaande soorten in de directe omgeving van het plangebied voorkomen.

Tabel 10: Waargenomen beschermde vlindersoorten in de omgeving van het plangebied (bron: NDFF).

Soort (*Wetenschappelijke soortnaam*)
Grote vos *(Nymphalis polychloros)*
Iepenpage (*Satyrium w-album*)
Teunisbloempijlstaart *(Proserpinus proserpina)*

Veldbezoek

De grote vos heeft als waardplant hoge vrijstaande iepen, zoete kersen en wilgensoorten. Deze boomsoorten ontbreken binnen het plangebied. Daarnaast ontbreekt het in de directe omgeving aan geschikt biotoop, namelijk vochtige, open bossen, bosranden en boomgaarden met hoge vrijstaande bomen. De aanwezigheid van de grote vos is daarmee uitgesloten. De iepenpage komt voor in bossen, bosranden, (stads)parken en grotere tuinen. Vereiste hiervoor is dat iepen (waardplant) in de omgeving moeten staan. De bomen rondom het plangebied zijn geen iepen,

daarmee is de aanwezigheid van de iepenpage uitgesloten. De teunisbloempijlstaart komt voor op open plekken in vochtige bossen, bosranden en warme open plaatsen en heeft als waardplant wilgenroosje, teunisbloem, basterdwederik en kattenstaart. De combinatie van habitateisen en waardplanten is niet aanwezig binnen het plangebied. Beschermde vlindersoorten worden binnen het plangebied niet verwacht.

5.8 Zoogdieren

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat onderstaande soorten in de directe omgeving van het plangebied voorkomen.

Tabel 11: Waargenomen beschermde zoogdiersoorten in de omgeving van het plangebied (bron: NDFF).

Soort (*Wetenschappelijke soortnaam*)
Bever *(Castor fiber)*
Boommarter *(Martes martes)*
Bunzing *(Mustela putorius)*
Das *(Meles meles)*
Eekhoorn *(Sciurus vulgaris)*
Egel (*Erinaceus europeus)*
Haas *(Lepus europaeus)*
Hermelijn *(Mustela erminea)*
Konijn *(Oryctolagus cuniculus)*
Steenmarter *(Martes foina)*
Wezel *(Mustela nivalis)*

Veldbezoek

Binnen het plangebied zijn diverse gazons en struiken aanwezig die gebruikt kunnen worden door egels als leefgebied (Figuur 13). Zodoende kan de egel niet worden uitgesloten binnen het plangebied.



Figuur 13: Het gazon en de struiken om het plangebied heen kunnen gebruikt worden door de egel als leefgebied.

Binnen het plangebied ontbreekt het aan waterrijk habitat, waardoor geen geschikt leefgebied aanwezig is voor de bever. In het plangebied is geen geschikt habitat voor de boommarter en eekhoorn aanwezig. Binnen het plangebied ontbreekt bos, houtwallen en parkachtig landschap. Ook ontbreken holtebomen en eekhoornnesten. De bunzing, hermelijn en wezel (kleine marterachtigen) worden niet verwacht binnen het plangebied, omdat kleine agrarische cultuurlandschappen ontbreken binnen het plangebied. Het plangebied bevind zich in hoog stedelijk gebied, waardoor de aanwezigheid van kleine marterachtigen is uitgesloten. De das leeft in allerlei soorten biotopen, met een voorkeur voor kleinschalig akker- en weidelandschap met verspreide bosjes, heggen en houtwallen. Het leefgebied van de das moet voldoen aan voldoende dekking, weinig verstoring, een groot voedselaanbod en een bodem waarin ze goed kunnen graven voor het graven van zijn burcht. Deze factoren zijn niet aanwezig binnen het plangebied. Binnen het plangebied zijn geen schuilplaatsen aanwezig voor de steenmarter, zoals boomholtes, takkenhopen, dichte struwelen, toegankelijke zolders of kruipruimtes, spouwmuren of ruimten onder dakbedekking. Binnen het plangebied is een enkele solitaire struiken aanwezig. Echter vormen deze geen dicht struweel, waardoor de steenmarter niet wordt verwacht binnen het plangebied (Figuur 13). Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig voor de haas namelijk; kleinschalig gras- en bouwland, open velden als akkers en weilanden, open bos, heide en kwelders. Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig voor het konijn namelijk, zanderige bodems (waarin makkelijk te graven is) in halfopen landschap zoals perken, tuinen en bosranden. De aanwezigheid van strikt beschermde zoogdieren is daarmee uitgesloten.

5.9 Vissen, weekdieren, overige insecten en Rode Lijst soorten

Bureauonderzoek en veldbezoek

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat van de soortgroepen vissen, weekdieren en overige insecten, binnen een straal van 3 kilometer, geen beschermde soorten zijn waargenomen.

Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied worden ook geen Rode Lijst soorten verwacht. Geschikt habitat voor deze soorten ontbreekt ook binnen het plangebied. Beschermde soorten van deze soortgroepen worden daarom binnen het plangebied niet verwacht.

5.10 Vrijgestelde soorten

In de omgeving van het plangebied zijn enkele soorten waargenomen waarvoor binnen de provincie Utrecht een vrijstelling geldt. Het gaat hier om de volgende zoogdieren en amfibieën; bosmuis, dwergmuis, huisspitsmuis, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, woelrat, bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker. Voor deze soorten geldt te allen tijde de specifieke zorgplicht in het kader van de Ow.

6. Nadelige gevolgen

In dit hoofdstuk wordt bepaald of de voorgenomen werkzaamheden nadelige gevolgen kunnen hebben op de (beschermde) soorten die volgens het (bureau- en veld)onderzoek in de omgeving van het plangebied voor kunnen komen. In Hoofdstuk 6.1 komen de soorten aan bod waarop nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden. In Bijlage I komen de soorten aan bod waarop geen nadelige gevolgen verwacht worden.

6.1 Beschermde soorten waarop nadelige gevolgen verwacht worden

Onderstaande tabel geeft per soort(groep) weer of naar aanleiding van de voorgenomen werkzaamheden nadelige gevolgen te verwachten zijn. Tevens wordt weergegeven welk artikel en lid uit de Ow potentieel overtreden wordt.

Tabel 12: Onderstaande tabel geeft weer op welke soorten een nadelig gevolg verwacht wordt naar aanleiding van de voorgenomen werkzaamheden en welk artikel en lid uit de Ow potentieel overtreden wordt.

Soort(groep)	Reden optreden mogelijke nadelige gevolgen	Artikel en lid Bal
Broedvogels		
Algemene broedvogels en merel en tjiftjaf uit Utrechtse soortenlijst	Vogels kunnen broeden in de bomen en struiken binnen en rondom het plangebied. De bomen en struiken staan binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Wanneer de werkzaamheden binnen het broedseizoen uitgevoerd worden en broedende vogels aanwezig zijn, worden broedende vogels verstoord. Wanneer de vegetatie binnen het broedseizoen gerooid wordt, kunnen individuen worden gedood en nesten worden vernietigd. Nadelige gevolgen op broedende vogels kunnen daarom niet uitgesloten worden.	§11.37, lid 1a, b en d
Vleermuizen		
Gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, tweekleurige vleermuis en meervleermuis	Tijdens de werkzaamheden kan gebruik gemaakt worden van bouwverlichting. Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring bij hun verblijf en in essentiële delen van hun leefgebied. Als de lichtbundels op de aangrenzende bebouwing schijnen, kan een nadelig gevolg optreden voor vleermuizen.	§11.46, lid 1b
Gewone dwergvleermuis	Uit nader onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Voor deze verblijfplaatsen is een ontheffing soortenbescherming van de provincie Utrecht (met kenmerk Z-PU-2023-002124) verleend. Door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen, zijn verdere vervolgstappen niet aan de orde.	
Zoogdieren		
Egel	De randen van het plangebied en de gazons met struiken kunnen als leefgebied gebruikt worden door egels. Dit wordt echter niet als essentieel gezien aangezien het plangebied direct naast een groot park ligt. Daarnaast blijven de groenstroken en bomen in het planvoornemen zoveel mogelijk behouden, waardoor in de toekomstige situatie leefgebied aanwezig blijft voor egels. Van permanente negatieve effecten is daarom geen sprake. Desalniettemin kunnen egels tijdens de werkzaamheden in het werkgebied aanwezig zijn, zoals onder de struiken. Daarom kunnen individuen worden gedood en/of verstoord tijdens de werkzaamheden. Negatieve effecten op egels zijn daarmee niet uitgesloten.	Utrechtse soortenlijst

7. Advies en vervolg soortbescherming

In dit hoofdstuk wordt een advies gegeven betreffende de soortbescherming welke voortvloeit uit de bevindingen van het vorige hoofdstuk. Het gaat hierbij om soortgericht nader onderzoek waar mogelijk maatregelen uit volgen, mitigerende maatregelen waarvan al bekend is dat deze genomen moeten worden en zorgplichtmaatregelen.

7.1 Nader onderzoek

Uit nader onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn (IDDS, 2023). Voor deze verblijfplaatsen is een ontheffing soortenbescherming van de provincie Utrecht (met kenmerk Z-PU-2023-002124) verleend. Door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen, zijn nadelige gevolgen op de gewone dwergvleermuis uitgesloten. Naar aanleiding van de uitgevoerde update van de natuurtoets is gebleken dat het plangebied geen potentieel leefgebied vormt voor andere soorten. Derhalve is het uitvoeren van aanvullend nader ecologisch onderzoek niet noodzakelijk. Direct grenzend aan het plangebied zijn wel potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen. Door het nemen van mitigerende maatregelen, wordt overtreding van verbodsbepalingen voorkomen en daarom is geen nader onderzoek nodig naar deze soortgroepen. Indien niet aan de mitigerende maatregelen gehouden kan worden, wordt nader onderzoek alsnog nodig geacht.

7.2 Mitigerende maatregelen

Vogels zonder jaarrond beschermd nest en merel en tjiftjaf van de Utrechtse soortenlijst: diverse algemene broedvogels en de merel en tjiftjaf uit de Utrechtse soortenlijst kunnen broeden in de bomen en struiken binnen en rondom het plangebied. Algemene vogelsoorten en de soorten uit de Utrechtse soortenlijst die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (grofweg van 15 februari tot 15 augustus, in gebruik zijnde nesten zijn ook buiten deze periode beschermd). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een ecologisch deskundige. Indien tijdens een broedvogelinventarisatie broedende vogels aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest verlaten is.

Vleermuizen: in de opstallen grenzend aan het plangebied zijn potentieel verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring bij hun verblijven. Wanneer gewerkt wordt met (bouw)verlichting en deze verlichting op de omliggende panden geschenen wordt, kan verstoring ontstaan van vleermuisverblijven. Het advies luidt daarom om niet met (bouw)verlichting op de omliggende panden te schijnen om verstoring van verblijven van vleermuizen te voorkomen. Verlichting kan ook in de toekomstige situatie voor verstoring zorgen. Dit betekent dat in de toekomstige situatie niet met (extra) verlichting op de omliggende panden geschenen mag worden. Wanneer dit niet mogelijk is, moet nader onderzoek uitwijzen of vleermuisverblijven aanwezig zijn.

Egel: het plangebied is geen onderdeel van essentieel leefgebied van de egel. Desalniettemin kunnen individuen in het plangebied tijdens de werkzaamheden worden gedood en/of verstoord. Om verstoring en/of doden van egels tijdens de werkzaamheden te voorkomen dient voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied onaantrekkelijk gemaakt te worden voor egels. Dit kan gedaan worden door de grondbedekkende vegetatie zo kort mogelijk te houden tijdens de werkzaamheden en geen hopen vegetatie te laten liggen waar egels onder kunnen kruipen. Na afronding van de werkzaamheden dient het plangebied weer geschikt gemaakt te worden voor de egel, zodat het huidige leefgebied hersteld wordt.

Zorgplicht: het Besluit activiteiten leefomgeving (onderdeel van de Ow) kent een specifieke zorgplicht. Dit betekent dat alle maatregelen genomen moeten worden om nadelige gevolgen op flora en fauna te voorkomen. Dit geldt ook voor soorten die zijn opgenomen op de Rode lijst, flora en fauna met een gunstige staat van instandhouding, uitgezette dieren buiten hun natuurlijke verspreidingsgebied en (in het kader van ruimtelijke ontwikkeling) vrijgestelde soorten, zoals de huisspitsmuis. Daarom moeten de volgende maatregelen genomen worden:

- Maai voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het werkgebied kort. Hierdoor wordt het voor grondgebonden zoogdieren minder aantrekkelijk om te verblijven in deze zone tijdens de werkzaamheden.
- Wees tijdens de werkzaamheden alert op de aanwezigheid van (beschermde) soorten en geef deze de tijd en ruimte om te vluchten.
- Schakel steeds een deskundige in bij het aantreffen van (beschermde) soorten.

8. Conclusie en advies

Dit hoofdstuk geeft de conclusie van de uitgevoerde onderzoeken met betrekking tot gebiedsbescherming en soortbescherming weer. Voor zowel de gebiedsbescherming als de soortbescherming wordt beschreven of vervolgstappen en/of het treffen van maatregelen noodzakelijk zijn.

Conform de Omgevingswet en de Omgevingsregeling, Artikel 7.197j (module: flora- en fauna-activiteit), mogen de gegevens van een natuurtoets niet ouder zijn dan drie jaar bij het indienen van een Omgevingsvergunning. Daarom is deze natuurtoets maximaal drie jaar geldig.

8.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000-gebied of het NNN. De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op aangewezen habitatsoorten. Effecten van stikstof op het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen zijn op voorhand niet uitgesloten. Een stikstofberekening is geen onderdeel van voorliggende natuurtoets. Een stikstofberekening is echter wel noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

8.2 Soortbescherming

Naar aanleiding van de uitgevoerde natuurtoets kunnen de meeste soorten, die volgens verspreidingsgegevens voor kunnen komen in het plangebied, uitgesloten worden. Voor een aantal soorten geldt dat kan worden volstaan met mitigerende maatregelen. Een overzicht hiervan is weergegeven in onderstaande tabel. Voor een nadere toelichting van het nader onderzoek en de mitigerende maatregelen wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.

Tabel 13: Overzicht van de onderzochte soort(groepen) en onderzoeksresultaten in relatie tot het vervolgtraject.

Soortgroep	Soort (*Wetenschappelijke soortnaam)*	Vervolgtraject
Amfibieën	Alpenwatersalamander *(Ichtyosaura alpestris)*	Nee
	Heikikker (*Rana arvalis*)	Nee
	Poelkikker *(Pelophylax lessonae)*	Nee
	Rugstreeppad *(Epidalea calamita)*	Nee
	Vroedmeesterpad *(Alytes obstetricans)*	Nee

Soortgroep	Soort (*Wetenschappelijke soortnaam)*	Vervolgtraject
Broedvogels zonder jaarrond beschermd nest	Diverse algemene soorten	Mitigerende maatregelen
Vogels uit Utrechtse soortenlijst	Merel (*Turdus merula*)	Mitigerende maatregelen
	Tjiftjaf (*Phylloscopus collybita*)	Mitigerende maatregelen
Broedvogels waarvan het nest jaarrond beschermd is (categorie 1 t/m 4)	Boomvalk *(Falco subbuteo)*	Nee
	Buizerd *(Buteo buteo)*	Nee
	Gierzwaluw *(Apus apus)*	Nee
	Grote gele kwikstaart *(Motacilla cinerea)*	Nee
	Havik *(Accipiter gentilis)*	Nee
	Huismus *(Passer domesticus)*	Nee
	Ooievaar *(Ciconia ciconia)*	Nee

Soortgroep	Soort (*Wetenschappelijke soortnaam*)	Vervolgtraject
	Slechtvalk *(Falco peregrinus)*	Nee
	Sperwer *(Accipiter nisus)*	Nee
	Steenuil *(Athene noctua)*	Nee
	Wespendief *(Pernis apivorus)*	Nee

Soortgroep	Soort (*Wetenschappelijke soortnaam*)	Vervolgtraject
Flora	Groot spiegelklokje *(Specularia speculum)*	Nee
	Kartuizer anjer *(Dianthus carthusianorum)*	Nee
	Kluwenklokje *(Campanula glomerata)*	Nee
	Kruiptijm *(Thymus praecox)*	Nee
	Muurbloem *(Erysimum cheiri)*	Nee
	Stijve wolfsmelk *(Euphorbia stricta)*	Nee
	Wilde ridderspoor *(Consolida regalis)*	Nee
	Wolfskers *(Atropa belladonna)*	Nee

Soortgroep	Soort (*Wetenschappelijke soortnaam*)	Vervolgtraject
Libellen	Gevlekte witsnuitlibel *(Leucorrhinia pectoralis)*	Nee
	Rivierrombout *(Gomphus flavipes)*	Nee
	Sierlijke witsnuitlibel *(Leucorrhinia caudalis)*	Nee

Soortgroep	Soort (*Wetenschappelijke soortnaam*)	Vervolgtraject
Reptielen	Hazelworm *(Anguis fragilis)*	Nee
	Muurhagedis *(Podarcis muralis)*	Nee
	Ringslang *(Natrix natrix)*	Nee

Soortgroep	Soort (*Wetenschappelijke soortnaam*)	Vervolgtraject
Vleermuizen	Baardvleermuis *(Myotis mystacinus)*	Nee
	Brandts vleermuis *(Myotis brandtii)*	Nee
	Franjestaart *(Myotis nattereri)*	Nee
	Gewone dwergvleermuis *(Pipistrellus pipistrellus)*	Mitigerende maatregelen
	Gewone grootoorvleermuis *(Plecotus auritus)*	Nee
	Kleine dwergvleermuis *(Pipistrellus pygmaeus)*	Mitigerende maatregelen
	Laatvlieger *(Eptesicus serotinus)*	Mitigerende maatregelen
	Meervleermuis *(Myotis dasycneme)*	Mitigerende maatregelen
	Rosse vleermuis *(Nyctalus noctula)*	Mitigerende maatregelen
	Ruige dwergvleermuis *(Pipistrellus nathusii)*	Mitigerende maatregelen
	Tweekleurige vleermuis *(Vespertilio murinus)*	Mitigerende maatregelen
	Watervleermuis *(Myotis daubentonii)*	Mitigerende maatregelen

Soortgroep	Soort (*Wetenschappelijke soortnaam)*	Vervolgtraject
Vlinders	Grote vos *(Nymphalis polychloros)*	Nee
	Iepenpage (*Satyrium w-album*)	Nee
	Teunisbloempijlstaart *(Proserpinus proserpina)*	Nee

Soortgroep	Soort (*Wetenschappelijke soortnaam)*	Vervolgtraject
Zoogdieren	Bever *(Castor fiber)*	Nee
	Boommarter *(Martes martes)*	Nee
	Bunzing *(Mustela putorius)*	Nee
	Das *(Meles meles)*	Nee
	Eekhoorn *(Sciurus vulgaris)*	Nee
	Egel (*Erinaceus europaeus*)	Mitigerende maatregelen
	Haas *(Lepus europaeus*	Nee
	Hermelijn *(Mustela erminea)*	Nee
	Konijn *(Oryctolagus cuniculus)*	Nee
	Steenmarter *(Martes foina)*	Nee
	Wezel *(Mustela nivalis)*	Nee

9. Literatuur en bronvermelding

Literatuur

BIJ12, 2017. Kennisdocumenten Soorten - Natuurbescherming, versie 1.0, 1 juli 2017, BIJ12, Utrecht

BIJ12, 2023. Kennisdocumenten Soorten – Natuurbescherming, versie 2.0 en 2.1, 2023, BIJ12, Utrecht.

BIJ12, 2024. Kennisdocumenten Soorten – Natuurbescherming, versie 1.1 en 2.0. 2024, BIJ12, Utrecht.

Bijlsma, R.G., 2015. Handleiding veldonderzoek roofvogels. KNNV Uitgeverij, Zeist.

Broekhuizen, S. e.a., 2016. Atlas van de Nederlandse Zoogdieren.

Diets, C., Kiefer, A, 2017. Veldgids Vleermuizen van Europa. KNNV Uitgeverij, Zeist.

IDDS. 2023. Quickscan Wet natuurbescherming. A2226/DME/qs2.

IDDS. 2022. Nader onderzoek vleermuis wet natuurbescherming. A2226-03/DME/no1.1.

Provincie Utrecht. 2023. Ontheffing Soortenbescherming. Zaaknummer Z-PU-2023-002124.

Sovon Vogelonderzoek Nederland, december 2012. Notitie deskundigen bericht verstoring vogels

Verhoek, I., 2015. Genetisch onderzoek van inheemse en geïntroduceerde populaties van de Muurhagedis (Podarcis muralis). Stageverslag Radboud Universiteit Nijmegen, RAVON & Saxion hogeschool.

Internetbronnen

www.bij12.nl

www.calculator.aerius.nl

www.floron.nl

www.floravannederland.nl

www.verspreidingsatlas.nl/vaatplanten

www.ndff-ecogrid.nl

www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/soortinventarisatieprotocollen

www.ravon.nl

www.sovon.nl

www.synbiosys.alterra.nl

www.telmee.nl

www.verspreidingsatlas.nl

www.vlinderstichting.nl

www.waarneming.nl

www.zoogdiervereniging.nl

Bijlage I Beschermde soorten waarop geen nadelige gevolgen verwacht worden

Onderstaande tabel geeft per soort(groep) weer welke soorten niet verwacht worden en/of op welke soorten geen nadelige gevolgen verwacht worden.

Tabel 14: Onderstaande tabel geeft weer op welke soorten geen nadelige gevolgen verwacht worden naar aanleiding van de voorgenomen werkzaamheden.

Soort(groep)	Reden van uitsluiten nadelige gevolgen
Amfibieën	
Alpenwatersalamander	Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk niet te snel stromend visvrij water in de directe omgeving van loofbos of kleinschalige landschappen met heggen en struwelen.
Heikikker	Het geschikte biotoop is niet aanwezig. De heikikker heeft een zeer duidelijke voorkeur voor de landschapstypen heide, hoogveen, laagveen en halfnatuurlijk grasland. Veel in geïsoleerde wateren en sloten en soms in rivierbegeleidende wateren langs de Nederrijn/Lek. Soms in bos en struweel. Vrijwel niet in intensief agrarisch landschap, rond infrastructuur en bebouwing.
Poelkikker	De poelkikker is een zon- en warmteminnende soort met een voorkeur voor onbeschaduwde wateren. De oeverzone moet bij voorkeur goed begroeid zijn. Het is een veeleisende soort, die houdt van voedselarm en schoon water. Hij heeft een voorkeur voor zwak zure, stilstaande wateren in bos- en heidegebieden op de hogere zandgronden. Hij komt voor in vennen, poelen en watergangen in hoogveengebieden en in de uiterwaarden. Dit biotoop is niet aanwezig.
Rugstreeppad	Binnen het plangebied is geen geschikte combinatie aanwezig van zomerhabitat, winterhabitat en voortplantingswater. Daarnaast zijn onoverbrugbare barrières aanwezig tussen de bekende waarnemingen en het plangebied.
Vroedmeesterpad	Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk ruderaal terrein (groeven), half natuurlijke graslanden, open hellingen, hellingbossen en graften met stenige ondergrond. Overwintert in kalksteengroeven, kalkovens en in andere bebouwing. Waarnemingen buiten Limburg betreffen uitgezette populaties (Vliegenthart e.a. 2022).
Broedvogels	
Boomvalk, buizerd, sperwer, havik	Horsten ontbreken binnen het plangebied. Ook zijn geen oude kraaien- of eksternesten aangetroffen in het plangebied. De directe omgeving is ook te druk bezocht door verkeer en voetgangers, waardoor bij het broeden te veel verstoring zou optreden.
Gierzwaluw	Binnen het plangebied zijn geen geschikte broedlocaties aanwezig, zoals ruimten onder dakgoten, losliggende dakpannen, gaten bij regenpijpen, gaten in muren en neststenen.
Grote gele kwikstaart	Binnen het plangebied is geen geschikt broedbiotoop aanwezig, namelijk oevers van snel tot zwak stromende beken en rivieren omzoomd door loofbos. Deze soort kan ook broeden in dorpen waar een rivier doorheen loopt.
Huismus	Binnen het plangebied zijn geen geschikte broedlocaties aanwezig, zoals een toegankelijke dakrand, losliggende dakpannen en overige gaten en kieren in daken en schuren.
Ooievaar	Binnen het plangebied zijn geen geschikte broedlocaties aanwezig in de vorm van hoge plekken, zoals telefoonpalen, zeer hoge bomen, schoorstenen, kerktorens, hoogspanningsmasten of door de mens gemaakte palen met houten platform.
Slechtvalk	Binnen het plangebied is geen geschikt broedbiotoop aanwezig, namelijk hoogspanningsmasten, hoge gebouwen of torens. Ook zijn geen oude kraaien- of eksternesten (op zeer hoge plaatsen) aangetroffen.
Steenuil	Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk kleinschalig cultuurlandschap met een variatie van heggen, weitjes en knoestige bomen. Daarnaast zijn holtebomen, knotwilgen, toegankelijke schuren, zolders of uilenkasten afwezig.
Wespendief	Binnen het plangebied is geen geschikt broedbiotoop aanwezig, namelijk loofbos of gemengd bos met open plekken, hoogvenen, heide, moerasbos en kleinschalig

Soort(groep)	Reden van uitsluiten nadelige gevolgen
	cultuurlandschap met bos.
Flora	
Groot spiegelklokje	Groot spiegelklokje groeit op zonnige, open plaatsen op vochtige, matig voedselrijke, kalkrijke grond (zand, leem, zavel, lichte klei, löss en mergel). De soort komt voor in akkers, bermen en dijken, braakliggende grond, als adventief nabij graansilo's en langs spoorwegen. Deze biotoopeisen zijn binnen het plangebied niet aanwezig.
Kartuizer anjer	Kartuizer anjer groeit in zonnige, matig voedselrijke en uitgesproken stikstofarme bodems in grasland (schraal grasland en kalkgrasland), bermen en rotsachtige plaatsen. Deze biotoopeisen zijn binnen het plangebied niet aanwezig.
Kluwenklokje	Kluwenklokje groeit op zonnige, soms licht beschaduwde plaatsen op matig droge tot vaak vochtige, matig voedselrijke, kalkhoudende en humushoudende grond (lemig zand, leem, zavel, mergel en stenige plaatsen). De soort komt voor in bermen, grasland (kalkgrasland), iets ruderale plaatsen, rivierdijken, zandige ruggen in uiterwaarden, bosranden, struwelen en soms in lichte bossen. Deze biotoopeisen zijn binnen het plangebied niet aanwezig.
Kruiptijm	Kruiptijm groeit op zonnige plaatsen op matig droge, voedselarme, kalkrijke grond (kalksteen of soms op duinzand). De soort komt voor in kalkgrasland en in zeeduinen. Deze biotoopeisen zijn binnen het plangebied niet aanwezig.
Muurbloem	Muurbloem groeit op rotsachtige plaatsen (rotswanden), klippen, mijnsteenbergen, afgravingen (oude steengroeven), kademuren, kerkhofmuren, oude stadsmuren en ruïnes die met een zachte kalkspecie gemetseld zijn. Deze biotoopeisen zijn binnen het plangebied niet aanwezig.
Stijve wolfsmelk	Stijve wolfsmelk groeit op zonnige, warme, open plaatsen (pioniervegetaties) op droge tot matig vochtige, matig voedselrijke, stikstofrijke, kalkrijke, verstoorde grond (grind en andere stenige plaatsen, zand, leem en mergel). De soort komt voor in akkers, bosranden (langs rivierdalbossen), heggen, kapvlakten, waterkanten (slootkanten), bermen en dijken met vochtige, matig voedselrijke, weinig of niet bemeste, kalkrijke grond (klei, mergel en stenige plaatsen). Deze biotoopeisen zijn binnen het plangebied niet aanwezig.
Wilde ridderspoor	Wilde ridderspoor groeit op zonnige plaatsen en heeft vochtige, matig voedselrijke, kalkrijke, omgewerkte zandige kleigronden nodig. Deze soort komt voor in akkers en soms op ruderale plaatsen, bij graansilo's en graanoverslagbedrijven. Deze biotoopeisen zijn binnen het plangebied niet aanwezig.
Wolfskers	Wolfskers groeit op meestal half beschaduwde plaatsen op vochtige, matig voedselarme tot matig voedselrijke, stikstofrijke, vaak kalkrijke, humushoudende grond (mergel en stenige plaatsen). De soort komt voor in bossen (open plekken en langs bospaden), bosranden, kapvlakten, brandvlakten, stenige plaatsen, ruderale plaatsen en braakliggende grond. Deze biotoopeisen zijn binnen het plangebied niet aanwezig.
Libellen	
Gevlekte witsnuitlibel	Werkzaamheden aan waterlichamen vinden niet plaats, waardoor nadelige gevolgen zijn uitgesloten.
Rivierrombout	Werkzaamheden aan waterlichamen vinden niet plaats, waardoor nadelige gevolgen zijn uitgesloten.
Sierlijke witsnuitlibel	Werkzaamheden aan waterlichamen vinden niet plaats, waardoor nadelige gevolgen zijn uitgesloten.
Reptielen	
Hazelworm	De hazelworm leeft in open bossen, bosranden, heide, houtwallen, struwelen, spoor- en wegbermen, kalkgraslanden, vestingwerken, steenhopen, ruderale plaatsen en tuinen in voornamelijk bos- en heidegebied. Dit biotoop is niet aanwezig binnen het plangebied
Muurhagedis	De muurhagedis komt voor op warme, stenige plekken zoals rotswanden en stadsmuren. In Nederland komt de soort alleen in het wild voor in Maastricht. Andere waarnemingen in Nederland betreffen illegaal uitgezette individuen (Verhoek, 2015). Binnen het plangebied zijn de vereiste biotopen niet aanwezig.
Ringslang	De ringslang is gebonden aan waterrijke habitats op zandgronden en op de overgangen van zandgrond naar veen- en kleigronden. Deze biotopen zijn niet aanwezig binnen het

Soort(groep)	Reden van uitsluiten nadelige gevolgen
	plangebied.
Vleermuizen*	
Bosvleermuis	Nadelige gevolgen op de bosvleermuis worden uitgesloten vanwege het ontbreken van een bosrijke omgeving in het plangebied. Verder zijn de twee bekende kolonies van de bosvleermuis in Nederland enkel bekend in boomholtes (enkele malen is een solitair mannetje in een gebouw aangetroffen) en in het oosten van het land. ***Zomerverblijfplaats***: zowel in huizen als in bomen, solitair soms in gebouwen, en in vleermuiskasten. ***Winterverblijfplaats***: in zowel bomen, gebouwen als ondergrondse winterverblijven (o.b.v. waarnemingen buiten Nederland) ***Foerageergebied***: langs bosranden, boven boomkronen, op open plekken in het bos, in parkachtige omgeving, boven waterpartijen en soms rond lantarenpalen. De vlieghoogte is zo'n 10 tot 15 meter.
Baardvleermuis, Brandt's vleermuis	Nadelige gevolgen op de baardvleermuis kunnen worden uitgesloten vanwege het ontbreken van een bosrijk gebied in de omgeving van het plangebied. ***Zomerverblijfplaats*:** boomholtes, nest- of vleermuiskasten, zolders, ruimten achter gevelbetimmering en vensterluiken van gebouwen. ***Winterverblijfplaats:*** voornamelijk ondergrondse ruimten als mergelgroeven, bunkers, forten, vestingwerken, oude steenfabrieken, ijskelders en (kasteel)kelders. ***Foerageergebied:*** bossen, bosranden en in kleinschalig gesloten landschappen.
Franjestaart	Nadelige gevolgen op de franjestaart kunnen worden uitgesloten wegens het ontbreken van bosrijk gebied met waterpartijen in de omgeving van het plangebied. ***Zomerverblijfplaats*:** boomholten en gebouwen (spleetvormige ruimten, zolders van kerken en boerderijen. ***Winterverblijfplaats:*** ondergrondse ruimten als forten, groeven, ijskelders en bunkers. ***Foerageergebied:*** bosrijk gebied met waterpartijen of waterrijke gedeelten. Langs en boven kleinschalige weilanden en akkers en in open veestallen.
Gewone grootoorvleermuis	Nadelige gevolgen op de gewone grootoorvleermuis worden niet verwacht wegens ontbreken van bosrijk gebied in de omgeving van het plangebied. Tevens zorgt de aanwezigheid van straatverlichting en/of andere felle lichtbronnen voor teveel lichtverstoring voor deze zeer lichtgevoelige soort. ***Zomerverblijfplaats*:** zolders, achter betimmeringen, daklijsten, vensterluiken, spouwmuren, onder dakpannen, vleermuiskasten, boomholten en spleten. ***Winterverblijfplaats:*** overwintert in de nabijheid van de zomerverblijfplaats. Maakt vooral gebruik van ondergrondse ruimten, zoals grotten, kalksteengroeven, oude steenfabrieken, bunkers, forten, vestingwerken, ijskelders en (kasteel)kelders. Overwinterende gewone grootoorvleermuizen zijn echter ook op zolders en in kerktorens, en een enkele keer in boomholtes gevonden. ***Foerageergebied:*** in de directe omgeving van de verblijfplaats op beschutte plekken in bos, langs bosranden, lanen en kleinschalig parkachtig landschap waarbij ze lijnvormige structuren als hagen, rietkragen en houtwallen volgen. Vanwege de beperkte reikwijdte van de echolocatie en gevoeligheid voor wind mogen de onderbrekingen in lijnvormige structuren niet te groot zijn.
Grijze grootoorvleermuis	De grijze grootoorvleermuis heeft een voorkeur voor droge, open gebieden en warme valleien. Zuid-Nederland vormt de noordelijke grens van het verspreidingsgebied. Deze biotopen zijn niet aanwezig en daarnaast ontbreken potentiële verblijfplaatsen binnen het plangebied. Tevens zorgt de aanwezigheid van straatverlichting en/of andere felle lichtbronnen voor teveel lichtverstoring voor deze zeer lichtgevoelige soort. ***Zomerverblijfplaats*:** zolders, achter betimmeringen, daklijsten, vensterluiken, spouwmuren, onder dakpannen, vleermuiskasten, boomholten en spleten. Kraamkolonies voornamelijk op (kerk)zolders. ***Winterverblijfplaats:*** overwintert in de nabijheid van de zomerverblijfplaats. ***Foerageergebied:*** kleinschalig parkachtig landschap.
Vale vleermuis	Nadelige gevolgen op de vale vleermuis worden niet verwacht, aangezien een warme zolder ontbreekt binnen het plangebied en holtebomen ontbreken of niet worden gekapt binnen het plangebied. ***Zomerverblijfplaats*:** Kraamverblijven in warme (kerk)zolders, groeven en grotten. Solitair ook in kasten en boomholten. ***Winterverblijfplaats:*** grotten, groeven en kelders. In de winter vaak in grote groepen.

Soort(groep)	Reden van uitsluiten nadelige gevolgen
	Foerageergebied: open landschap met bomen, zoals parken, boven velden en weilanden, ook bij bebouwing. Prooi bestaat ook vooral uit bodemdieren.
Watervleermuis	Nadelige gevolgen op de watervleermuis worden niet verwacht, aangezien geen holtebomen aanwezig zijn of worden gekapt binnen het plangebied. ***Zomerverblijfplaats*:** boomholten en spleten, maar ook kerkzolders, vleermuiskasten, bunkers en oude forten. ***Winterverblijfplaats:*** grotten, kalksteengroeven, oude steenfabrieken, bunkers, forten, vestingwerken en kelders. ***Foerageergebied:*** beschutte waterpartijen, of aan de beschutte kant van vijvers in landgoederen en parken, kastelen en visvijvers, smalle vaarten, langzaam stromende rivieren en beken.
Vlinders	
Grote vos	De grote vos komt voor in vochtige, open bossen, bosranden, boomgaarden en andere plekken met grote vrijstaande bomen. De grote vos heeft als waardplant; iep, zoete kers en wilgensoorten. Binnen het plangebied zijn geen waardplanten aanwezig van de grote vos. De grote vos is een trekvlinder en kan daarom overal opduiken. Waarnemingen van deze soort betreffen vaak losse waarnemingen van vlinders die op trek zijn.
Iepenpage	De iepenpage komt voor in bossen, bosranden, (stads)parken en grotere tuinen. Vereiste hiervoor is dat iepen in de omgeving moeten staan. De waardplant van deze soort zijn namelijk diverse soorten iepen, zoals gladde iep, ruwe iep en sommige cultivars. De bomen rondom het plangebied zijn geen iepen, daarmee is de aanwezigheid van de iepenpage uitgesloten.
Teunisbloempijlstaart	De teunisbloempijlstaart komt voor op open plekken in vochtige bossen, bosranden en warme open plaatsen en heeft als waardplant wilgenroosje, teunisbloem, basterdwederik en kattenstaart. De combinatie van habitateisen en waardplanten is niet aanwezig binnen het plangebied.
Zoogdieren	
Bever	Binnen het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig, namelijk het overgangsgebied tussen land en water, zoals moerassen. Rustige beken, rivieren en meren omzoomd door broekbossen met bomen als wilg en es zijn niet aanwezig.
Boommarter	Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig, namelijk bos. Ook ontbreken holtebomen, takkenrillen en omgevallen bomen binnen het plangebied.
Bunzing	De bunzing komt voor in oude kleinschalige agrarische cultuur- en natuurlandschappen, waarbij een sterke voorkeur is voor natte gebieden. De soort hecht grote waarde aan voldoende dekking in de vorm van houtwallen, struwelen en ruigte. In open gebieden ontbreekt de soort evenals in aaneengesloten bossen. De soort komt vaak voor in de buurt van rommelige bebouwing in het buitengebied. Deze habitateisen zijn niet aanwezig in het plangebied. Tevens zijn geen (oude) holen (van mollen, ratten, dassen, vossen of konijnen) gevonden die de bunzing kan gebruiken als verblijfplaats.
Das	In Nederland komt de das vooral voor op de hogere gronden in het oosten, zuiden en midden van het land. De das leeft in allerlei soorten biotopen, met een voorkeur voor kleinschalig akker- en weidelandschap met verspreide bosjes, heggen en houtwallen. Het leefgebied van de das moet voldoen aan voldoende dekking, weinig verstoring, een groot voedselaanbod en een bodem waarin ze goed kunnen graven voor het graven van zijn burcht. Deze factoren zijn niet aanwezig binnen het plangebied.
Eekhoorn	Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig namelijk; loofbos, naaldbos en gemengd bos of tuinen, parken en houtwallen in de buurt van bos. Ook zijn geen holtebomen en eekhoornnesten aangetroffen binnen het plangebied.
Haas	Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig namelijk; kleinschalig gras- en bouwland, open velden als akkers en weilanden, open bos, heide en kwelders.
Hermelijn	De hermelijn komt voor in oude kleinschalige agrarische cultuur- en natuurlandschappen die de volgende kenmerken hebben; natte, open en waterrijke gebieden. Voldoende dekking moet aanwezig zijn waarbij de hermelijn vooral gebruik maakt van randzones zoals struweelranden, ruige ongemaaide bermen, rietvelden en ruige slootkanten. Deze habitateisen ontbreken binnen het plangebied.
Konijn	Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig namelijk, zanderige bodems

Soort(groep)	Reden van uitsluiten nadelige gevolgen
	(waarin makkelijk te graven is) in halfopen landschap zoals perken, tuinen en bosranden.
Steenmarter	Binnen het plangebied zijn geen schuilplaatsen aanwezig, zoals boomholtes, takkenhopen, dichte struwelen, toegankelijke zolders of kruipruimtes, spouwmuren of ruimten onder dakbedekking met een minimale opening van 5-6 centimeter. Ook zijn geen prooiresten of latrines aangetroffen binnen het plangebied.
Wezel	De wezel komt voor in oude kleinschalige agrarische cultuur- en natuurlandschappen met de volgende kenmerken; open, droge gebieden zoals bossen, duinen, wei- en akkerland. Hierbij heeft de soort een voorkeur voor open gebieden. Voldoende dekking moet aanwezig zijn wat al kan worden bereikt door grote graspollen. Deze habitateisen ontbreken binnen het plangebied.

**Vleermuizen zijn een onderbestudeerde soortgroep, waardoor het aannemelijk is dat meer soorten voorkomen in een gebied dan is opgenomen in NDFF. Om deze reden zijn in de tabel alle meest voorkomende vleermuissoorten in Nederland opgenomen.*

Bijlage II Aanbevelingen natuurvriendelijk bouwen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Omgevingswet geven wij in relatie tot de voorgenomen ontwikkelingen de volgende aanbevelingen met als doel de biodiversiteit in het plangebied te verhogen en de ecologische structuren in de omgeving te versterken.

Vleermuizen

Een vleermuis eet zo'n 3.000 insecten per nacht. Een kolonie vleermuizen kan 50 tot 250 individuen groot zijn en soms nog groter. Zeker in gebieden met open water, waar dus veel muggen zijn, bewijst de vleermuis ons een grote dienst. Daarom wordt aanbevolen om, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie, verblijfplaatsen voor vleermuizen in te bouwen.

Nieuwbouw

Spouwmuren zijn uitermate geschikt voor vleermuizen. De gangbare dikte van de spouw is bij nieuwbouw 10 tot 12 cm. Dat is in principe genoeg ruimte om én een goede isolatielaag aan te brengen én in een verblijfplaats voor vleermuizen te voorzien. Geschikte permanente verblijfplaatsen kunnen worden gecreëerd door bij de nieuwbouw een ruimte van minimaal 3 cm diep te realiseren tussen de buitenmuur en het isolatiemateriaal. Zowel aan de buitenmuur als aan de isolatielaag moeten de vleermuizen kunnen hangen. Hiervoor kan de isolatielaag worden voorzien van een harde ruwe buitenlaag en/of kunststof gaas worden aangebracht met een maaswijdte van 3 tot 10 mm. Hierdoor hebben vleermuizen de mogelijkheid om zich vast te klampen. Zorg hierbij dat vleermuismest zich niet in een kleine ruimte kan ophopen. Als de spouw voldoende ventileert, droogt vleermuismest geurloos uit en zorgt het niet voor problemen of overlast.

De toegang voor vleermuizen kan bestaan uit open stootvoegen, open voegen tussen gevelplaten, open voegen tussen muur- en dakdelen of uit speciale vleermuisstenen. Belangrijk is dat de invliegopeningen voor dwergvleermuizen 1,5 tot 2 cm breed zijn. Laatvliegers hebben wat meer ruimte nodig om in te vliegen, namelijk tussen de 1,8 en 2 cm. De stootvoegen moeten zich op ten minste 3 m hoogte bevinden en niet boven ramen, deuren of buitenverlichting geplaatst worden. Ook mag de aanvliegroute niet geblokkeerd worden door struiken of bomen.

Als het niet gewenst is dat vleermuizen zich vrij door de spouwmuur bewegen, is het inmetselen van vleermuisstenen een goed alternatief (Figuur 1 en Figuur 2). De ruimte in een inmetselsteen is beperkt. Het is dan ook raadzaam inmetselstenen te koppelen, zodat een grotere verblijfplaats ontstaat. Daarnaast zijn allerlei creatieve oplossingen mogelijk. Zo kunnen delen van het gebouw worden voorzien van een (sier)boeibord, waarachter verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Ook kan een extra (voorzet)spouw worden aangebracht met vleermuisverblijfplaatsen, waarbij de oorspronkelijke spouw volledig geïsoleerd wordt.



Figuur 1: Voorbeeld van inmetselstenen (bron: Vivarapro.nl)

Renovatie

Als een bestaande spouwmuur wordt geïsoleerd blijft vaak te weinig ruimte (minimaal 3 cm) over om nog te kunnen functioneren als potentiële verblijfplaats voor vleermuizen. Het is dan nog wel mogelijk een deel van de spouwmuur toegankelijk te houden of inmetselstenen aan te brengen tussen het binnen- en buitenblad van de spouwmuur. Doordat de houten en houtbetonnen vleermuiskasten zelf bijdragen aan de isolatiewaarde, gaat het inbouwen van vleermuiskasten niet ten koste van de isolatiewaarde. Ook kan tussen de kast en de binnenmuur (binnenspouwblad) materiaal met een hogere isolatiewaarde worden aangebracht. Daarmee wordt het ontstaan van een koudebrug voorkomen.



Figuur 2: Voorbeeld van inmetselstenen (bron: Vivarapro).

Nokvorsten, dakoverstekken, boeiboorden en gevelbetimmering kunnen ook een verblijfplaats bieden aan vleermuizen. Door een opening van 2,5 cm vrij te houden tussen de gevel en de betimmering, wordt een potentiële verblijfplaats gerealiseerd (Figuur 3). De invliegopening dient ook hier tussen de 1,5 tot 2 cm breed te zijn. Het is belangrijk dat de vleermuizen grip hebben,

dus de wand moet ruw zijn. Dit kan door het spannen van gaas of het insmeren met een dun cement-zandmengsel.



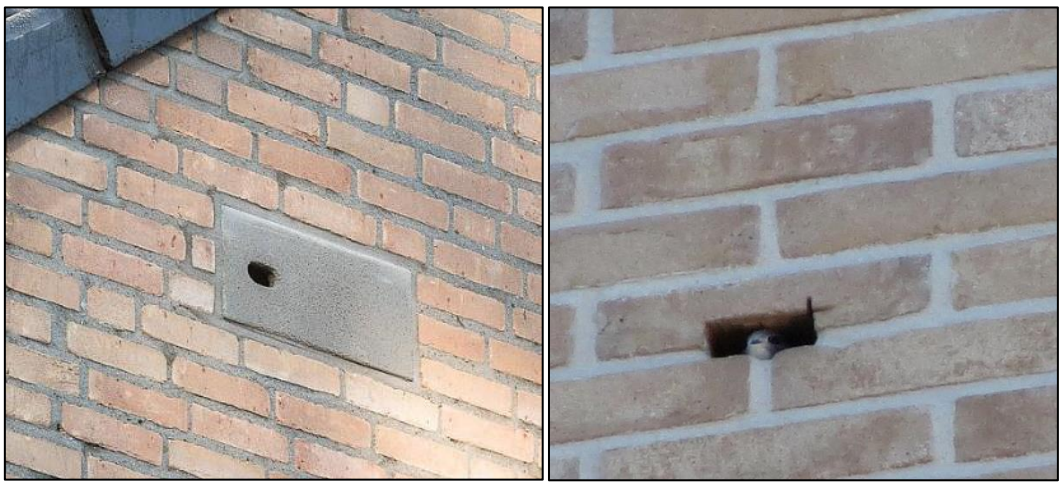
Figuur 3: Voorbeeld van toegankelijke boeiborden (links) en nokvorst (rechts) (bron: bouwnatuurinclusief).

Leefgebied

Naast verblijfplaatsen hebben vleermuizen binnen een straal van 5 km voldoende foerageergebied (jachtgebied) nodig. Deze jachtgebieden worden volgens een vaste route (vliegroute) bereikt. De gekozen jachtlocatie (en bijbehorende vliegroute) hangt af van het insectenaanbod en van de weersomstandigheden. Bij bijvoorbeeld harde wind kunnen alternatieve, meer beschutte plekken worden gebruikt om te foerageren. Het aanleggen van meer foerageergebied en vliegroutes zal de vleermuispopulatie in Nederland versterken. Voor de foerageergebieden is het van belang dat voldoende muggen aanwezig zijn. Dit kan gerealiseerd worden door het aanbrengen van water, wadi's en/of begroeide oevers met bijvoorbeeld rietkragen. Door beschutting aan te brengen, kost het de vleermuis minder energie om te jagen. Door een brede heg, hoog opgaand groen of een bomenrij aan te leggen ontstaan windbeschutte plekken.

Gierzwaluw

De gierzwaluw is slechts vier maanden per jaar in Nederland. Ieder jaar keren individuen terug naar nest als de voorgaande jaren. De gierzwaluw nestelt hierbij vaak onder dakpannen, nokvorsten en andere openingen. Bij zowel nieuwbouw als renovatie kunnen inmetselstenen in de gevel en nestpannen op het dak worden ingebouwd. De neststenen kunnen zowel zichtbaar als onzichtbaar in de gevel worden verwerkt (Figuur 4).



Figuur 4: Inmetselstenen zichtbaar (links) en onzichtbaar (rechts) in de gevel verwerkt (bron: Vivarapro).

Nestpannen worden afgeraden, omdat de temperatuur onder de dakpan al snel te hoog wordt (Figuur 5). Nestpannen kunnen alleen toegepast worden op daken waarbij voldoende ventilatie

onder de dakpan aanwezig is, bijvoorbeeld van historische of monumentale gebouwen. Zodra daken geïsoleerd zijn, kan de warmte niet meer ontsnappen en wordt de temperatuur onder de nestpan te hoog.



Figuur 5: Nestpan voor de gierzwaluw (bron: checklist groen bouwen).

Indien inbouwstenen niet mogelijk zijn, is gevelbetimmering, overstekken en dakgootomlijstingen een goed alternatief (Figuur 6). De temperatuur in dit soort betimmeringen is beter gereguleerd, ligt vaak in de schaduw en het is goed aan te vliegen door de soort. Gevelbetimmeringen zijn opgebouwd uit een raamwerk van latten die op de buitenmuur worden gemonteerd. In dit raamwerk wordt een prefab gierzwaluwkast geplaatst. Een nestgelegenheid bij een overstek en dakgootomlijsting is eenvoudig gemaakt door aan de onderzijde ovale invliegopeningen aan te brengen van ten minste 3 x 6 cm. De binnenruimte achter de invliegopening meet bij voorkeur 15 x 15 x 50 cm en is vervaardigd van onbehandeld hout. Zorg hierbij voor een vrije aanvliegroute van minimaal 1 m breed en 3 m hoog; bomen, vlaggenmasten e.d. mogen niet voor de invliegopening staan. Aanbevolen wordt om de invliegopening niet te plaatsen boven ‘naar buiten openslaande ramen’.

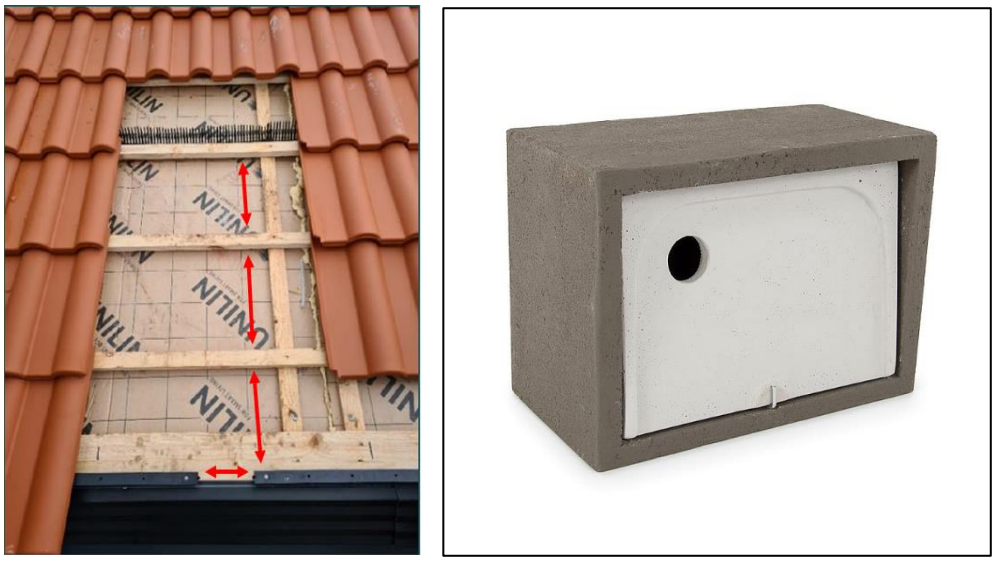


Figuur 6: Gevelbetimmering (links, bron Unitura) en nestgelegenheid in overstek (rechts, bron: Checklist Groen Bouwen).

Huismus

De huismus is één van onze bekendste vogels, maar is in aantallen sterk afgenomen (50% van de broedparen is verdwenen sinds het begin van de jaren ’80). Deze afname heeft te maken met het verlies aan nestgelegenheid én leefgebied. Het is voor de huismus dus heel belangrijk om nestmogelijkheden aan te bieden en daarnaast te zorgen dat de omgeving voldoet aan de overige eisen. Een groene omgeving welke voedsel en beschutting biedt is daarbij zeer belangrijk. Kale schuttingen en betegelde tuinen passen hier niet in en zijn mede verantwoordelijk voor de harde achteruitgang van de huismuspopulatie.

Voor huismussen kan heel gemakkelijk nestruimte worden gerealiseerd door het (ver)plaatsen van vogelschroot onder de vierde rij dakpannen. Als daarbij in de gootlat om de 50 cm openingen aanwezig zijn, wordt voldaan aan het Bouwbesluit, maar blijft het dak beschikbaar voor de huismus (Figuur 7). Hierbij heeft het de voorkeur om een dakvlak uit te kiezen die niet op het heetst van de dag beschenen wordt door de zon. Indien onder het dak geen ruimte beschikbaar is, kunnen ook voor de huismus neststenen in de gevel worden ingebouwd (Figuur 7).



Figuur 7: Vogelschoot onder de vierde rij dakpannen (links, bron: OZHZ) en inbouwneststeen voor de huismus (rechts, bron: Vivarapro).

Bij huismussen moet rekening worden gehouden met de eisen die de soort stelt aan zijn omgeving. Om te kunnen functioneren als broedlocatie moet op zeer korte afstand (binnen 50 m) voldoende dekking en voedsel aanwezig zijn in de vorm van hagen, heggen, groene wanden en dichte bomen en struiken die jaarrond groen blijven. Inheemse soorten als liguster, lijsterbes, sleedoorn, meidoorn, vuurdoorn, klimop, bruidssluier en vlier zijn hier heel geschikt voor. Ook rommelhoekjes met ruigte en/of bloemrijk grasland zijn noodzakelijk voor de huismus, hier vindt de huismus namelijk voedsel (zaden en kleine insecten).

Insectenhotels

Door insectenhotels te plaatsen, omgeven met veel inheemse kruiden en bloemen, kunnen insecten worden gelokt (Figuur 8). Het is van belang om goed te letten op de grootte en diepte van het insectenhotel, zodat deze geschikt zijn voor verschillende soorten bijen en meerdere nestcellen achter elkaar aangelegd kunnen worden. Daarnaast moet het insectenhotel op een zonnige plek geplaatst worden en dient een kleine hoeveelheid los zand aanwezig te zijn. Een insectenhotel kan de biodiversiteit lokaal vergroten en de insecten vormen een goede voedselbron voor vogels en vleermuizen.



Figuur 8: Voorbeelden van insectenhotels (bron: Natuurmonumenten).

Een insectenhotel kan puur gericht zijn op wilde metselbijen, door een kastje met gaatjes op te hangen aan een boom of een muur, maar kan ook grotere vormen aannemen voor verschillende soorten insecten. Door pallets op te stapelen en te vullen met stenen, takken en dakpannen, ontstaan allerlei verstopplekken voor insecten (Figuur 9). Op deze manier kan goedkoop een zeer goed insectenhotel gerealiseerd worden.



Figuur 9: Een insectenhotel met diverse verstopplekken voor allerlei insecten.

Groene daken en gevels

Zowel bij nieuwbouw als bij renovatie kunnen daken en gevels voorzien worden van vegetatie en daarmee een positieve bijdrage leveren aan het milieu, isolatiewaarden en de biodiversiteit. Afhankelijk van de draagkracht van het dak kan een groen dak, bruin dak, sedum dak of schelpendak worden gerealiseerd. Een groen dak levert de grootste bijdrage voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Inheemse grassen en kruiden, aangevuld met dood hout, bieden leefgebied voor vogels (zoals de huismus en koolmees) en insecten. Bruine-, sedum-, mos-, kiezel- en schelpendaken vragen minder draagkracht en kunnen ook veel bijdragen voor de

natuur (Figuur 10). Juist deze schalere begroeide daken bieden leefgebied voor stadsplanten, vogels (zoals zwarte roodstaart en scholekster) en insecten. Afhankelijk van het type groen dak geldt dat het dak regenwater vast kan houden, lucht filtert, de omgeving afkoelt en het gebouw isoleert. Een groen dak heeft daarnaast ook nog eens een positief effect op het dak zelf. Het verlengt de levensduur van het dak, aangezien het dakleer niet aan zon, regen en temperatuurwisselingen onderhevig is.

Groene daken kunnen ook goed samengaan met het plaatsen van zonnepanelen of zonnecollectoren en werken bij zonnepanelen zelfs rendementverhogend. Het is dan wel van belang dat de panelen of collectoren voldoende hoog, op enige afstand van elkaar en onder de juiste hoek worden geplaatst. Alleen op die manier kan de vegetatie onder en naast een paneel of collector optimaal groeien. De planten krijgen dan voldoende licht en insecten kunnen zich zo opwarmen.

Groene gevels bieden leefgebied voor vogels en insecten (Figuur 10). Daarnaast houdt een groene gevel regenwater vast en verdampt dit later weer, waardoor het een verkoelende werking op de omgeving heeft. Daarnaast houden de planten de gevel, en daarmee het gebouw, koel in de zomer en isoleren ze, mits ze geen blad verliezen, in de winter. Ook de levensduur van de gevel wordt verlengd, doordat de muur niet onderhevig is aan zon, regen en temperatuurwisselingen.



Figuur 10: Bruin dak (links bron: Checklist Groen Bouwen) en groene gevel (rechts bron: groenkennisnet.nl).

Groene parkeerplaatsen

Door het gebruik van halfverharding, in plaats van niet-waterdoorlaatbare materialen, kan regenwater in de bodem infiltreren (Figuur 11). Hierdoor ontstaat minder wateroverlast tijdens perioden met hevige regenval. De ruimten tussen de stenen bieden plaats aan planten die tolerant zijn voor betreding zoals straatgras, gewoon varkensgras en weegbree. Bovendien zorgen de begroeide roosters of tegels voor een betere thermische regulering, dit biedt voordelen in de strijd tegen het hitte-eilandeffect. Zo absorbeert de open aarde en het groen van de halfverharding minder warmte dan tegels en asfalt. Ook kan meer water verdampen uit de aarde en vegetatie, waardoor de temperatuurstijging wordt beperkt.



Figuur 11: Halfverharding bij parkeerplaatsen (bron:duurzaamdenhaag.nl).

Takkenrillen

Takkenrillen zijn een goede en makkelijke manier om voor meer biodiversiteit te zorgen (Figuur 12). De takkenrillen zijn eenvoudig en op veel plekken toe te passen. Door takken op te stapelen en deze in een soort haag te positioneren, ontstaat een weelde aan schuilplekken voor allerlei diersoorten. De haag kan dan dienen als schuilplek voor diverse zoogdieren, amfibieën, vogels en insecten. Zo kan een takkenril bijvoorbeeld een plek bieden voor de winterslaap van de kleine watersalamander maar ook voor egels en vlinders. Door de diversiteit aan soorten in de takkenril worden ook roofdieren aangetrokken, zoals de wezel en hermelijn.

Een takkenril is daarnaast ook een goede manier om snoeiafval, wat vrijgekomen is bij groenwerkzaamheden, te recyclen. Zo blijven de voedingstoffen binnen het gebied en zorgt het voor een verhoging van de biodiversiteit. De takkenril zal door natuurprocessen langzaam inslinken en mag jaarlijks worden aangevuld met snoeiafval.



Figuur 12: Een takkenril (bron: klimaatklaar.nl).

Beplanting

Zorg bij het nieuw aanplanten van bomen, struiken, heesters of kruidenvegetatie dat inheemse beplanting wordt gebruikt. Inheemse beplanting zorgt, in tegenstelling tot uitheemse soorten,

voor een hogere biodiversiteit. Insecten, zoals rupsen, zijn namelijk zeer kieskeurig welke bladeren ze eten. Onze Nederlandse insecten eten eigenlijk alleen inheemse planten. Planten die niet van nature voorkomen in Nederland trekken daarom minder insecten aan en vormen zodoende een lagere toegevoegde waarde voor de biodiversiteit.

Bij het aanleggen van kruidenrijke vegetatie is het verstandig om ervoor te zorgen dat jaarrond bloeiende kruiden aanwezig zijn. Voor insecten, en dan met name wilde bijen en hommels, is het van groot belang dat het hele jaar door bloeiende planten aanwezig zijn. Zo kan een vroeg ontwakende hommel in februari/maart al nectar vinden en hebben de bijen in het najaar, waarin ze juist veel nectar moeten verzamelen om de winter door te komen, ook genoeg te vinden. Hieronder is de bijvriendelijke bloemenkalender (Figuur 13) opgenomen om een indruk te krijgen van de verschillende bloeiperioden van bloemen.

Voor een hoge biodiversiteit is het aanbrengen van gradiënten belangrijk. Door afwisseling van hoge en lage begroeiing en van zonnige en beschaduwde plekken ontstaat leefgebied voor verschillende soorten en soortgroepen. De afwisseling tussen bomen, struiken en bloem- en kruidenrijk grasland zorgt voor een hogere biodiversiteit. In bomen kunnen vogels nestelen, terwijl voedsel wordt gevonden in de struiken en kruiden. Egels kunnen schuilen in de struiken, terwijl ze insecten zoeken in de struiken, gras en de kruiden. En in het zonnige, kruidenrijke, grasland genieten vlinders van de zon, terwijl ze de flora bestuiven.



Figuur 13: Bijvriendelijke tuinkalender (bron: Milieucentraal).

Beplanting geluidsschermen en erfafscheidingen

Geluidsschermen en erfafscheidingen gemaakt van kokoscassettes zijn geschikt voor klimplanten. Kies niet enkel voor klimop maar ook voor andere inheemse klimplanten zoals wilde kamperfoelie, hop, gewone heggenrank of bosrank. Inheemse beplanting zorgt namelijk voor meer biodiversiteit. Planten die niet van nature voorkomen in Nederland trekken bijna geen

insecten aan en hebben zodoende nauwelijks een toegevoegde waarde voor de inheemse natuur. Hierbij is het tevens van groot belang dat een diversiteit aan bloeiperiode wordt aangeboden zodat het hele jaar door bloeiende planten worden aangeboden. Zo kan een vroeg ontwakende hommel in februari/maart al nectar vinden en hebben de bijen in het najaar, waarin ze juist veel nectar moeten verzamelen om de winter door te komen, ook genoeg om te vinden. Het enkel aanbieden van zomerbloeiers is ook goed, echter is in de zomer al een overdaad aan nectar aanwezig.

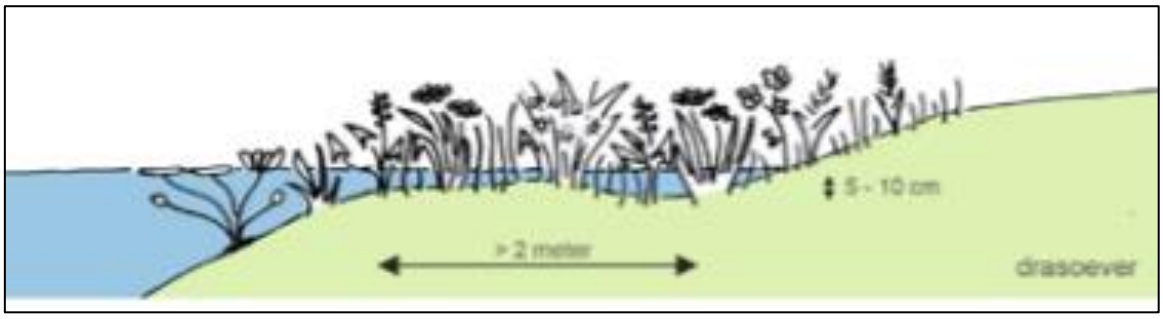
Natuurvriendelijke oevers

Een robuuste natuur kan negatieve gevolgen van klimaatverandering zoals wateroverlast, droogte, hitte en plagen verminderen. Een goed insectenbestand is daarbij een essentieel onderdeel. Niet alleen bestuiven insecten de gewassen die wij eten, zelf zijn ze vaak ook voedsel voor andere soorten zoals vogels, vleermuizen en amfibieën. Door een oever natuurvriendelijk in te richten met verschillende soorten inheemse planten zorg je niet alleen voor een goed insectenbestand maar creëer je ook meteen voordelen voor andere dieren. Vissen, vogels, amfibieën, zoogdieren en kleine waterdieren vinden hier hun drinkplaats, voedsel, schuilplaatsen en kunnen zich hier voortplanten. Terwijl waterplanten in de sloot zorgen voor een betere waterkwaliteit door het produceren van zuurstof en het verwijderen van nutriënten en chemische stoffen, kunnen planten op de oever zorgen voor een bodem die minder snel waterverzadigd is of te snel uitdroogt.

Afhankelijk van de situatie, zijn verschillende variaties natuurvriendelijke (onverharde) oevers mogelijk. Hieronder worden een aantal voorbeelden besproken en toegelicht.

Parallelgreppel of plas-drasoever

Door parallel aan een sloot (op circa 2 m afstand) een smalle greppel (van 0,5-1 m breed) met ondiep water toe te voegen ontstaat een parallelgreppel of plas-drasoever (Figuur 14). Hiermee wordt leefgebied gecreëerd voor onder andere vissen, amfibieën en reptielen. Tevens biedt het bescherming aan visbroed en larvale stadia van amfibieën en libellen. Het ondiepe water warmt snel op wat goed is voor een snelle groei en de voedselbeschikbaarheid. De structuurrijke water- en oevervegetatie biedt schuilplaatsen en voedsel voor waterfauna, insecten, waterspitsmuis en hermelijn. De scheiding tussen de sloot en parallelgreppel wordt gevormd door een smalle grondrug die na verloop van tijd erodeert en overgenomen wordt door vegetatie (Figuur 15). Door op regelmatige afstand een onderbreking van 1 meter te voorzien, kunnen dieren van en naar de sloot zwemmen en zal de parallelgreppel niet droog vallen.



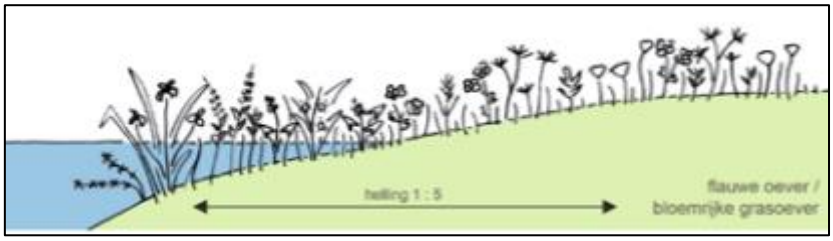
Figuur 14: Schets plas-drasoever (bron: Gemeente Delft).



Figuur 15: Voorbeeld van een plas-drasoever (bron: Edwin Dijkhuis).

Flauw talud

Dankzij het aanleggen van een flauw talud (Figuur 16) kunnen dieren, zoals kikkers, makkelijker aan land komen. Hier kan men ook meteen overgaan naar een bloemrijke berm met inheemse soorten, zoals gele lis, kattenstaart en zwanenbloem. Hiermee ontstaat een bloemrijke oever welke veel verschillende soorten insecten kan aantrekken.



Figuur 16: Schets van een oever met flauw talud en bloemrijke grasoever (bron: Gemeente Delft).

Paaiplaatsen

Ondiepe delen langs de sloot kunnen dienen als paai- en opgroeiplaats voor vissen, amfibieën, libellen en juffers (Figuur 17). Deze kunnen ook eenvoudig gerealiseerd worden door bij een slootkruising of door bij een T-splitsing de hoeken af te graven. Belangrijk hierbij is dat in de zomer minimaal 25 cm water moet blijven staan.



Figuur 17: Voorbeeld van een paaiplaats (bron: edepot.wur.nl).

Overwinteringsplaatsen in sloten

Op slootkruisingen of T-splitsingen kan men ook diepere delen graven van 120 tot 150 cm diep met een oppervlakte van 4 m^2. Deze worden gebruikt door vissen om strenge winters te overleven.

Doodlopende sloten

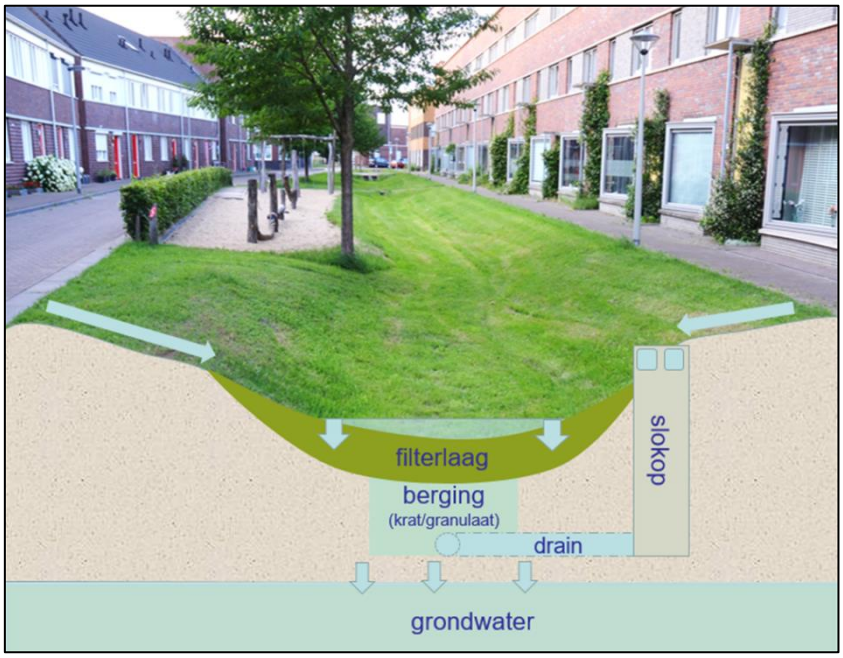
Door het laatste deel (circa 100 meter) van een doodlopende sloot op te delen in zones, ontstaat een divers habitat. Door elk deel op een andere manier te beheren, ontstaan nieuwe ecologische kansen. Diepere delen zorgen voor een betere zuurstofhuishouding, waardoor de waterkwaliteit verbetert. Met name tijdens warme perioden, is dit zeer van belang.
Vernauwingen in de sloot (Figuur 18), door aanplant van onder andere riet, gele lis of zwanenbloem, creëren een biotoop voor opgroeiende vissen en leefgebied voor libellen en amfibieën.



Figuur 18: Voorbeeld van een vernauwing in de sloot (bron: Waterschap Hollandse Delta).

Wadi's

Een wadi staat voor Water Afvoer Drainage en Infiltratie en bestaat uit een verlaagde groenzone die tijdens hevige regenval tijdelijk water kan bergen. Door toevoegen van groen zorgen wadi's voor extra verkoeling tijdens warme dagen en dragen ze bij aan klimaatadaptatie. Onderstaand figuur geeft een dwarsdoorsnede van een wadi. Meer informatie is te vinden op het kennisportaal Klimaatadaptatie.



Figuur 19: Dwarsdoorsnede van een wadi (bron: Kennisportaal Klimaatadaptatie).

Checklist groen bouwen

Verstedelijking draagt bij aan het verlies van biodiversiteit, maar de bouw biedt ook kansen. Voor sommige dieren zijn onze steden en dorpen zelfs het belangrijkste leefgebied. Daar kan iedereen een steentje aan bijdragen.

Met de Checklist Groen Bouwen kan iedere bouwonderneming, architect of projectontwikkelaar zijn projecten en ontwerpen natuurvriendelijker maken. Het beantwoorden van enkele simpele ja/nee vragen leidt tot eenvoudige soortbeschermingsmaatregelen.

Kijk voor meer informatie op:
www.checklistgroenbouwen.nl
www.bouwnatuurinclusief.nl

Bijlage 12 Boomeffectanalyse

Actualisatie
Bomen Effect Analyse
Livingstonelaan 609
Utrecht



EKootree

Rapportnummer: **EK20-25507**
Datum: **15 september 2025**

Colofon

Onderzoeksrapport:	EK20-25507
Object:	Actualisatie Bomen Effect Analyse Livingstonelaan 609 te Utrecht
Opdrachtgever:	Slokker Vastgoed bv T.a.v. [redacted] Postbus 55 1270 AB Huizen
Opdrachtnemer	EKootree Bekkerstraat 19, 3572 SB Utrecht
Contactpersoon:	[redacted]
Veldwerk:	20 juli 2025

Inhoud

Colofon 2

1. Inleiding 4

3. Voorstudie 6

4. Veldwerk 8

5. Analyse 13

6. Conclusie en advies 15

Bijlage I Classificatie beoordeling 23

1. Inleiding

Het voornemen is om het perceel aan de Livingstonelaan 609 te Utrecht te gaan herontwikkelen. Het plangebied is weergeven in afbeelding 1. Aan de straatzijde van zowel de voorkant (Australiëlaan en de zijkant (livingstonelaan) staat een rij bomen op het perceel. De aanwezigheid van deze bomen in combinatie met de wens tot ontwikkeling van het perceel, is aanleiding geweest om EKootree te vragen een onafhankelijk onderzoek te doen naar de mogelijke effecten van de bouwactiviteiten op het voortbestaan van deze bomen. Dit onderzoek betreft een verkennende Bomen Effect Analyse ofwel BEA geweest (EK20-21848) die is uitgevoerd in 2021. Deze BEA is in 2022 aangevuld.

Inmiddels zijn de plannen voor woningbouw verder uitgewerkt. De vraag is of dit andere gevolgen heeft voor de bomen toekomstbestendig te behouden zijn bij uitvoering van de plannen.



Afbeelding 1: plangebied aan de Livingstonelaan

1.1 BEA

De beoordeling van de kwaliteit van de bomen is uitgevoerd door middel van een Bomen Effect Analyse, volgens de recente Richtlijn BEA van de Bomenstichting en CROW.

Duurzaam behoud betekent twee dingen:

- De boom ondervindt geen of nauwelijks effecten van de activiteit. Dat wil zeggen, de toekomstverwachting, conditie en verschijningsvorm blijven minimaal hetzelfde of verbeteren zelfs door de activiteit;
- De betekenis van de boom verandert niet. Ofwel: de boom behoudt zijn waarde en functie wat betreft ecologie, cultuurhistorie of bijvoorbeeld zijn beeldwaarde.

Voorts moet duidelijk zijn:

- Wat de randvoorwaarden voor behoud zijn;
- Of er mogelijk alternatieven zijn voor een beter eindresultaat.

De randvoorwaarden zijn de vereisten en richtlijnen die noodzakelijk zijn voor behoud. Zowel in de voorbereiding, het ontwerp, de realisatie en de oplevering van het geplande project. De alternatieven zijn opties die behoud van de boom alsnog mogelijk maken of opties die de kwaliteit, functie of waarde van de boom versterken.

1.2 Wijze van onderzoek

De beoordeling en analyse vindt plaats middels de Richtlijn BEA van de Bomenstichting/CROW. De richtlijn kent een vast stramien. De BEA bestaat uit 12 bouwstenen, verdeeld over 4 onderdelen:

Voorstudie
Bouwsteen 1: Uitgangspunten project
Bouwsteen 2: Toetsing uitvraag
Bouwsteen 3: Functie of waarde van de boom
Veldwerk
Bouwsteen 4: Kwaliteit boom
Bouwsteen 5: Ruimtestudie
Bouwsteen 6: Kansen en knelpunten

Analyse
Bouwsteen 7: Impact bovengronds ruimtegebruik
Bouwsteen 8: Impact ondergronds ruimtegebruik
Bouwsteen 9: Impact uitvoering
Conclusie en advies
Bouwsteen 10: Eindoordeel effecten
Bouwsteen 11: Randvoorwaarden
Bouwsteen 12: Alternatieven

Aan de hand van dit stramien worden de volgende zaken bepaald:

- Beoordeling van de betekenis van de bomen;
- Beoordeling conditie en toekomstverwachting;
- Beoordeling groeiplaats, bodem en beworteling;
- Analyse van mogelijke negatieve effecten van het voorgenomen bouwplan op de duurzame instandhouding van de boom;
- Gevolgtrekking of de boom duurzaam te behouden is en onder welke randvoorwaarden;
- Advies over boombeschermingsmaatregelen en boomvriendelijke alternatieven.

Het veldwerk bestaat uit een visuele nulmeting van alle bomen binnen de invloedsfeer van de voorgenomen werkzaamheden en uit een indicatief bewortelingsonderzoek.

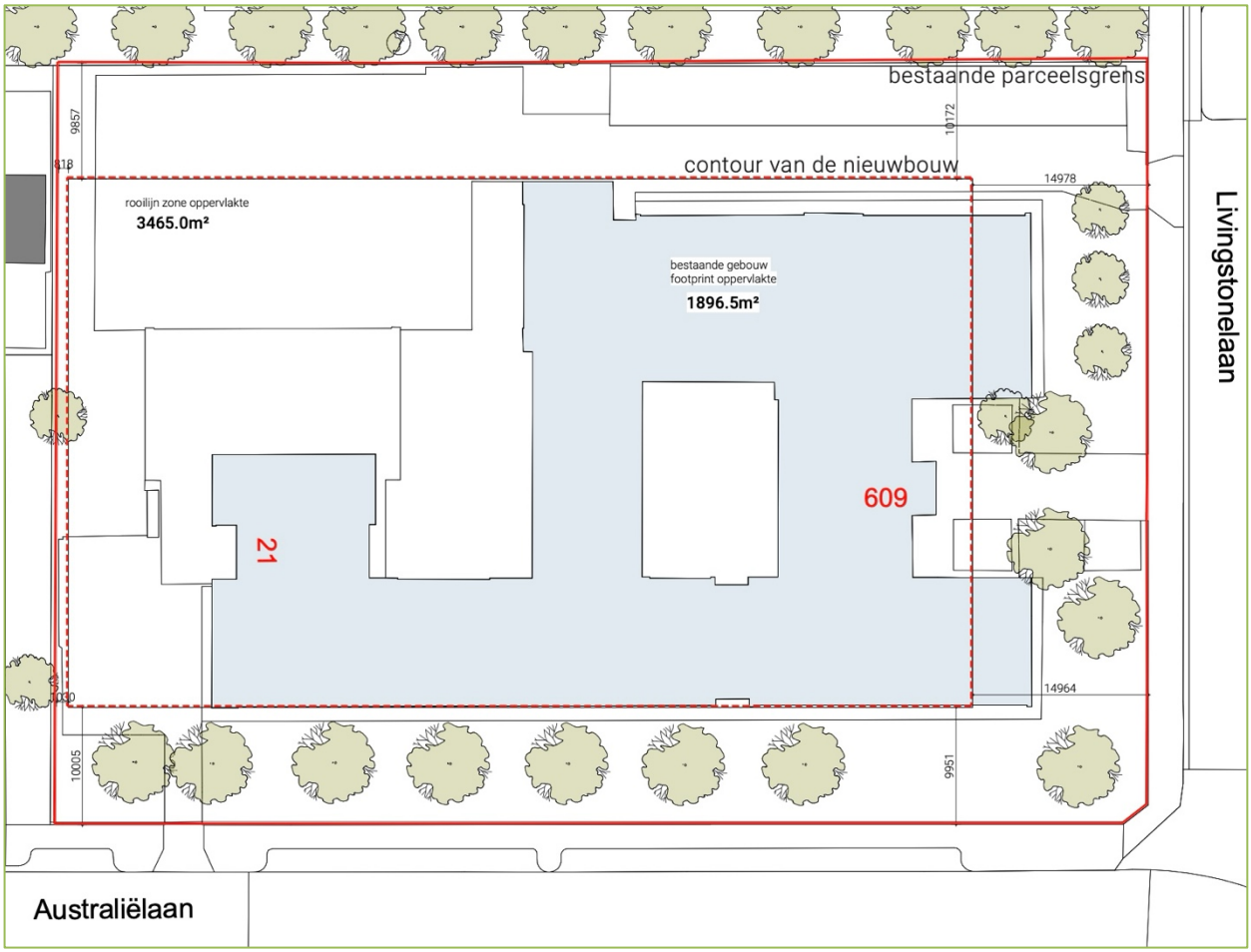
Iedere boom krijgt een boomnummer. Per boom zijn de volgende boomgegevens geïnventariseerd:

- Boomsoort (Nederlandse en wetenschappelijke benaming, inclusief variëteit indien van toepassing);
- Stamdiameter (gemeten in cm, op 1,30 m boven maaiveld);
- Kroondiameter (in m);
- Huidige conditie (conform conditiebepaling van Dr. Roloff. Zie classificatie bijlage I);
- Toekomstverwachting (op basis van de boomsoort, leeftijd, omgevingsfactoren, aantastingen/verzwakkingen. Zie classificatie bijlage I);
- Kwaliteit boom (op basis van conditie, structurele opbouw en toekomstverwachting, Zie classificatie bijlage I).

3. Voorstudie

3.1 Uitgangspunten project

De rooilijn langs de Australiëlaan blijft gelijk met die van de huidige bebouwing. In 2021 was nog de bedoeling dat de rooilijn 1 m richting de weg zou opschuiven. De rooilijn langs de Livingstonelaan springt 5 meter in, zoals dat in eerdere plannen ook het geval was. De bebouwingsgrens komt dus 5 m verder van de weg te liggen.



Afbeelding 2: contour van de nieuwbouw volgens het definitief Schets Ontwerp d.d. 16-06-2025 (bron: OZ | 19-701 | SO)

3.2 Toetsing uitvraag

Doel is om een onafhankelijk onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de bomen duurzaam te behouden. Deze BEA is een vervolg beoordeling van de mogelijke effecten, nu de bouwplannen concreter zijn. Er komen 650 studentenwoningen boven de begane grond (de plint). De bedoeling is dat de plint openbaar en levendig wordt ingevuld om ervoor te zorgen dat de buitenruimte actiever wordt gebruikt sociale veiligheid ten goede kan komen.

In de Programmatische uitgangspunten staat: 'Bestaande bomenstrook langs de Australiëlaan en Livingstonelaan wordt behouden, wanneer dit niet mogelijk is (i.v.m. conditie van de bomen) dienen de bomen gecompenseerd te worden binnen het plangebied.' De gemeente Utrecht heeft voorts aangegeven dat dit betekent dat de afstand tot de gevel moet zijn: volwassen boomkroon plus 1 meter. Voor een esdoorn is dit uitgangspunt door de gemeente vertaald naar dat de boom 8,5 m uit de gevel moet komen te staan.

Gemeente Utrecht heeft aanvullende vragen gesteld:

- Wat zijn de gevolgen van verhardingen onder de boomkronen?
- Inzicht in de verplantbaarheid van de bomen

- Aandacht voor de bomen aan de zuidzijde (boom 9 t/m 15), omdat 3,5 m van de stam als werkruimte erg krap lijkt.

De opdrachtgever heeft nog een viertal specifieke vragen:

- Kunnen de aangemerkte bomen verplant worden? Zie afbeelding 3.
- Is opheffen parkeerplaats voor de tweede boom een optie?
- Kan de verharding redelijk dicht langs de boom gelegd worden?
- Kan het vierde exemplaar opgenomen worden in de verharding?



Afbeelding 3: overzicht bomen plangebied. In oranje de exemplaren waarbij een specifieke vraag speelt.

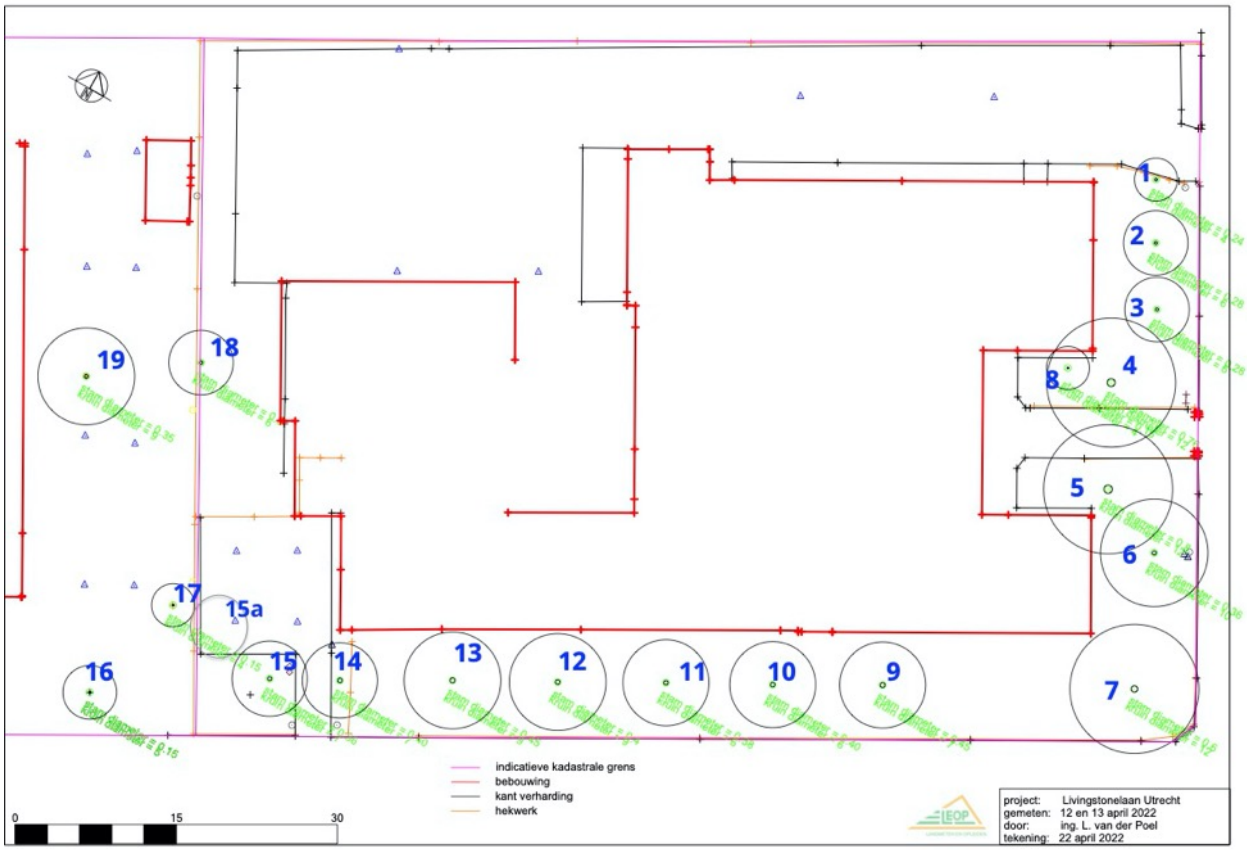
3.3 Functie of waarde van de boom

De bomen staan niet in een zone die door de gemeente Utrecht is aangemerkt als zijnde waardevol, noch zijn de bomen individueel als zodanig aangemerkt.

4. Veldwerk

4.1 Kwaliteit bomen

In het plangebied staan 20 bomen (zie afbeelding 4). De bomen zijn eerst ingemeten (zie afbeelding 2), daarna boomtechnisch beoordeeld. An de inmeting is nog één boom toegevoegd (boomnr. 15a). Dit is een struikvormige esdoorn. Eén van de stammen is echter 13 cm in doorsnede. Door verdere diktegroei kan de boom vergunningplichtig worden. Voor houtopstanden dikker dan 15 cm is in gemeente Utrecht in een aantal gevallen een vergunning nodig. Aan de voorkant staat een versprongen rij bomen, met als meest dominante exemplaren twee valse acacia's, die als poortwachters aan weerszijden van de ingang van het gebouw staan.



Afbeelding 4: locatie bomen in plangebied met werkelijke kroongrootte en stamdiameter.

De kwaliteit van de bomen is sterk wisselend. De exemplaren die in 2021 een slechte kwaliteit hadden, boomnrs. 7 en 11, beide esdoorns zijn inmiddels gekapt. Bij boomnr. 7 is vermoedelijk schorsbrand ziekte geconstateerd (ook wel roetschorsschimmel genoemd). Dit is een ziekte die in West- en Midden-Europa vooral de gewone esdoorn treft. De ziekte wordt veroorzaakt door de schimmel Cryptostroma corticale. Bij droogtestress en warm zomerweer wordt de groei versneld en kan bladverwelking en taksterfte optreden. Wanneer het schimmeldraden de bast bereikt, sterft deze af. De boom takelt af, het risico van takbreuk en windworp neemt toe en de boom sterft binnen enkele jaren. De schors gaat scheuren en grote hoeveelheden sporen worden hierdoor zichtbaar ('als roet'). Wind en regen verspreiden de sporen. Sporen van Cryptostroma zijn hyper-allergeen en bij inademing kan dit ernstige longaandoeningen bij mensen veroorzaken.

Een andere dode boom, een dode iep (boomnr. 18), stond er in 2021 ook al. Dit exemplaar moet zo snel mogelijk verwijderd en vernietigd worden om geen besmettingsbron te vormen voor gezonde iepen in de omgeving!

Het zijn allemaal bomen die op private gronden staan. De gegevens per boom zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: boomgegevens per boom

Boomnr	Boomsoort latijn	Nederlandse naam	stam ⌀ in cm	Kroon ⌀ in m	Conditie	verandering in 2025	toekomst verwachting	verandering in 2025	opmerkingen
1	Fraxinus ornus	pluimes	20	4	matig		matig		langzaam overgroeiende stamwond
2	Fraxinus ornus	pluimes	27	7	redelijk	matig	goed	redelijk	
3	Fraxinus ornus	pluimes	27	7	matig		matig		veel dood hout
4	Robinia pseudoacacia	valse acacia	78	12	redelijk		redelijk		
5	Robinia pseudoacacia	valse acacia	76	12	matig		slecht		Zware schimmelaantasting stamvoet, driekwart aangetast
6	Acer pseudoplatanus	gewone esdoor	43	10	redelijk		redelijk		
7	Acer pseudoplatanus	gewone esdoor	49	10	slecht	gekapt	slecht	gekapt	
8	Acer pseudoplatanus	gewone esdoor	13	5	goed		goed		Is eventueel verplantbaar
9	Acer pseudoplatanus	gewone esdoor	41	8	matig		matig		4,85 m uit gevel
10	Acer pseudoplatanus 'A	rode esdoorn	38	9	redelijk		goed		
11	Acer pseudoplatanus	gewone esdoor	40	8	matig	gekapt	slecht	gekapt	schorsbrandziekte
12	Acer pseudoplatanus	gewone esdoor	43	8	redelijk		redelijk		
13	Acer pseudoplatanus	gewone esdoor	49	9	redelijk		redelijk		klimop
14	Acer pseudoplatanus	gewone esdoor	38	9	redelijk	slecht	redelijk	slecht	zwamaantasting op stam, gedeeltelijk ontschorst en veel dood hout in de kroon
15	Acer pseudoplatanus	gewone esdoor	35	10	goed		goed		
15a	Acer pseudoplatanus	gewone esdoor	13	6	goed		goed		veelstammig
16	Malus sieboldii	sierappel	10	4	redelijk		redelijk		
17	Malus sieboldii	sierappel	15	6	redelijk		redelijk		
18	Ulmus minor	veldiep	25	5	dood		dood		Rooien en ontschorsen
19	Acer saccharinum	zilveresdoorn	37	10	matig		redelijk		staat in kleine bak van 2 bij 2 m



Afbeelding 5: boomnr. 2 is teruggelopen in conditie sinds 2022. De kroon is transparanter en de toppen lijken terug te sterven



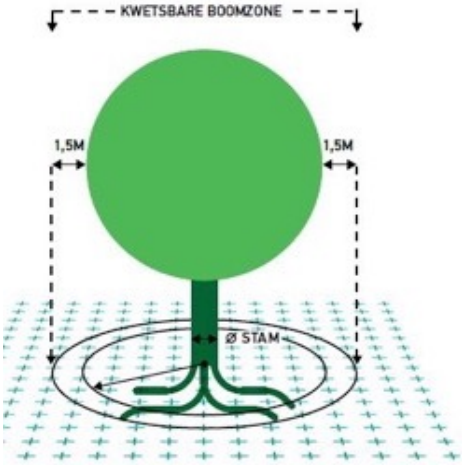
Afbeelding 6: boomnr.14 staat slecht in blad en heeft veel dood hout in de kroon



Afbeelding 7: zwamaantasting op de stam van boomnr. 14 en deels afgevallen schors

4.2 Ruimtestudie

De bomen aan de Livingstonelaan-zijde krijgen door het terugvallen van de gevellijn 5 meter meer doorwortelbare ruimte. De bomen aan de Australiëlaan behouden in beginsel dezelfde hoeveelheid doorwortelbare ruimte. De nieuwe gevellijn blijft op gelijke afstand van de bomen te staan. Duidelijk is in ieder geval dat de geplande werkzaamheden binnen de zogeheten kwetsbare boomzone plaats gaan vinden. Dit is de kroonprojectie van de boom plus 1,5 m (zie afbeelding 8). Ofwel de zone van de boom van de kroon en de wortelkluit.



Afbeelding 8: kwetsbare boomzone, kroonprojectie plus 1,5 m (Bron: Norminstituut Bomen)

Er komt geen (parkeer)kelder onder de gebouwen. Er vindt daarom ook geen bronbemaling plaats. Dit betekent dat de bomen in het plangebied qua waterhuishouding geen gevolgen gaan ondervinden van de geplande werkzaamheden.

Er is in 2021 op één locatie een beperkt groeiplaatsonderzoek uitgevoerd, en wel bij boom nr. 12. Er is een profielsleuf gegraven op 1 meter uit de huidige gevellijn, dus op de plek waar de nieuwe gevel is ontworpen (zie afbeeldingen 9 en 10). De huidige gevelllijn ligt overigens op 4,75 m tot 5, 0 meter uit het hart van de rij bomen. De eerste 80 cm beneden maaiveld bevat een een redelijk voedsel (humus)rijke zwarte grond met een kleifractie. Daaronder is een laag geel (rivier?)zand aangetroffen. In de profielsleuf van ongeveer 80 lang, dwars om de stam van de boom en op 3m uit de stamvoet, zijn alleen fijne boomwortels (tot 05 cm dik) aangetroffen. Er was tevens sprake van een extensieve beworteling.


Afbeelding 9: locatie profielsleuf bij boomnr 12 in 2021


Afbeelding 10: bodemprofiel



Afbeelding 11: locatie profielsleuf bij boomnr. 4



Afbeelding 12:bodemprofiel dicht langs gevel bestaat uit grijs humusarm zand. Er is extensieve fijne beworteling aangetroffen, vooral in de bovenste 40 cm beneden maaiveld.



Afbeelding 13: bodemprofiel aan andere zijde boomnr 4 op 3 m uit stamvoet:
Tot 1 meter diepte zwart humusrijke zand. Fijne beworteling door het hele profiel

In mei 2022 is dit bodemonderzoek aangevuld met twee extra locaties: op de hoek van het gebouw bij boomnr. 4 en boomnr. 10. Richting de gebouwen is geen zware beworteling aangetroffen. Gezien de arme zandgrond die op deze locaties is aangetroffen is dat niet ook te verwachten.



Afbeelding 14: profielsleuf bij boomnr. 10, Australiëlaan zijd. Op 3 m uit boom, 1,5 m uit gevel



Afbeelding 15: bodemprofiel bestaat uit geel humusarm zand



Afbeelding 16: er is alleen fijne beworteling (extensief) aangetroffen, met name in de bovenste 40 cm beneden maaiveld.

4.4 Kansen en knelpunten

Bovengronds is er in beginsel voldoende ruimte voor de realisatie van het voorgenomen bouwplan. Het toekomstig bouwvlak ligt althans niet of slechts beperkt binnen de huidige kroonprojecties van de bomen in het plangebied.

De werkruimte buiten het bouwvlak die nodig is voor de realisatie van de nieuwbouw, voor aanvoer van materialen, het graven van de fundering en het plaatsen van steigers kan een knelpunt voor de bomen opleveren, omdat deze deels onder de boomkronen plaats gaat vinden. Ook het aanbrengen van verharding onder de kronen van bomen kan een knelpunt opleveren.

De verminderde conditie van een deel van de bomen biedt een kans om de groeiplaats van de bomen te verbeteren.



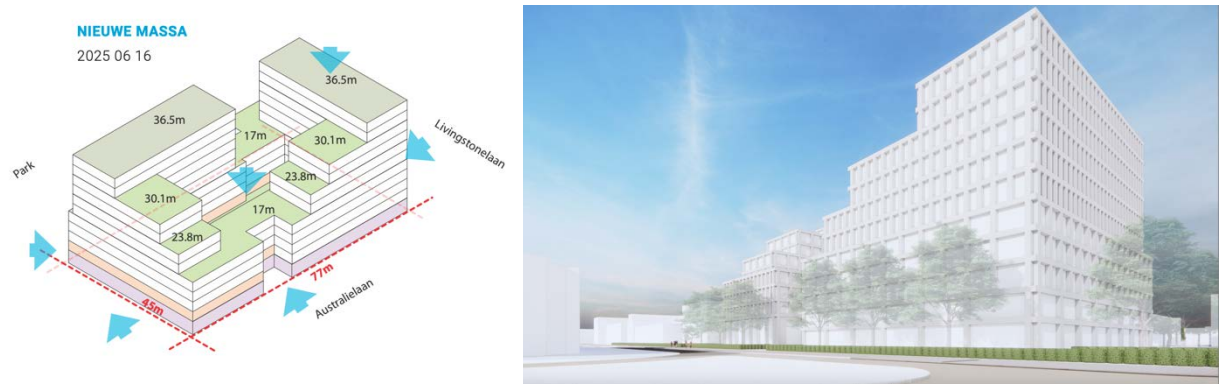
Afbeelding 17: behoud van de huidige grote bomen in de tuin geven het toekomstige gebouw al een volwassen groen aangezicht

5. Analyse

5.1 Impact bovengronds- en ondergronds ruimtegebruik

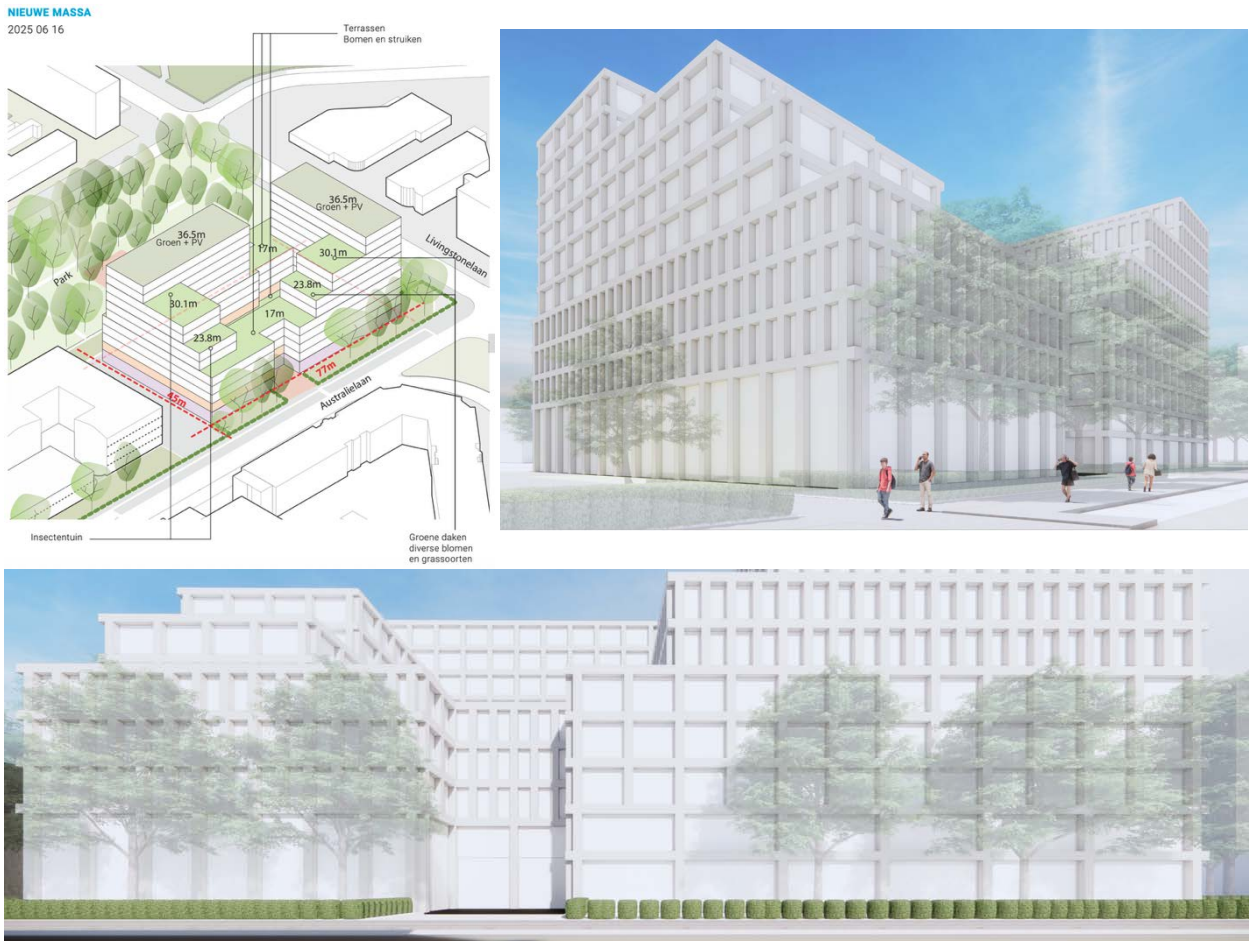
Zoals hiervoor is geconstateerd vallen de geplande bouw- en aanlegactiviteiten binnen de kwetsbare boomzones van de bomen.

Uit het definitief Schetsontwerp blijkt dat met er name aan de Livingstonelaan hoogbouw komt (zie afbeelding 18), tot een hoogte van 36,5 m. Wat voorts vooral in het ontwerp opvalt is de hoeveelheid groen die op hoogte



Afbeelding 18: Afbeelding geplande bouwmassa volgens het definitieve schetsontwerp (bron: OZ | 19-701 | SO

aan het gebouw wordt toegevoegd. De zone rond de plint blijft groen en wordt aan de zijde van de Australiëlaan en de Livingstonelaan geen verblijfsgebied. Alleen komen daar wel entree's en parkeerplaatsen (zie afbeelding 19). De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden, maar hoe de inrichting er verder uit komt te zien is



Afbeelding 19: geplande vergroening van de bouwmassa

onduidelijk. Het wordt naar verluidt siergroen, maar er is nog geen inrichtingsplan. De wijze van aanleg en toegepaste plantsoorten kunnen een verschil maken voor de bestaande bomen.

De bomen rond de plint hebben grotendeels in de open grond gestaan. De boomwortels zijn daarmee vrijelijk alle kanten opgegroeid en een groot deel van de tuin aan de straatkant is daarmee beworteld. Aanbrengen van verharding in de tuin, betekent een verlies van doorwortelbare ruimte voor de bomen ter plaatse. De vier in oranje aangeven bomen in afbeelding 3 op pagina 7 (boomnrs. 02, 03, 06 en 12) niet duurzaam op de huidige locatie te behouden. Door de aanleg van de entree, de gang naar de fietsenstalling en de parkeerplaatsen aan de Livingstonelaan. Daarnaast valt één exemplaar (boomnr. 15a) binnen de nieuwe bouwcontouren en staat één exemplaar (18) tegen de grens van bebouwingscontour, waardoor ook deze twee exemplaren niet zijn te behouden. De drie exemplaren op het naastgelegen kavel (boomnrs. 16, 17 en 19) vallen inmiddels buiten het plangebied en kunnen in beginsel blijven staan.

Bekend is voorts dat de wind rond hoge gebouwen verandert. Het maaiveld kan bijvoorbeeld te maken krijgen met valwinden, waar de bestaande bomen niet aan zijn gewend. Dit kan leiden tot windworp of het uitbreken van takken. Het kost een aantal jaar voor de bomen zich aangepast hebben aan deze nieuwe omstandigheden.

5.2 Impact uitvoering

De realisatie vormt een grote uitdaging voor duurzaam behoud van de bomen op het terrein. Er is immers werkruimte nodig voor onder meer:

- het graven van de fundering;
- bouwsteigers langs de gevels;
- aanvoer van bouwmaterialen;
- tijdelijke opslag van bouwmateriaal;
- bouwketen.

Een groot deel van het terrein buiten de huidige rooilijnen bestaat uit gras of beplantingsvakken. Gebruik maken van de open grond binnen de kwetsbare boomzones voor opslag of transport kan funest zijn voor het behoud van de desbetreffende bomen. Door het treffen van passende maatregelen zijn negatieve effecten voor de bomen te voorkomen.

Sloop van de huidige gebouwen kan eveneens negatieve effecten hebben voor de bomen, als de verwijdering onvoldoende boomsparend wordt uitgevoerd. Schade aan de boomkronen kan ook ontstaan door onzorgvuldige uitvoering en/of ‘ongelukken’ tijdens de bouwwerkzaamheden. Gebruik van zwaar materieel of tijdelijke opslag van bouwmateriaal onder de kroon van een boom kan de bodem ernstig verdichten, met wortelsterfte als gevolg (vanwege het ontstane zuurstofgebrek). Ook de aanleg van verharding onder de kroon heeft eenzelfde negatief effect.

6. Conclusie en advies

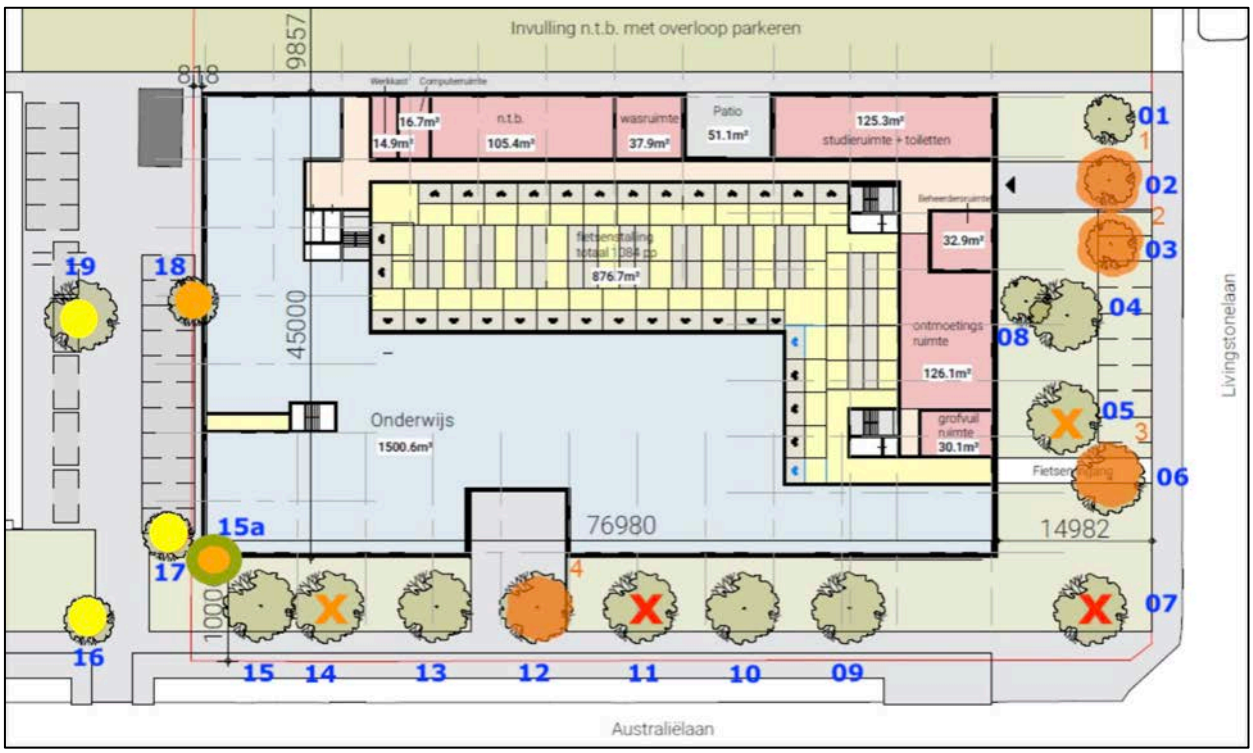
Gemeente Utrecht zet in op gezonde groei. De buitenruimte wordt de plek waar mensen elkaar ontmoeten. De buitenruimte moet daarom groen en uitnodigend zijn. Dit betekent onder andere het vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren. De bomen in het plangebied staan op privaat terrein. Ze vormen geen onderdeel van de Hoofdgroenstructuur, maar hebben op grond van de toetsingscriteria van de APV wel een zekere betekenis voor zowel het perceel zelf als de omgeving. Het behoud van de bestaande bomen in het plangebied heeft daarom prioriteit. De waarde van deze bomen zit vooral in de beeldwaarde van de bomengroep. Dit geldt voor de twee rijen bomen als geheel en voor de twee beeldbepalende acacia's aan de voorzijde in het bijzonder. Eén van de twee acacia's is echter van slechte kwaliteit (slechte conditie en slechte toekomstverwachting).

6.1 Eindoordeel effecten

Volgens de APV 2010 valt onder het begrip 'vellen':
"afzagen, afhakken, rooien met inbegrip van verplanten en het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van houtopstand ten gevolge kunnen hebben".

Een gangbare vuisteregel is dat niet meer dan 20% van het huidige kroonvolume en niet meer dan 20% van het huidige wortelgestel verloren mag gaan. Boven de 20% verlies zal dit normaal gesproken als substantiële snoei van het kroonvolume en/of wortelgestel gezien worden en daarmee is dat dus een vergunning plichtige activiteit. De website van gemeente Utrecht vermeldt echter dat een (particuliere) boom zelfs tot maximaal 40% van de boomkroon gesnoeid mag worden zonder vergunning. Deze Utrechtse vuistregel vormt een onderdeel voor de beoordeling van de effecten van de geplande activiteiten op het toekomstbestendig voortbestaan van de bomen (zie bijlage I voor een toelichting op de gehanteerde classificatie).

Twee van de oorspronkelijke bomen (boomnrs. 7 en 11) zijn al gekapt vanwege hun slechte conditie. Op basis



Afbeelding 20: effect op duurzaam voortbestaan bomen in relatie tot het definitief schetsontwerp. De twee exemplaren met een rood kruis zijn al weg. De twee exemplaren met een oranje kruis gaan gekapt worden in verband met de teruglopende conditie. Alle oranje exemplaren gaan verdwijnen ten gevolge van de aanleg van verharding. Exemplaar 15a gaat weg omdat deze binnen de bouwcontouren staat. De geel aangemerkte exemplaren staan op het naastgelegen kavel. Deze bomen staan buiten het plangebied en kunnen blijven staan.

van het definitief Schetsontwerp (OZ, 19-701, SO d.d. 16 juni 2025) zijn 8 exemplaren (boomnr. 2, 3, 5, 6, 12, 14, 15a en 18) op het kavel waar de herinrichting plaatsvindt niet te behouden. Hiervan is 1 boom dood (boomnr. 18) en zijn 2 bomen (boomnr. 5 en 14) vanwege hun teruglopende conditie niet duurzaam te behouden. De terugloop in conditie maakt dat deze bomen onvoldoende in staat zijn om onvoorziene schade door de bouwwerkzaamheden op te vangen. Boomnrs. 7 en 11 zijn inmiddels gekapt vanwege hun slechte conditie. Op de kavel zijn 7 exemplaren (boomnr 1, 4, 8, 9, 10, 13 en 15) van de oorspronkelijk 20 geïnventariseerde exemplaren duurzaam in de bouwplannen in te passen en kunnen er 3 exemplaren (boomnr. 16, 17 en 19) blijven staan omdat deze inmiddels buiten het plangebied vallen. De opdrachtgever heeft aangegeven als onderdeel van het herinrichtingsplan zes nieuwe bomen aan te planten.

Boomnrs 2, 3, 6, en 12 zijn binnen het definitief Schetsontwerp (OZ, 19-701, SO d.d. 16 juni 2025) niet duurzaam te behouden vanwege een herinrichting van de buitenruimte. Al deze exemplaren komen te vervallen, vanwege de aanleg van verharding rond of ter plaatse van de boom. Aangezien de bomen in de huidige situatie in open grond staan is de inschatting op basis van het uitgevoerde groeiplaatsonderzoek dat een te groot deel van het wortelpakket verloren gaat met de aanleg van cunet en bestrating. Bovendien is een groot deel van de bomen in kwestie niet in topconditie, waardoor ze wortelverlies minder goed kunnen compenseren.

Op basis van bovenstaande is het effect van de bouw en aanleg op het bomenbestand als volgt beoordeeld:

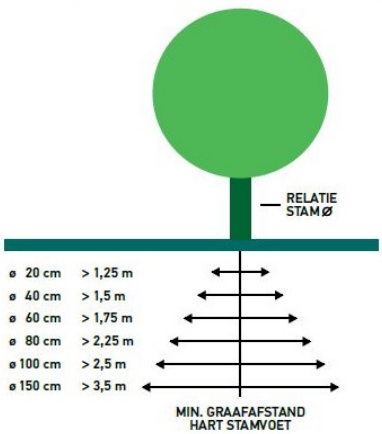
Effect SO: **Aanzienlijk**

De gemeente Utrecht heeft aangegeven dat het uitgangspunt voor dit project moet zijn: Afstand boom tot gevel ‘volwassen boomkroon +1 meter’. In het geval van de esdoorns aan de Australiëlaan is deze geschat op 8,5 meter. Onduidelijk is op welk beleid dit uitgangspunt is gebaseerd. Het lijkt namelijk in algemene zin een lastig uitvoerbaar beleidsuitgangspunt, met alle verdichting- en inbreidingsplannen die in de gemeente op stapel staan. Het zou immers ook betekenen dat in wijken in wijken waar de meeste bebouwing geen voortuin heeft (zoals het centrum of wittevrouwen) nog nauwelijks een boom aan te planten is. Dit uitgangspunt lijkt ook niet in lijn met de gemeentelijke toelichting op de vergunningplicht dat tot 40% van de kroon vergunningvrij mag worden gesnoeid.



Afbeelding 21: Afstand kronen tot de gevellijn Australiëlaan

De kronen van de bomen aan de Australiëlaan komen op dit moment al bijna tegen de huidige gevel (zie afbeelding 21). De bebouwing staat op ongeveer 5 m uit de stammen van de bomen. Dat betekent dat de huidige bebouwingsgrens al binnen de aangegeven 8,5 m valt. Voor realisatie van de nieuwbouw is geen snoei van de bomen nodig. Alleen zal voor de aanbreng van de bouwsteigers een deel van de kroon gesnoeid moeten worden. Als er prefabgevels toegepast gaan worden zijn er geen bouwsteigers nodig. Voor de aanleg van de fundering of het plaatsen van een damwand zal een deel van het wortelpakket doorsneden worden. Het verlies aan kroon en wortelgestel is op basis van het groeiplaatsonderzoek beperkt (minder dan 20%). De exemplaren die in een redelijke of goede conditie verkeren en eenzelfde toekomstverwachting hebben, kunnen een dergelijk verlies naar verwachting zonder problemen compenseren. EKootree hanteert een combinatie van conditie en toekomstverwachting als graadmeter voor de (boomtechnische) kwaliteit van de boom. De toekomstverwachting is een daarbij de belangrijkste indicatie, omdat boom tijdelijk in een verminderde conditie kan verkeren.



Afbeelding 22: Kritische wortelzone ofwel minimale graafstand (bron: Norminstituut Bomen)

Aan de zuidzijde is naast de huidige bebouwingscontour nog 1,5 meter werkruimte nodig voor de aanleg van de fundering en de bouwsteigers. De huidige afstand van de bomen tot de gevel is ongeveer 5 meter. Deze werkruimte valt geheel binnen de kwetsbare boomzone. Van de doorwortelbare ruimte van 5 m blijft derhalve 3,5 m. aan de zijde van het gebouw voor de bomen over.

De kwetsbare boomzone van bomen is de zone gerekend vanaf de stam tot 1,5 meter buiten de druiplijn van de kroon (zie afbeelding 8). Wanneer binnen deze zone werkzaamheden worden uitgevoerd is kans op wortelschade, tenzij specifiek onderzoek heeft uitgewezen dat op de betreffende locatie nauwelijks of geen wortels zijn ontwikkeld. Het risico op wortelschade neemt toe naarmate dichter bij de stam wordt gewerkt. Wanneer binnen de kritische wortelzone ofwel de minimale graafafstand wordt gewerkt is een groot risico op schade aan stabiliteitswortels. De minimale graafafstand wordt groter naarmate de boom in kwestie in stamdikte toeneemt. (zie afbeelding 22). Gelet op de stamomvang van de bomen (rond de 40 cm) en plannen die er zijn, zullen alle geplande werkzaamheden plaatsvinden buiten deze minimale graafafstand.

6.2 Alternatieven

Kunnen bepaalde exemplaren verplant worden? In beginsel is iedere boom te verplanten, mits dit gebeurt met de juiste voorbereiding en uitvoering. Een boom verplanten vraagt kennis; zonder die ervaring mislukt het vaak. Van alle bomen binnen het plangebied is de verplantbaarheid beoordeeld op basis van het indicatieve bodem en bewortelingsonderzoek en de individuele beoordeling van iedere boom.

Niet alle boomsoorten zijn even goed verplantbaar. Soorten als eik of schietwilg zijn veel gemakkelijker te verplanten dan soorten als esdoorn en es. Voor het verplanten dient een boom minimaal in een redelijke conditie te verkeren en geen ernstige beschadigingen te hebben. Verplanten of het voorbereiden op een verplanting betekent namelijk dat een boom een aanzienlijk deel van zijn fijne beworteling kwijtraakt, doordat het rondsteken van de kluit onvermijdelijk is. De boom moet dus al zijn energie kunnen stoppen in de vorming van nieuwe beworteling. De boomkluit dient daarnaast voldoende samenhang te vertonen. Dat wil zeggen voldoende fijne beworteling en voldoende klei en organische stof in de kluit. De fijne beworteling is nodig voor het herstel na de verplanting en tezamen met de klei en organische stoffractie zorgt het ervoor dat de kluit niet uiteenvalt tijdens het verplanten. Kabels en leidingen of andere objecten in de kluit kunnen er ook voor zorgen dat de kluit desintegreert. Ten slot is een vergelijkbare nieuwe groeiplaats essentieel voor een succesvolle verplanting. Anders is de zogeheten verplantshock te groot en kan het jaren duren alvorens de boom is hersteld van de verplanting.

Bij het verplanten moet rekening worden gehouden met voldoende bovengrondse- en ondergrondse ruimte voor uitgroei van de bomen tot de gewenste grootte. De grootte van de ondergrondse groeiplaats hangt af van de te verwachten boomgrootte in de volwassen fase. Als vuistregel worden een aantal methoden gebruikt om de groeiplaats grootte te berekenen.

- Gemiddeld 1m^3 groeiruimte per levensjaar.
- Gemiddeld 0,5m^3 per m^2 kroonprojectie.

Voor bomen met een kroondoorsnede van circa 10 meter is hierdoor een ondergrondse groeiruimte vereist van: ($r^2 \times \pi \times h = 5^2 \times 3{,}14 \times 0{,}8 =$) 62,8 m^3

Voor het beoordelen van de verplantbaarheid zijn de conditie en toekomstverwachting leidend. Als vuistregel mogen bomen < 15 jaar oud in één keer zonder voorbereiding worden verplant. Bomen > 15 jaar dienen minimaal 1 groeiseizoen voorafgaand aan de verplanting te worden voorbereid op de verplanting. Bomen moeten aan zowel biologische- als technische eisen voldoen om voor verplanting in aanmerking te komen:

Biologisch:

- Conditie ‘redelijk of goed’
- Geen snelgroeiende soort

- Niet gevoelig voor boomziektes
- Volwaardige kroon

Technisch:

- Voldoende bovengrondse ruimte voor verplanting
- Compacte wortelkluit
- Geen kabels en leidingen in kluit
- Geen obstakels tijdens transport
- Vergelijkbare (ondergrondse) groeiplaats op herplantlocatie

Boomnnrs. 2 en 3 komen vanwege hun matige conditie niet in aanmerking voor verplanting. Het opheffen van een parkeerplaats voor behoud van boom 3 is op zich een optie. De boom loopt echter wel terug in conditie, dus is de vraag of investeren in dit exemplaar nog zinvol is. Door een aanpassing in het ontwerp van het herinrichtingsplan kunnen bomen 2 en 3 behouden blijven, mits de groeiplaats van de bomen ongeroerd blijft en/of adequate voorzieningen worden getroffen tegen wortelschade. Bijvoorbeeld door het verplaatsen van parkeerplaatsen voor boom 3 en/of het -boomwortel sparend – realiseren van de toegang tussen boom 2 en 3. Nader onderzoek moet uitwijzen of dit mogelijk is.

Boomnr. 6 staat volgens het schetsontwerp in het fietspad. Het is een esdoorn die voldoet aan de randvoorwaarde ‘redelijke conditie’. Esdoorns hebben echter een uitgebreid, oppervlakkig wortelstelsel dat bij verplanten makkelijk beschadigd raakt. Ze zijn gevoelig voor wortelverlies en kunnen hier moeilijk van herstellen, vooral oudere exemplaren. Esdoorns "bloeden" (verlies van sap) als ze in het vroege voorjaar worden gesnoeid of verplant. Dat kan schadelijk zijn. Kortom het is geen makkelijk boomsoort om te verplanten. Bovendien moet dit exemplaar een jaar voorbereid worden op een eventuele verplanting. Om deze redenen komt dit exemplaar niet voor verplanting in aanmerking. De verharding kort op de stamvoet aanleggen is ook geen optie. De verharding zal minimaal op 1,5 m uit hart stamvoet moeten blijven. Mogelijk dat het verplanten naar de hoek door de boom te ‘verschuiven’ (zie toelichting bij boomnr. 12 hieronder) nog een optie is. Dit moet blijken uit nader verplantbaarheidsonderzoek. Alternatief voor het behoud van boomnr. 6 is het anders inrichten en positioneren van het toegangspad naar de fietsenstalling. In de uitwerking van het inrichtingsplan wordt nader onderzocht of dit kan worden uitgevoerd met duurzaam behoud van boomnr. 6.

Boomnr. 12 is ook een esdoorn, dus spelen qua verplantbaarheid dezelfde beperkingen als bij boomnr. 6. Dit exemplaar verkeert echter in een goede conditie, dus heeft hij een betere uitgangspositie. Wat een goede optie



Afbeelding 23: boomnrs. 12 (rechts) en 13 (links); mogelijk in de toekomst de twee poortwachters aan weerszijden van de ingang

waar eerder boomnr. 11 stond. Het gevolg is dat daarmee de toekomstige hoofdingang geflankeerd wordt door twee grote esdoorns (boomnrs. 12 en 13). Het voordeel van verschuiven is dat de wortelkluit niet getild hoeft te worden. Dit heeft tot gevolg dat een relatief grote wortelkluit - bijvoorbeeld 5 bij 5 m – kan worden rondgestoken en bekist. Vervolgens wordt er een plaat onderdoor geschoven, waarna het gehele pakket wordt verschoven naar een naastgelegen plantlocatie. Een overweging kan zijn om deze esdoorn wel door tillen te verplanten naar de hoek van het perceel (locatie boomnr. 7). Er staat dan gelijk weer een fors exemplaar op deze locatie.

Alternatief voor het verplaatsen van boomnr. 12 is het aanpassen van de toegang. Bijvoorbeeld door een uitsparing in de verharding van minimaal 3,5 bij 3,5 meter rond de stamvoet van dit exemplaar te realiseren. Deze zone kan niet verhard worden en blijft open grond met gras, planten of heesters. In het inrichtingsplan wordt nader onderzocht of dit mogelijk is en op welke wijze boomnr. 12 duurzaam te behouden is op zijn huidige locatie.

Indien boomnrs. 2, 3 6 en 12 door aanpassing van het inrichtingsplan behouden kunnen worden, dan zijn op de kavel in totaal 11 bomen (boomnrs. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 15) te behouden en buiten de kavel 3 bomen (boomnrs. 16, 17 en 19). In totaal zijn 6 bomen dan niet te behouden, zijnde boomnrs. 5 en 14 (slechte conditie), 7 en 11 (reeds gekapt i.v.m. conditie), 15a (binnen gebouwcontour), 18 (reeds dood).



Afbeelding 24: boomnr. 5. Het advies is om deze boom te verwijderen.

6.3 Advies

De kwaliteit van de bomen was in 2022 vergeleken met de beoordeling in 2021 al teruggelopen. Bij de beoordeling in 2025 zijn inmiddels twee exemplaren al gekapt en zijn nog eens twee exemplaren in conditie teruggelopen. Dit is een hele snelle achteruitgang van dit bomenbestand. Het is daarom sterk aan te bevelen om na te gaan wat de reden is van de achteruitgang van deze bomen alvorens te investeren in de groeiplaats van de overige bomen. Vermoedelijk is de kwaliteit van de groeiplaats niet optimaal en is het raadzaam om deze te verbeteren.

Als het verplanten van boomnr 12 wordt overwogen, dan zal een nader verplantbaarheidsonderzoek plaats moeten vinden. Bij dit onderzoek zal ook zeker naar de kwaliteit van de huidige groeiplaats en de nieuwe locatie onderzocht moeten worden.

De ervaring leert namelijk dat er tijdens de sloop, bouw en aanleg altijd (lichte) schade zal optreden, hoe goed de beschermingsmaatregelen ook zijn. Deze beschadiging zal leiden tot een verdere aftakeling van deze exemplaren. Bomen met een betere boomtechnische kwaliteit kunnen daarentegen dergelijke beschadigingen normaal gesproken overgroeien. Het advies is daarom om deze 7 exemplaren die zijn te behouden goed te beschermen tijdens gedurende de gehele bouwfase én de inrichting van de buitenruimte.



Afbeelding 25: esdoorns langs de gevel aan de Australiëlaan

Het gaat om toekomstbestendig behoud van de volgende boomnrs.:

- 01
- 04
- 08
- 09
- 10
- 13
- 15

Deze 7 bomen kunnen boomtechnisch gezien behouden blijven op de huidige locatie.

Boomnrs. 2, 3, 6 en 12 kunnen extra te behouden blijven als de alternatieven als geschetst in paragraaf 6.2 leiden tot - boomwortel sparende - aanpassingen van het herinrichtingsplan. Het verdient aanbeveling om het huidige inrichtingsplan zodanig aan te passen dat boomnrs. 2, 3, 6 en 12 duurzaam te behouden zijn voor de stad.

Boomnrs. 5 en 14 kunnen het beste voor de bouw verwijderd worden, om ongelukken tijdens de bouw te vermijden. Boom 5, de grote acacia aan de Livingstonelaan kan wellicht nog wat langer blijven staan. Maar gezien de vergaande zwamaantasting en de mogelijke verandering van de wind door de hoogbouw, is het advies om de boom te verwijderen.

Langs de Autraliëlaan is de afstand tot de gevel beperkt voor een boomsoort van de (potentiële) grootte als de esdoorn. Het betreft namelijk een boomsoort die 20-25 meter hoog kan worden, met in het vrije veld een kroondoorsnede van 20 m. Het wordt dus een forse maat boom. En ze staan aan de zuidzijde van het toekomstige appartementencomplex. Komen er bijvoorbeeld balkons aan deze zijde van het gebouw, dan zorgen de bomen dus voor een behoorlijke zicht- en zonbelemmering. Dat kan wenselijk zijn, maar het kan ook leiden tot ongewenste klachten. Het is dus raadzaam de potentiële bewoners te wijzen op het feit dat deze bomen daar bewust behouden zijn en er blijven.

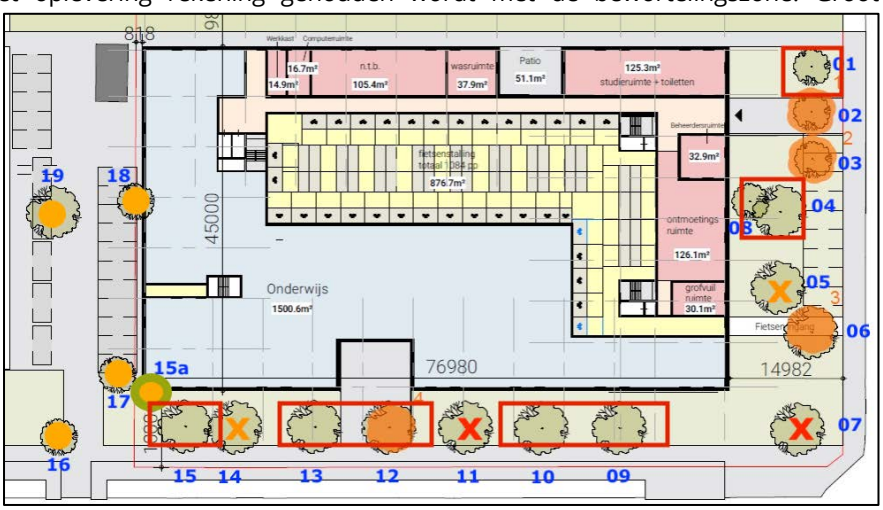
Het betekent dat de boom in de nieuwe situatie meer zal uitgroeien naar de straat in plaats van naar de nieuwbouw en dus een iets eenzijdige boomkroon krijgt. Dat is op zich helemaal niet erg, dat zie je bij bomen die groeien in bosverband ook. Het betekent alleen dat er waarschijnlijk wat vaker gesnoeid zal moeten worden aan de zijde van de nieuwbouw, om beschadiging van het gebouw door boomtakken te voorkomen. Een overweging zou kunnen zijn om de nieuwe aanplant iets verder van de bebouwing (en dichter op het trottoir) aan te planten, zodat de nieuwe exemplaren wat meer ruimte krijgen.

6.4 Randvoorwaarden behoud en boombeschermende maatregelen

Behoud van de bomen is goed mogelijk, daar de geplande bouw en aanlegactiviteiten veelal buiten de kwetsbare boomzones plaatsvinden. Het is echter noodzakelijk dat de juiste - dat wil zeggen effectieve - boombeschermende maatregelen worden getroffen. De hier beschreven maatregelen zijn feitelijk voorschriften die voorkomen dat een omgevingsvergunning voor de activiteit vellen noodzakelijk is. Het niet treffen van adequate beschermingsmaatregelen kan immers leiden tot overtreding van de Bomenverordening (illegale kap).

1. Bescherm de kwetsbare boomzone

Een onverstoorde groeiplaats is de beste garantie voor duurzame instandhouding van de boom. Dit betekent dat vanaf de sloop tot en met oplevering rekening gehouden wordt met de bewortelingszone. Groot bouwmaterieel mag nooit onder de kroon door kunnen rijden of zwenken. Ook tijdelijke opslag binnen de kwetsbare boomzone van zwaar materiaal is eveneens niet toegestaan. Dit voorkomt ernstige wortelschade doordat verdichting van de bodem wordt tegengegaan. Het meest duidelijk voor alle partijen is deze zone veilig te stellen door een vast bouwhek te plaatsen rond de kwetsbare boomzone dat niet (tijdelijk)



Afbeelding 26: vaste bouwhekwerken rond te behouden bomen plaatsen, ter bescherming van de groeiplaats (rode contouren geven locatie van de bouwhekken weer).

verwijderd kan worden gedurende de bouwperiode. De gebiedsbescherming moet zou groot mogelijk zijn, vanaf het huidige trottoir tot 1,5 m uit de gevel, zodat er bouwsteigers geplaatst kunnen worden (zie rode kaders in afbeelding 26 ter illustratie). Binnen het hekwerk is elke activiteit verboden, zoals het opslaan van bouwmaterialen, het ophogen of afgraven van maaiveld of betreding door bouwmatrieelsteigers.

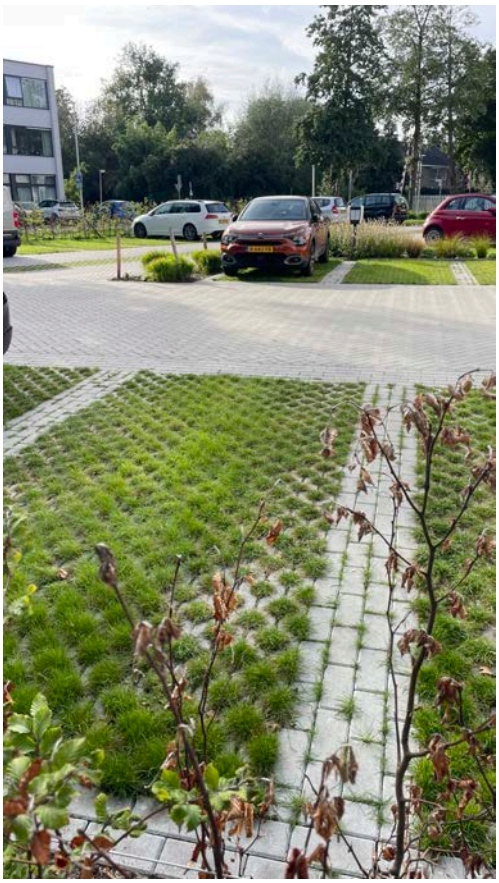
2. Beperk werkruimte voor fundering en steigers

De werkruimte buiten de voorgenomen bouwvlakken is beperkt, gezien vanuit de optiek van duurzaam boombehoud. Dit betekent dat er niet meer afgegraven kan worden dan strikt noodzakelijk is voor de fundering. Dus afgraven vanuit het bouwvlak in plaats van buiten naar het bouwvlak toe.

Waarschijnlijk komen de bouwsteigers in de uiteinden van de kroon van een deel van de bomen. Hier is maatwerk opbouw nodig om schade aan de kronen tot een minimum te beperken. Indien snoei van takken noodzakelijk is, dan kan dit alleen gebeuren door een European Tree Worker of iemand van vergelijkbaar boomdeskundig niveau.

3. Aanleg tuin rond bomen

Na realisatie van de bouw mag geen ophoging of afgraving van de het terrein plaatsvinden. Dat wil zeggen: niet binnen de kwetsbare boomzone. Het aanleggen van verharding binnen deze zone dient achterwege gelaten of tot een minimum beperkt te worden. De locaties waar nu al verharding binnen de kwetsbare boomzone ligt zijn het meest geschikt om in de nieuwe situatie verharding te hebben. Mocht het toch gewenst zijn om elders te verharden, dan slechts een beperkt deel van de kwetsbare boomzone. Veel hangt natuurlijk af van de wijze van verharding. Asfalteren is bijvoorbeeld veel desastreuzer voor de boom als bestraten met klinkers. Asfalteren betekent dat de hele bodem eronder wordt verdicht en afgesloten van zuurstof- en watertoevoer, terwijl een klinkerverharding beter lucht- en waterdoorlatend is en bovendien wordt de bodem eronder minder verdicht bij de aanleg. De bodem binnen de kwetsbare boomzone moet zo min mogelijk verdicht worden. Voor de parkeerplaatsen, bijvoorbeeld aan de Livingstonelaan-zijde wordt geadviseerd om deze in bijvoorbeeld grasbeton uit te voeren (zie afbeelding 27 ter illustratie). Hierdoor kan water en zuurstof beter in de ondergrond komen.



Afbeelding 27: voorbeeld van groene parkeerplaatsen door gebruik te maken van grasbeton

4. Voorkom wortelschade

Er mogen geen wortels kapotgetrokken worden tijdens de werkzaamheden. Dunnere wortels dan 3 cm doorsnede mogen alleen doorgekapt of gezaagd worden. Dit voorkomt dat er grote invalspoorten voor schimmelaantastingen ontstaan. Binnen de kwetsbare boomzone mogen geen boomwortels dikker dan 3 cm worden verwijderd of doorgekapt. Moet er toch binnen de kwetsbare boomzone verharding komen op een locatie waar nu open grond of gras is, dan is het toepassen van halfverharding of een krattenconstructie met een tweede maaiveld sterk te prefereren.

5. Voorkom kroonschade

De werkruimte boven het maaiveld is onder de kroon zeer beperkt en ongeschikt voor het toepassen van groot materieel. Met name voor het aanbrengen van een damwand zal klein materieel ingezet moeten worden. Het snoeien of innemen van takken ten behoeve van werkruimte voor bouwmaterieel is niet toegestaan.

6. Stel een boomdeskundig toezichthouder aan

De beste garantie voor het duurzaam voortbestaan van deze boom is het aanstellen van een onafhankelijk boomdeskundig toezichthouder gedurende de renovatiewerkzaamheden. Deze ter zake kundige toezichthouder (European Tree Technician of vergelijkbaar niveau) heeft tijdens de werkzaamheden een adviserende rol. In geval van conflicterende situaties voor wat betreft duurzaam behoud van de bomen dient hij/zij over voldoende mandaat te beschikken om het werk te onderbreken en in overleg met stakeholders naar oplossingen te zoeken of alternatieven te vinden.

Bijlage I Classificatie beoordeling

De bomen zijn bovengronds visueel beoordeeld. Hierbij gelet is op de conditie, toekomstverwachting en kwaliteit van de desbetreffende boom. Op basis van de boomsoort, dikte van de stam en omgevingsfactoren is tevens een leeftijdsinschatting van de bomen gemaakt.

Conditie

De conditie is de huidige gezondheid waarin de boom verkeert. Deze is bepaald volgens de methode van beoordeling van de kroonstructuur van Dr. A. Roloff. Hierbij is gelet op het vertakkingspatroon, de scheutlengte ontwikkeling en vorming van dood hout. De conditie kent de volgende klassen:



Goed
De conditie is goed. Het vertakkingspatroon is normaal voor deze soort, gezien de leeftijd van de boom.



Redelijk
De conditie is verminderd, maar nog wel voldoende. Het vertakkingspatroon aan de rand van de kroon is dunner.



Matig
De conditie is duidelijk verminderd. De eindscheuten zijn korter dan normaal. Herstel van de boom is eventueel mogelijk.



Slecht
De conditie van de boom is minimaal. Kroondelen sterven af. De toestand van de boom is dusdanig slecht dat herstel van de boom niet of nauwelijks mogelijk is.

Toekomstverwachting

De toekomstverwachting geeft aan wat de levensduur van de boom is, gegeven de boomsoort, leeftijd, omgevingsfactoren en mogelijke afwijkingen, aantastingen en/of verzwakkingen van de boom. De indeling in klassen is als volgt:

Goed	De mechanische en/of fysiologische toestand van de boom is zodanig dat binnen een termijn van 15 jaar of meer geen problemen te verwachten zijn.
Redelijk	De mechanische en/of fysiologische toestand van de boom zijn enigszins verminderd. Binnen een termijn van 10-15 jaar zijn echter geen problemen te verwachten.
Matig	De mechanische en/of fysiologische toestand van de boom is duidelijk verminderd. Herstel is eventueel mogelijk door het treffen van adequate maatregelen.
Slecht	De mechanische en/of fysiologische toestand van de boom is minimaal of nihil. Herstel van de boom niet of nauwelijks mogelijk.

Beoordeling specifieke ingreep

De invloed van een bepaalde ingreep en/of van werkzaamheden op het duurzaam voortbestaan van de boom is beoordeeld op grond van de huidige kwaliteit van de boom en een inschatting van de effecten van de ingreep en/of de werkzaamheden. De verwachte gevolgen zijn ingedeeld in:

Geen	De maatregel zal niet of nauwelijks gevolgen hebben voor de kwaliteit en toekomstverwachting van de boom.
Beperkt	De maatregel heeft negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de boom. Conditie afname wordt de eerste jaren verwacht. Voor de toekomstverwachting van de boom zal de ingreep geen tot mogelijk geringe gevolgen hebben.
Aanzienlijk	De maatregel heeft negatieve tot ernstige negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de boom. De conditie en hiermee ook de toekomstverwachting van de boom zal (sterk) verminderen. Er is een reëel risico dat de boom vervroegd zal afsterven.
Onhoudbaar	De maatregel heeft zeer negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de boom. De verwachting is dat de boom vervroegd (op korte termijn) zal afsterven.

Bijlage 13 geluidsonderzoek wegverkeerslawaai

Livingstonelaan 609 in Utrecht

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Opdrachtgever
VOF Livingstonelaan
Contactpersoon
De heer [redacted]
Kenmerk
R072520aa.224JSSQ.fwi
Versie
08
Datum
15 juli 2026
Auteur
[redacted]

Kelvinbaan 40 2e verd., 3439 MT Nieuwegein | Postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein | T (030) 231 13 77 | F (030) 234 17 54
E info@lbpsight.nl | www.lbpsight.nl | IBAN: NL62 RABO 036 42 36 558 | KvK 30073990 | BTW NL007076083B01

LBP|SIGHT

Inhoudsopgave

Samenvatting akoestisch onderzoeksrapport **3**

1 Inleiding **5**

2 Uitgangspunten **7**

2.1 Gehanteerde gegevens 7
2.2 Geluidaandachtsgebied (artikel 5.78 Bkl) 7
2.3 Gegevens geluidbronnen 8
2.4 Rekenmethode 9
2.5 Akoestisch rekenmodel 9

3 Geluid wegverkeer **13**

3.1 Juridisch kader 13
3.2 Rekenresultaten en toetsing 15
3.2.1 Gemeentewegen 15
3.2.2 Rijkswegen (rijksweg A12) 15

4 Gecumuleerd en gezamenlijk geluid **18**

4.1 Gezamenlijk geluid 18
4.2 Gecumuleerd geluid 18

5 Lokaal geluidbeleid **19**

5.1 Beleidsnota Geluid en Trillingen gemeente Utrecht 19
5.2 Toetsing aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen 20

6 Conclusie **25**

Bijlagen

Bijlage I Wegverkeersgegevens
Bijlage II Rekenresultaten
Bijlage III Geluidluwe gevel (standaardwaarden+5 dB) per bouwlaag en toepassing gebouwgebonden maatregelen

LBP|SIGHT

Samenvatting akoestisch onderzoeksrapport

Wat hebben we onderzocht?
We hebben een akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van een nieuw woongebouw met circa 640 studenten, 20 zorgwoningen en een plint met onder andere algemene voorzieningen, fietsenstalling en een onderwijsfunctie op de hoek van de Livingstonelaan/Australiëlaan in Utrecht.
>> *Inleiding*

Waarom hebben we dat onderzocht?
Het doel van het onderzoek is inzicht te krijgen in de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw. Door de ligging nabij het kruispunt van diverse drukke wegen en de nabijheid van de rijksweg A12 moeten we vaststellen of woningen haalbaar zijn binnen de geluideisen die de gemeente hanteert en/of welke voorzieningen daarvoor aan de gevel getroffen moeten worden. We beoordelen de geluidbelasting vanwege wegverkeer aan de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en toetsen aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen van de gemeente Utrecht.
>> *Uitgangspunten*

Hoe hebben we dat onderzocht?
We hebben de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de nieuwe woningen en de onderwijsfunctie bepaald volgens de Omgevingsregeling, Bijlage IVE Meet- en rekenmethode geluid wegen als bedoeld in artikel 5.78a Besluit kwaliteit leefomgeving. We berekenden dit met het programma Geomilieu versie 2025.2.
>> *Uitgangspunten*

Wat zijn de resultaten?
Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege gemeentewegen hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB. De grenswaarde van 70 dB vanwege gemeentewegen wordt niet overschreden. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de rijksweg A12 hoger is dan zowel de standaardwaarde van 50 dB als de grenswaarde van 60 dB vanwege de rijksweg A12.
>> *Rekenresultaten*

Wat betekenen de resultaten van het onderzoek?
Bij dit project zijn geluidbeperkende maatregelen geen optie. De gemeente Utrecht zal moeten vaststellen of deze omgevingswaarde acceptabel is. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden. Voor de onderwijsfunctie zijn er geen aanvullende eisen in de Beleidsnota opgenomen voor wegverkeerslawaai.

In totaal heeft 50% van de wooneenheden, circa 350 wooneenheden, zonder gebouwgebonden maatregelen een gevel met een geluidbelasting van ten hoogste 5 dB boven de standaardwaarde vanwege de rijksweg A12. Daarnaast is het mogelijk om in de gemeenschappelijke buitenruimte geluidluw te verblijven. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Beleidsnota.

Circa 180 wooneenheden voldoen niet aan de grenswaarde van 60 dB vanwege de rijksweg A12. Zonder gebouwgebonden maatregelen zijn te openen delen niet mogelijk in deze wooneenheden en zijn circa 180 wooneenheden dus niet realiseerbaar. Door toepassing van gebouwgebonden maatregelen, zoals het Harbour Fenster o.g., is het mogelijk om de woningen te voorzien van een te openen deel.

Het gecumuleerde geluid in dit plan is maximaal 65 dB op de gevel van de hoogste bouwlagen van de ontwikkeling. Het gecumuleerde geluid kan, gezien de locatie nabij de rijksweg A12, aanvaardbaar worden geacht.

Het gezamenlijk geluid is ten hoogste 65 dB. Dit betekent dat ter plaatse van de hoogst berekende geluidbelasting de karakteristieke geluidwering van de gevel ten minste (65-30 dB =) 35 dB moet bedragen. Naar verwachting wordt voor de meeste woningen met de geluidbelasting tot circa 60 dB met standaard geluidwerende gevelvoorzieningen (HR^{++}-beglazing, dubbele kierdichting en balansventilatie) hieraan voldaan. Echter, met name de hoger gelegen woningen (en hoogst geluidbelaste woningen) moeten voorzien worden van hogere/zwaardere isolerende maatregelen zoals onder andere hoog/zwaar geluidisolerende beglazing om te voldoen aan de geluideisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
>> *Conclusie*

1 Inleiding

Onze opdracht
In opdracht van VOF Livingstonelaan uit Utrecht heeft LBP|SIGHT een akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van een nieuw woongebouw met circa 640 studenten, 20 zorgwoningen en een plint met onder andere algemene voorzieningen, fietsenstalling en een onderwijsfunctie op de hoek van de Livingstonelaan/Australiëlaan in Utrecht.

Het doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw. Gezien de ligging nabij het kruispunt van diverse drukke wegen en de nabijheid van de rijksweg A12, moeten we vaststellen of de realisatie van woningen en een onderwijsfunctie haalbaar is binnen de geluideisen van de gemeente en/of welke voorzieningen daarvoor aan de gevel getroffen moeten worden.

We beoordelen de geluidbelasting vanwege wegverkeer aan de hand van de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Beleidsnota Geluid en Trillingen, opgesteld door de gemeente Utrecht. De rapportage met kenmerk R072520aa.224JSSQ.fwi, versie 07_001 van 19 mei 2026 vervalt.

Op 11 maart 2026 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het tracébesluit 'A27/A12 Ring Utrecht' voor de verbreding van de rijkswegen A12, A27 en A28 bij Amelisweerd vernietigd. In het vorige rapport was het CVGG nog niet gewijzigd naar de situatie zonder Tracébesluit. In overleg met de gemeente hadden we de geluidbelasting bepaald aan de hand van het geluidregister uit 2016. De gegevens zijn op 25 juni 2026 verwerkt in het geluidregister. In dit rapport houden we rekening met de actuele gegevens uit het CVGG (geluidregister).

Het project
Op de hoek van de Australiëlaan en Livingstonelaan komt een woongebouw met studenten-woningen en een plint met onder andere een onderwijsprogramma, maar ook met ruimte voor voorzieningen die deels openbaar en deels voor de woningen zijn (vanaf nu: nieuwbouw).

Figuur 1.1 geeft de locatie weer binnen de rode cirkel waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd. De huidige bebouwing wordt gesloopt.



Figuur 1.1
Luchtfoto huidige situatie, bron: Cyclomedia 2025

Figuur 1.2 geeft twee impressies weer van de ontwikkeling. Impressie links geeft een beeld vanaf de straat weer en impressie rechts vanaf het park aan de noordwestzijde van de nieuwbouw.





Figuur 1.2
Impressie

2 Uitgangspunten

2.1 Gehanteerde gegevens

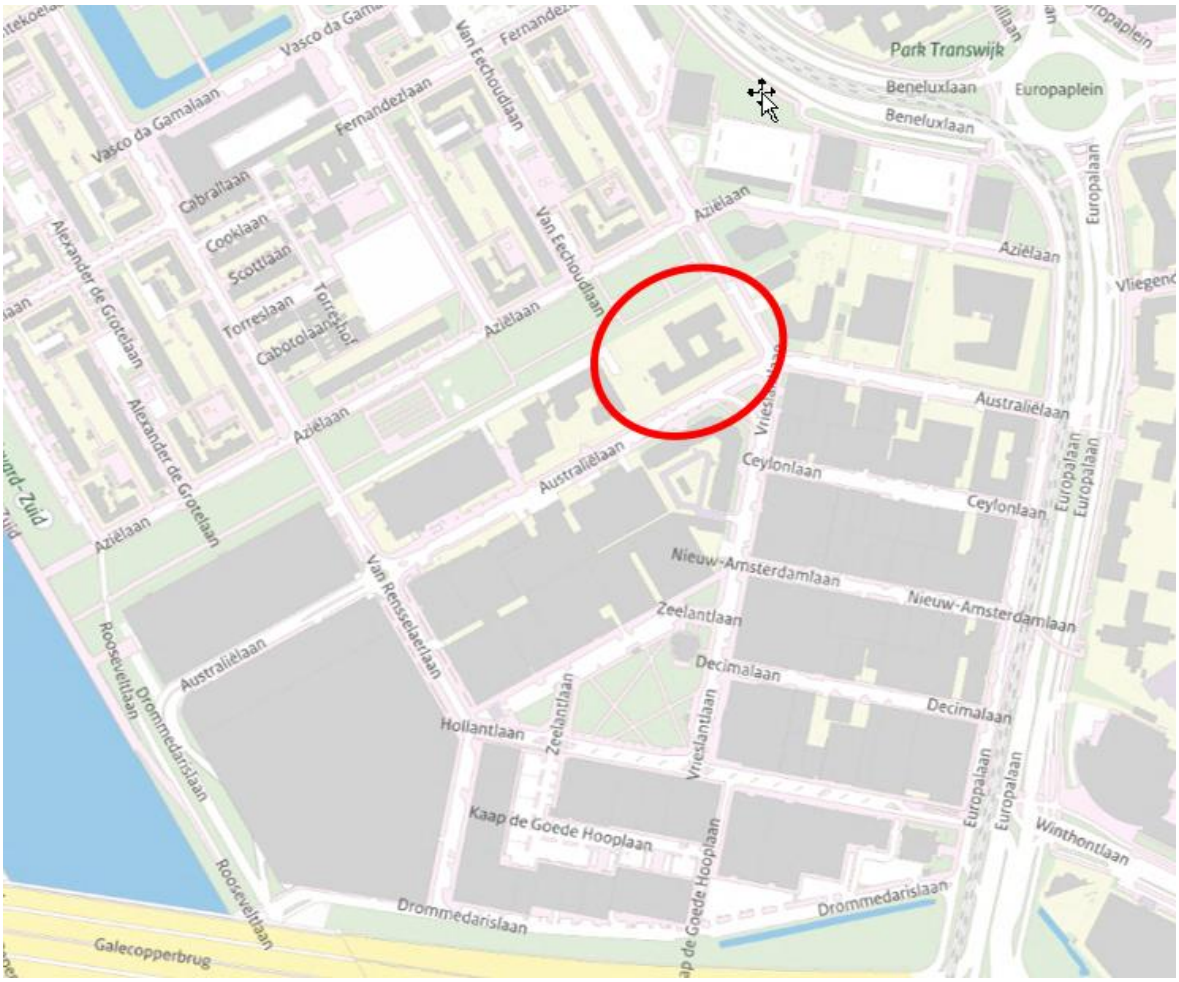
Bij de beoordeling van de geluidbelasting is gebruikgemaakt van de volgende gegevens:
- Livingstonelaan Utrecht, werknummer 19-701, Voorlopig ontwerp, ontwerpboek – aanvulling na VO toets door OZ uit Amsterdam van 20 maart 2026.
- Verkeersgegevens ontvangen per e-mail op 19 juni 2025 van de gemeente Utrecht (zie bijlage I).

2.2 Geluidaandachtsgebied (artikel 5.78 Bkl)

Het plan wordt gebouwd op een geluidbelaste locatie. Voor het bepalen van de geluidbelasting zijn de volgende geluidbronnen relevant:
- Australiëlaan
- Livingstonelaan/Vrieslantlaan
- Ceylonlaan
- Europalaan
- Aziëlaan
- Beneluxlaan
- Europaplein
- Rijksweg A12

Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving moet voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen het geluidaandachtsgebied een akoestisch onderzoek worden gedaan. Het geluidaandachtsgebied beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden. De nieuwbouw ligt binnen de van toepassing zijnde geluidaandachtsgebieden. Daarom moet de geluidbelasting bepaald worden.

Figuur 2.1 geeft een overzicht van de omliggende wegen. Binnen de rode cirkel is de locatie van de nieuwbouw aangegeven.



Figuur 2.1
Omliggende wegen

2.3 Gegevens geluidbronnen

Gemeentewegen
Bij het bepalen van de geluidbelasting zijn de genoemde wegen in paragraaf 2.2 relevant. De wegverkeergegevens van de wegen zijn door de gemeente Utrecht opgegeven per e-mail op 19 juni 2025. Alle gebruikte verkeersgegevens zijn gespecificeerd in bijlage I. Als basis voor de berekening van de geluidbelasting zijn de prognoses voor het wegverkeer in het jaar 2035 beschouwd.

Op 10 juli jl. heeft de gemeente Utrecht de maximale snelheid op de gemeentewegen Australiëlaan en Vrieslantlaan verlaagd naar 30km/u. We zijn in dit rapport uitgegaan van de gewijzigde maximale snelheid.

Rijkswegen
Voor de rijksweg A12 is gebruikgemaakt van de gegevens uit het geluidregister (CVGG) van Rijkswaterstaat. Dit geluidregister is op 14 juli 2026 geraadpleegd via het Rijkswaterstaat Geluidregister. Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, zijn de actuele gegevens (zonder Tracébesluit) op 25 juni 2026 in het geluidregister verwerkt.

2.4 Rekenmethode

De geluidbelasting in L_{den} is de geluidbelasting op de gevel over een jaargemiddeld etmaal. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer is bepaald volgens de Omgevingsregeling, Bijlage IVE Meet- en rekenmethode geluid wegen als bedoeld in artikel 5.78a Besluit kwaliteit leefomgeving.

We hebben de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de nieuwe woningen en de onderwijsfunctie bepaald met behulp van de rekenmethode uit de Omgevingswet. We berekenden dit met het programma Geomilieu versie 2025.2.

Bij de berekening van het equivalente geluidniveau is ter plaatse van de rotonde Europaplein en op de kruising Europalaan/Australiëlaan de optrektoeslag toegepast. Deze toeslag houdt rekening met de verhoging van de geluidbelasting als gevolg van het afremmen en optrekken van motor-voertuigen in de nabijheid van met verkeerslichten geregelde kruispunten, (mini)rotondes of verkeersdrempels.

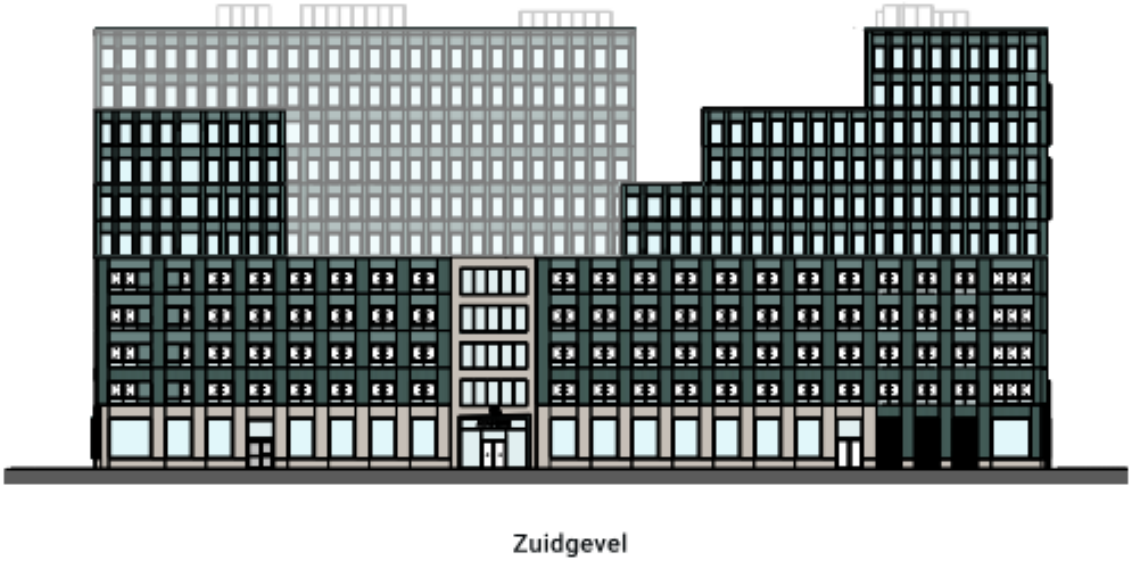
Gecumuleerd en gezamenlijk geluid
Het gecumuleerde en gezamenlijke geluid is berekend volgens paragraaf 3.1.5 van de Omgevingsregeling.

2.5 Akoestisch rekenmodel

Van het onderzoeksgebied hebben we een driedimensionaal rekenmodel gemaakt. Hierbij hebben we gebruikgemaakt van de software Geomilieu.

Gebouwen
Het plan voorziet in een programma van circa 24.000 m² BVO, waarvan circa 19.000 m² opbouw bestaande uit 640 studentenwoningen (68% zelfstandig en 32% onzelfstandig) en 20 zorgwoningen. Het Omgevingsplan biedt ruimte om in plaats van 20 zorgwoningen aanvullend 52 studentenwoningen te realiseren.

In totaal zal het gebouw bestaan uit elf lagen (inclusief plint). De plint bevat onderwijsvoorzieningen en ondersteunende functies voor de studentenwoningen. De plint is circa 4,5 meter hoog. De overige 10 lagen krijgen een woonfunctie (studenten- en zorgwoningen). De maximale hoogte is circa 35 meter hoog (exclusief installaties). Figuur 2.2 geeft een gevelaanzicht weer (zuidgevel).



Figuur 2.2
Impressie vooraanzicht Livingstonelaan Utrecht

Alle bebouwing hebben we gemodelleerd met een reflectiepercentage voor de gevels van 80%, zoals voor normale situaties is voorgeschreven. Bij de berekening van de geluidbelasting hebben we rekening gehouden met de aanwezigheid van de bestaande bebouwing.

Toetspunten
De toekomstige geluidbelasting is bepaald voor een aantal representatieve toetspunten. De rekenhoogtes liggen op 2/3 van de bouwlaag.

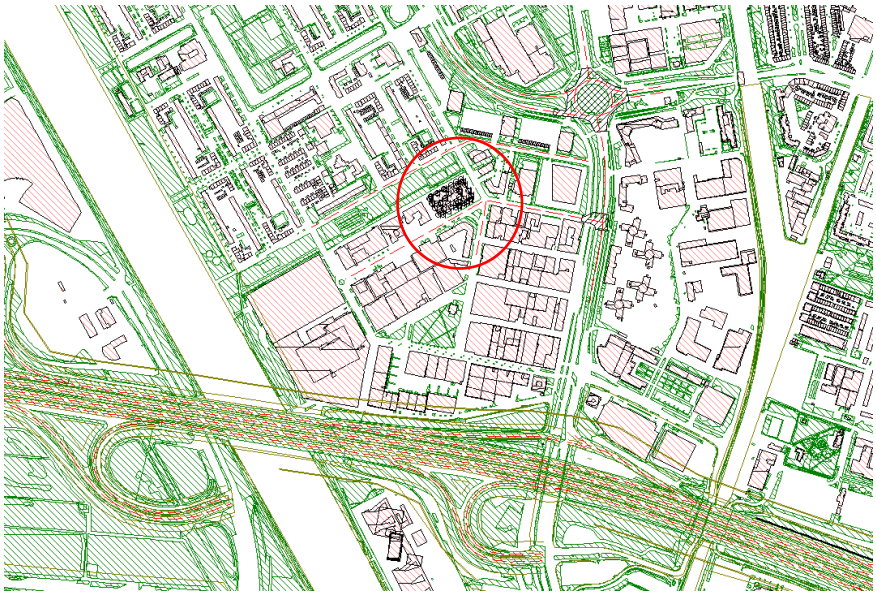
Bodemgebied
In het rekenmodel is rekening gehouden met harde, reflecterende bodems, zoals wegen en parkeerplaatsen en akoestisch absorberende bodems, zoals grasvlakken (bodemdemping 1,0). De standaard bodemfactor van het model is 0. Dit komt overeen met een harde, reflecterende bodem.

Waar het wegdek van de rijksweg uit ZOAB en (fijn) DZOAB bestaat, is conform de Omgevingsregeling, Bijlage IVE Meet- en rekenmethode geluid wegen uitgegaan van een bodemdemping van 0,5.

Geometrie

Er zijn relevante hoogteverschillen aanwezig in de omgeving van het project. Het gaat om de ligging van de rijksweg A12 ten opzichte van het plaatselijk maaiveld. Ter plaatse van de Galecopperbrug ligt de rijksweg A12 circa 12 meter boven plaatselijk maaiveld en ter plaatse van de “kruising” met de Waterlinieweg circa 7 meter boven plaatselijk maaiveld. Ook de bijbehorende op- en afritten van de rijksweg A12 liggen hoger dan het plaatselijk maaiveld.

Figuur 2.3 geeft een tweedimensionaal modeloverzicht. Binnen de rode cirkel is de projectlocatie afgebeeld.



Figuur 2.3

Tweedimensionale modelsituatie

Geluidschermen

Figuur 2.4 geeft een driedimensionaal modeloverzicht. Binnen de rode cirkel is de projectlocatie afgebeeld. De paarse pijlen geven de locatie weer van de geluidschermen langs de rijksweg A12. Het huidige geluidscherm tussen Vaartsche Rijn en de Waterlinieweg is circa 1 tot 3 meter hoog.



Figuur 2.4
Driedimensionale modelsituatie

3 Geluid wegverkeer

Dit hoofdstuk behandelt allereerst het juridisch kader dat ten grondslag ligt aan het akoestisch onderzoek voor wegverkeergeluid. Daarop volgen de resultaten van het onderzoek en de conclusie. Blijkt uit de conclusie dat het geluid van het wegverkeer boven de standaardwaarde uitkomt? Dan volgt ook een uiteenzetting van de mogelijke maatregelen met een conclusie over de eventueel te nemen maatregelen.

3.1 Juridisch kader

Geluidgevoelige gebouwen **(artikel 3.21, 3.22 en 3.23 Bkl)**
Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt alleen eisen aan de geluidbelasting op de gevels van een gebouw of een gedeelte van een gebouw met: verblijfsruimten en verblijfsgebieden van geluidgevoelige gebouwen. Een geluidgevoelig gebouw is:

- **woonfunctie** en nevengebruiksfuncties daarvan
- **onderwijsfunctie** en nevengebruiksfuncties daarvan
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan

Standaardwaarden en grenswaarden **(artikel 5.78t Bkl) (artikel 5.78u Bkl)**
Het Besluit kwaliteit leefomgeving geeft standaard- en grenswaarden voor de toegestane geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Een geluidbelasting tot en met de standaardwaarde wordt zeker aanvaardbaar geacht. Voor een geluidbelasting boven de standaardwaarde moet de aanvaardbaarheid worden gemotiveerd. De van toepassing zijnde waarden zijn samengevat in tabel 3.1.

Tabel 3.1
Standaardwaarden en grenswaarden

Geluidbronsoort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen	53 L_{den}	70 L_{den}

Geluidbeperkende maatregelen **(artikel 5.78u Bkl)**
Als de geluidbelasting vanwege een weg hoger is dan de standaardwaarde, dan moeten in principe bron- en/of overdrachtsmaatregelen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen tot die waarde.

Als geluidbeperkende maatregelen financieel niet doelmatig zijn en/of bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard ontmoeten, dan kan de gemeente een overschrijding van de standaardwaarde toestaan tot maximaal de grenswaarde.

Niet geluidgevoelige gevel **(artikel 5.78y Bkl)**
De geluidbelasting op een gevel van een geluidgevoelig gebouw mag niet hoger zijn dan de grenswaarde, tenzij die gevels worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel of als een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen.

Een *niet-geluidgevoelige gevel* is een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang.

Een *niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen* is een uitwendige scheidingsconstructie waarin (plaatselijk) bouwkundige maatregelen worden getroffen. Deze maatregelen borgen dat het geluid op de te openen delen in die uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.

In het omgevingsplan moet worden vastgelegd dat de niet-geluidgevoelige gevel al dan niet met bouwkundige maatregelen is uitgevoerd.

Geluidwering niet geluidgevoelige gevel *(artikel 4.103b Besluit bouwwerken leefomgeving)*
Wordt de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een niet-geluidgevoelige gevel bepaald? Dan is in het Besluit bouwwerken leefomgeving vastgelegd dat hierbij wordt uitgegaan van de van toepassing zijnde eis, verhoogd met 3 dB.

Belang geluidluwe gevel **(artikel 5.78ab Bkl)**
Een geluidluwe gevel is een gevel die, ten opzichte van de andere gevels van een geluidgevoelig gebouw, relatief weinig wordt belast door geluid. In een geluidluwe gevel kunnen ramen en deuren worden geopend zonder dat daarbij veel geluid in de woning doordringt. In het Besluit kwaliteit leefomgeving is geen absolute waarde gegeven voor het maximale geluid op een geluidluwe gevel. Ook is niet vastgelegd wat het minimale verschil moet zijn tussen de hoogst belaste gevel en de geluidluwe gevel. Er is wel vastgelegd dat de aanwezigheid van een geluidluwe gevel betrokken moet worden bij de bepaling van de aanvaardbaarheid van het geluid.

De uitwerking van de geluidluwe gevel is vastgelegd in het lokale geluidbeleid. Voor de toetsing aan het lokale geluidbeleid verwijzen we naar hoofdstuk 5.

Gecumuleerd geluid (art 5.78ac Bkl)
Het gecumuleerde geluid geeft inzicht in de geluidkwaliteit bij de desbetreffende gevel. Daarbij wordt rekening gehouden met de verschillen in hinderlijkheid van de verschillende geluidbronnen. Het gecumuleerde geluid op de gevel wordt niet getoetst aan de eisen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Mede aan de hand van het gecumuleerd geluid beoordeelt het bevoegd gezag of en zo ja, in welke mate het verantwoord is om een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde toe te staan. Of het bevoegd gezag een gecumuleerd geluidniveau als aanvaardbaar beoordeelt, is mede afhankelijk van de lokale omstandigheden. De uitwerking van het gecumuleerde geluid is vastgelegd in het lokale geluidbeleid. Voor de toetsing aan het lokale geluidbeleid wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Gezamenlijk geluid (artikel 5.78ad Bkl)
Het gezamenlijk geluid op de gevel is de geluidbelasting van de verschillende geluidbronnen samen op de gevel. Het geluid van die bronnen wordt ongewogen bij elkaar opgeteld. Daarbij wordt dus geen rekening gehouden met de verschillen in hinderlijkheid van de verschillende geluidbronnen.

Het gezamenlijk geluid moet worden vastgelegd in het omgevingsplan. Het gezamenlijk geluid dient als basis bij het bepalen van de karakteristieke geluidwering.

Omdat het gaat om alleen het aspect wegverkeerslawaai is het gecumuleerde geluid gelijk aan het gezamenlijke geluid.

3.2 Rekenresultaten en toetsing

Bijlage II geeft de berekende geluidbelasting weer vanwege gemeentewegen, de rijksweg A12 en het gezamenlijk geluid.

3.2.1 Gemeentewegen
De hoogst berekende geluidbelasting vanwege de omliggende gemeentewegen is 55 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB met 2 dB overschreden. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting vindt plaats op de eerste vier bouwlagen van de zuidoostgevel van de nieuwbouw. Ook op de noordoostgevel wordt op enkele bouwlagen de standaardwaarde met 1 dB overschreden. Bij de overige gevels in het plan wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.

3.2.2 Rijkswegen (rijksweg A12)
De hoogst berekende geluidbelasting vanwege de rijksweg A12 is 65 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 50 dB met 15 dB overschreden. De grenswaarde van 60 dB wordt hiermee met 5 dB overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting vindt plaats op de hoogste bouwlaag van de zuidoostgevel van de nieuwbouw.

Geluidbeperkende maatregelen

Er moet onderzocht worden of geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden die ertoe leiden dat het geluid zoveel mogelijk voldoet aan de standaardwaarde en voor gevels waar de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk wordt beperkt. Voor dit project wordt de standaardwaarde van zowel de rijksweg A12 als de gemeentewegen overschreden.

Rijksweg A12

Met het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht 2022 waren voor de rijksweg A12 al geluidbeperkende maatregelen (geluidreducerend wegdek en geluidschermen) beoogd. Deze maatregelen zouden ervoor zorgen dat de geluidbelasting op de gevels van dit project teruggebracht zou worden tot maximaal 60 dB. Hiermee zou de grenswaarde niet meer overschreden worden en de impact op het ontwerp vanuit het aspect geluid minder groot worden. Echter, de Raad van State heeft het Tracébesluit definitief vernietigd. Het is voor de komende jaren aannemelijk dat er geen bron- en overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Voor puur het project Livingstonelaan zijn de kosten van de maatregelen te hoog in verhouding tot de geluidreductie (nog los van de juridische houdbaarheid).

Gemeentewegen

Met name de Australiëlaan zorgt voor een overschrijding van de standaardwaarde. In de huidige situatie is deze weg voorzien van DAB en is de maximale snelheid op 10 juli 2026 verlaagd van 50km/u naar 30km/u. Hieronder een uiteenzetting van extra mogelijke geluidbeperkende maatregelen. Met de snelheidsverlaging is de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouwontwikkeling teruggebracht van maximaal 61 dB naar maximaal 55 dB.

- *Geluidreducerend wegdek*

Het aanbrengen van bijvoorbeeld dunne deklagen A of B geeft bij een snelheid van 30 km/u voor lichte voertuigen een reductie van de geluidbelasting van 1 à 2 dB. In de 'Beslisboom Toepassing geluidreducerend asfalt' van de gemeente Utrecht (2 maart 2017) staat dat de toepassing van geluidreducerend asfalt niet haalbaar is als er kruisingen aanwezig zijn en wegvakken kleiner dan 200 meter. De Australiëlaan is van de rotonde Columbuslaan/Australiëlaan en Vrieslantlaan/Australiëlaan circa 260 meter. Echter, er zijn diverse op- en afritten naar winkels en parkeervakken parallel aan de weg waardoor er veel wringend verkeer zal optreden. Hierdoor is geluidreducerend asfalt niet geschikt om toe te passen.

- *Geluidscherm*

Om een doeltreffende geluidafscherming te realiseren, dient de hoogte van de geluidschermen afgestemd te zijn op de hoogte van de achterliggende bebouwing. Om in de onderhavige situatie de hogere bouwlagen te beschermen zou een scherm met een hoogte van meer dan 6 meter langs de Australiëlaan geplaatst moeten worden. Een dergelijk hoog scherm vormt in de onderhavige situatie een stedenbouwkundig en architectonisch ongewenste barrière. Ook kunnen zich verkeersgevaarlijke situaties voordoen nabij de kruisingen (belemmering zicht). Bovendien is het realiseren van een gesloten geluidscherm praktisch onmogelijk vanwege de in- en uitritten.

Conclusie geluidbeperkende maatregelen

Met het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht 2022 waren voor de rijksweg A12 al geluidbeperkende maatregelen (geluidreducerend wegdek en geluidschermen) beoogd. Deze maatregelen zouden ervoor zorgen dat de geluidbelasting op de gevels van dit project teruggebracht zou worden tot maximaal 60 dB. Echter, de Raad van State heeft het Tracébesluit definitief vernietigd. Voor puur het project Livingstonelaan zijn de kosten van de maatregelen te hoog in verhouding tot de geluidreductie (nog los van de juridische houdbaarheid), dus zijn er bezwaren van financiële en juridische aard.

Voor de gemeentewegen zorgt met name de Australiëlaan voor een kleine overschrijding van de standaardwaarde. Een geluidreducerend wegdek en/of een geluidscherm zijn praktisch en technisch niet mogelijk. De snelheidsverlaging van 50km/u naar 30km/u is inmiddels doorgevoerd en levert een geluidreductie van circa 5 dB op. Verdere geluidbeperkende maatregelen bij de gemeentewegen hebben technische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Het geluid van de rijksweg A12 blijft bepalend/maatgevend voor de meeste woningen.

De gemeente Utrecht zal moeten vaststellen of de omgevingswaarde aanvaardbaar is. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden, zie hoofdstuk 5.

4 Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Het Besluit kwaliteit leefomgeving verplicht om, bij het vaststellen van een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde, het gecumuleerde en gezamenlijke geluid in beeld te brengen. Er wordt geen geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde toegestaan als de gecumuleerde geluidbelasting leidt tot (naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders) onaanvaardbare geluidhinder. Aangezien het alleen gaat om wegverkeerslawaai is het gecumuleerde geluid gelijk aan het gezamenlijke geluid.

4.1 Gezamenlijk geluid

De gezamenlijke geluidbelasting vanwege wegverkeer is ten hoogste 65 dB. In bijlage II zijn de berekende geluidbelastingen weergegeven. Vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geldt op grond van artikel 4.103 (geluidwering bij weg-, spoorweg- of industriegeluid of geluid door activiteiten) dat de volgens NEN5077 bepaalde geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen het bepaalde gezamenlijke geluid en 33 dB.

In artikel 4.103b Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen dat bij toepassing van een niet-geluidgevoelige gevel de van toepassing zijnde geluidweringseis verhoogd wordt met 3 dB.

Het gezamenlijk geluid is ten hoogste 65 dB waar ook de grenswaarde van 60 dB wordt overschreden vanwege rijkswegen. Bijlage III geeft aan waar de grenswaarde van 60 dB wordt overschreden en waar de van toepassing zijnde geluidweringseis dus met 3 dB wordt verhoogd. Dit betekent dat ter plaatse van de hoogst berekende geluidbelasting de karakteristieke geluidwering van de gevel ten minste (65-30 dB =) 35 dB moet bedragen. Naar verwachting wordt bij de meeste woningen met een geluidbelasting tot circa 60 dB met standaard geluidwerende gevelvoorzieningen (HR^{++}-beglazing, dubbele kierdichting en balansventilatie), aan deze eis voldaan.

Echter, met name de hoger gelegen woningen (en hoogst geluidbelaste woningen) moeten voorzien worden van hogere/zwaardere isolerende maatregelen zoals onder andere hoog/zwaar geluidisolerende beglazing om te kunnen voldoen aan de geluideisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

4.2 Gecumuleerd geluid

Het gecumuleerde geluid in dit plan is maximaal 65 dB op de gevel van de hoogste bouwlagen van de ontwikkeling. Het gecumuleerde geluid kan, gezien de locatie nabij de rijksweg A12, aanvaardbaar worden geacht.

5 Lokaal geluidbeleid

5.1 Beleidsnota Geluid en Trillingen gemeente Utrecht

De Beleidsnota Geluid en Trillingen, opgesteld door de gemeente Utrecht, betreft het geluidbeleid voor de bestaande stad en nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Utrecht.

De volgende regels en voorwaarden met betrekking tot een geluidluwe gevel gelden in Utrecht:
- Elke nieuwe woning moet een geluidluwe zijde krijgen.
- Een gevel is luw als deze luw is als gevolg van alle bronsoorten en voldoet aan de standaardwaarde.
- Minimaal 30% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak ligt aan de luwe zijde.
- Bij toepassing van dove gevels of gevels met bouwkundige maatregelen boven de reguliere grenswaarde moet 50% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak aan de luwe zijde liggen.
- In aansluiting op de Ruimtelijke Strategie Utrecht stellen we dat aan de luwe zijde bij voorkeur de slaapkamers liggen.
- Bij onzelfstandige studentenwoningen en kleine woningen (<30 m^2) kan het soms lastig zijn om een geluidluwe gevel te realiseren, ook omdat er geen individuele buitenruimte verplicht is om te hebben. Op gebouwniveau geldt altijd dat voor 50% van de wooneenheden het geluid maximaal 5 dB boven de standaardwaarde is.
- In het lokale geluidbeleid zijn er wel eisen met betrekking tot het hebben van een gemeenschappelijke buitenruimte. De eis voor het geluid in die buitenruimte bedraagt maximaal 5 dB boven de standaardwaarden. De eis is voor een aantal mogelijke gemeenschappelijke buitenlocaties realiseerbaar.

Geluidluwe buitenruimte

Een buitenruimte kan, eventueel inclusief lokale afscherming, een instrument zijn om een luwe gevel te bewerkstelligen. Hiervoor gelden de volgende eisen:
- Als de woning beschikt over een individuele buitenruimte dan ligt deze bij voorkeur aan de luwe zijde; het geluid is niet meer dan 5 dB boven de standaardwaarde. Als er meerdere buitenruimten zijn dan geldt deze eis voor één van de buitenruimten.
- Op hoog belaste locaties mag ook een volledig afsluitbare buitenruimte (balkon of loggia) worden toegepast om een luwe gevel te creëren. In geopende toestand moet hier nog wel een minimumkwaliteit van maximaal 5 dB boven de standaardwaarde worden aangehouden, wat aansluit bij de eis voor buitenruimten.
- Woningen die kleiner zijn dan 50 m^2 hoeven vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geen individuele buitenruimte te hebben, maar kennen wel eisen met betrekking tot het hebben van een gemeenschappelijke buitenruimte. Echter, studentenwoningen zijn hiervan uitgesloten. In de Beleidsnota Geluid en Trillingen is vastgelegd dat de geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte maximaal 5 dB boven de standaardwaarden mag liggen.

Ambitiewaarde
De Omgevingswet kent de begrippen standaardwaarde, als zijnde de geluidbelasting die zonder meer aanvaardbaar is, en de (landelijke) grenswaarde, als zijnde de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting na afweging. In de hiervoor genoemde nota heeft de gemeente Utrecht daar een ambitiewaarde en een Utrechtse-grenswaarde aan toegevoegd. De ambitiewaarde is de waarde die vanuit het oogpunt van gezondheid bij voorkeur niet wordt overschreden bij nieuwe ontwikkelingen. Bij het toedelen van functies aan locaties zal er nagestreefd moeten worden om deze waarde niet te overschrijden.

Vanuit gezondheidsoogpunt wil de gemeente Utrecht geen nieuwe geluidgevoelige functies boven de 63 dB per geluidbronsoort. Overschrijding van de ambitiewaarde staat de gemeente Utrecht alleen toe wanneer hiervoor zwaarwegende belangen kunnen worden aangereikt of wanneer het plan leidt tot een verbetering van de akoestische situatie ter plaatse (bijvoorbeeld doordat een bouwplan fungeert als een relevante afscherming voor een groot aantal andere woningen).

Grenswaarde
Er geldt een Utrechtse-grenswaarde, in plaats van de landelijke grenswaarde van 70 dB, voor gemeentewegen bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies, te weten:
- 63 dB in de uitleggebieden zoals Leidsche Rijn en Vleuterweide;
- 68 dB voor de rest van de stad.

Voor de overige geluidbronnen (rail, industrie, rijks- en provinciale wegen) gelden de (landelijke) grenswaarden.

In haar beleid heeft de gemeente Utrecht geen aanvullende regels gesteld voor onderwijs- en maatschappelijke functies ten aanzien van wegverkeerslawaai.

5.2 Toetsing aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen

Algemeen
Volgens het beleid van de gemeente Utrecht moet voor het vaststellen of de omgevingswaarde acceptabel is aan een aantal voorwaarden worden voldaan. We toetsen aan de voorwaarden die in de Beleidsnota van de gemeente Utrecht zijn opgenomen.

Onderwijsfunctie
De gemeente Utrecht heeft in de Beleidsnota Geluid en Trillingen geen aanvullende regels gesteld voor onderwijsfuncties vanwege wegverkeerslawaai.

Woningen

1. Ambitiewaarde

Vanuit gezondheidsoogpunt wil de gemeente Utrecht geen nieuwe geluidgevoelige functies boven de 63 dB per geluidbronsoort. De gemeente past de ambitiewaarde van 63 dB toe wanneer de grenswaarde voor de geluidbronsoort hoger is dan 63 dB bij het toedelen van nieuwe functies aan locaties. In dit geval gaat het om de rijksweg A12 (rijkswegen) met een grenswaarde van 60 dB. Er is vanuit de gemeente dus geen ambitiewaarde voor rijkswegen gedefinieerd. De ambitiewaarde voor gemeentewegen wordt gehaald, aangezien de hoogste geluidbelasting vanwege gemeentewegen 55 dB is.

2. Grenswaarden

Niet geluidgevoelige gevels (zowel "dove gevels" als gevels met bouwkundige voorzieningen) zijn voor woningen toepasbaar vanaf de (Utrechtse) grenswaarde mits:

- Het woningen betreft waarbij elke verblijfsruimte waarbij dit wordt toegepast (ook) een te openen deel heeft in een gevel onder de (Utrechtse) grenswaarde én;
- Wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in paragraaf 1.4, waaronder onder andere:
    - tenminste 50% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak van de woning aan de luwe zijde liggen;
    - tenminste één buitenruimte van de woning aan een gevel ligt waar het geluid niet meer is dan 5 dB boven de standaardwaarde.

Op met name de hogere bouwlagen wordt de grenswaarde van 60 dB overschreden met maximaal 5 dB. Door het treffen van een gebouwgebonden maatregel per woning wordt een te openen deel mogelijk gemaakt. De gebouwgebonden maatregel reduceert voldoende geluid, zodat bij alle woningen een te openen deel mogelijk is. Er zijn diverse gebouwgebonden maatregelen denkbaar zoals de toepassing van het SilentAir gevelscherm of een geluidgedempt gevelrooster voor een te openen deel. Hieronder hebben we de toepassing van een Harbour Fenster in meer detail beschreven aangezien het aannemelijk is dat deze maatregel wordt toegepast.

Harbour Fenster

Het Harbour Fenster is een dubbelkozijnprincipe waarbij het buitenste raam fungeert als gebouwgebonden geluidscherm, dat is uitgevoerd met een permanente opening in het kozijn. Dit buitenste raam is te openen voor glasbewassing én voor het doorspuien van de volledige ruimte erachter. Het binnenraam is uitgevoerd als een standaard draaivenster waarin aan de bovenkant van het te openen deel een extra kleiner te openen deel opgenomen is.

Een impressie van een Harbour Fenster is opgenomen in figuur 5.1.



Figuur 5.1
Mogelijke geluidreducerende maatregelen met een Harbour Fenster

Volgens metingen van Cauberg Huygen uit 2017 (Notitie 02981-20268-01 Geluidmetingen van geluidwering gevel en van geluidniveauverschillen openingen Harbour Fenster, van 2 juni 2017) kan er met een Harbour Fenster een reductie behaald worden van ten minste 6 dB voor het spectrum wegverkeer (standaard uitvoering) tot een geluidreductie van 11 dB waarbij de buitenopening aan de onderzijde met 50% is dichtgezet. De toepassing van een standaard Harbour Fenster zorgt ervoor dat op het erachter gelegen te openen deel (klepraam) de geluidbelasting wordt teruggebracht tot maximaal de grenswaarde. Hierdoor kan in alle woningen een te openen (klep)raam worden gerealiseerd.

3. Geluidluwe gevel

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen van de gemeente Utrecht is opgenomen dat elke nieuwe woning een geluidluwe zijde moet krijgen. Dit betekent dat er voldaan moet worden aan de standaardwaarde per bronsoort (voor het geval van dit project wegverkeerslawaai). In dit project gaat het om kleine woningen (<30 m^2) waar het lastig is om een luwe gevel te realiseren. Wanneer er zwaarwegende bezwaren bestaan vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard én er sprake is van een evenwichtige toedeling van deze woningen over het plangebied, dan mag van de geluidluwe geveleis worden afgeweken. Wel geldt er altijd dat op gebouwniveau ten minste 50% van de wooneenheden gesitueerd is aan een gevel waar het geluid maximaal 5 dB boven de standaardwaarde ligt. Dit betekent dus 58 dB vanwege gemeentewegen en 55 dB vanwege rijkswegen.

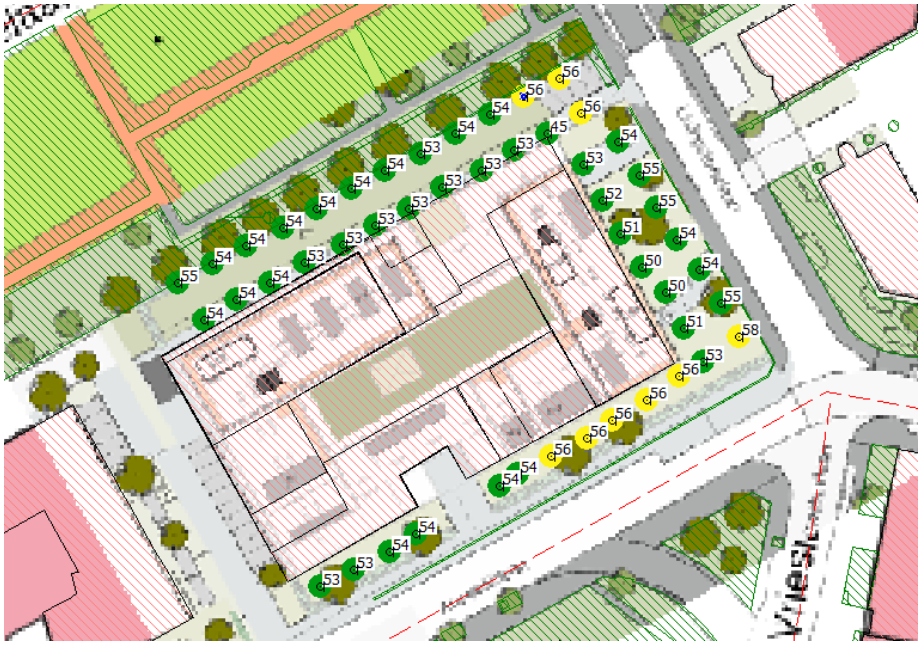
- Op gebouwniveau wordt zonder maatregelen voldaan aan de eis die altijd geldt dat ten minste 50% van de woningen gesitueerd zijn aan gevels met ten hoogste de standaardwaarde + 5 dB vanwege de rijksweg A12 en gemeentewegen. Bijlage III geeft een overzicht welke woningen het betreffen.

4. Gemeenschappelijke buitenruimte

De woningen worden niet voorzien van een individuele buitenruimte, dus er wordt niet getoetst aan de eis of er sprake is van een geluidluwe individuele buitenruimte. De studentenwoningen zijn kleiner dan 50 m^2, dus vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn er geen eisen met betrekking tot het hebben van een individuele buitenruimte. Artikel 4.175 uit het Besluit bouwwerken leefomgeving is voor studentenwoningen niet van toepassing. In dit artikel staat dat bij woningen met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m^2 een gemeenschappelijke buitenruimte aanwezig moet zijn. Dit betekent dus dat een woonfunctie voor studenten met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m^2 volgens het Bbl geen gemeenschappelijke buitenruimte hoeft te hebben.

De gemeente hanteert wel een geluideis met betrekking tot de aanwezigheid van een gemeenschappelijke buitenruimte. De eis voor deze buitenruimte is dat de geluidbelasting, gemeten op 1,5 meter hoogte, maximaal 5 dB boven de standaardwaarden mag liggen; dat wil zeggen 58 dB vanwege gemeentewegen en 55 dB vanwege rijkswegen.

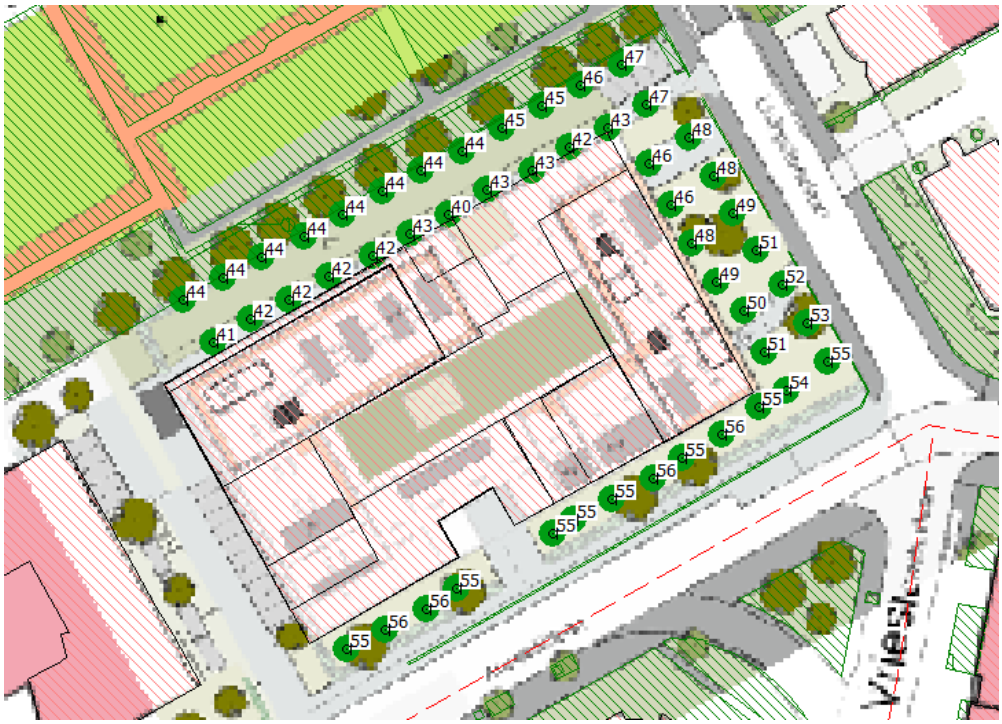
Voor de bewoners komt op het maaiveld rondom het gebouw een gemeenschappelijke buitenruimte. In figuur 5.2 is de geluidbelasting op 1,5 meter hoogte ten opzichte van maaiveld gegeven vanwege de rijksweg A12. In groen is de geluidbelasting gepresenteerd t/m 5 dB boven de standaardwaarde van 50, dus t/m 55 dB. In geel is de geluidbelasting gegeven vanaf 56 dB t/m 60 dB.



Figuur 5.2
Berekende geluidbelasting vanwege de rijksweg A12 ter plaatse van gemeenschappelijke buitenruimten

In figuur 5.3 is de geluidbelasting op 1,5 meter hoogte ten opzichte van maaiveld gegeven vanwege de gemeentewegen. In groen is de geluidbelasting gepresenteerd t/m 5 dB boven de standaardwaarde van 53, dus t/m 58 dB.

Te zien is dat alle gemeenschappelijke buitenruimtes rondom het plan groen kleuren vanwege gemeentewegen.



Figuur 5.3
Berekende geluidbelasting vanwege de gemeentewegen ter plaatse van gemeenschappelijke buitenruimten

Vooral de gemeenschappelijke buitenruimten aan de noord- en oostzijde van het woningbouwplan zijn aan te merken als geluidluw vanwege zowel de rijksweg A12 als gemeentewegen. Aan de zuidzijde en een deel aan de oostzijde zijn de gemeenschappelijke buitenruimtes net niet geluidluw.

Daarbij kan worden opgemerkt dat de geluidbelasting als een L_{den} is bepaald. Als we alleen de dag- en avondperiode beschouwen, de tijd dat een gemeenschappelijke buitenruimte over het algemeen gebruikt wordt, is de geluidbelasting 1-2 dB lager.

5. Indelingseis

De woningen betreffen studio's voor studenten en worden niet voorzien van meer verblijfsruimten.

6 Conclusie

We hebben een akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van een nieuw woongebouw met circa 640 studenten, 20 zorgwoningen en een plint met onder andere algemene voorzieningen, fietsenstalling en een onderwijsfunctie op de hoek van de Livingstonelaan/Australiëlaan in Utrecht.

We beoordelen het geluid vanwege wegverkeer aan de hand van de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en we toetsen het plan aan de Beleidsnota Geluid en Trillingen van de gemeente Utrecht (Beleidsnota).

Uit het onderzoek blijkt het volgende:
- Gemeentewegen: Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege gemeentewegen hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting vanwege gemeentewegen is maximaal 55 dB.
- Rijkswegen: Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de rijksweg A12 hoger is dan de standaardwaarde van 50 dB en hoger dan de grenswaarde van 60 dB. De geluidbelasting vanwege rijkswegen is maximaal 65 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde met maximaal 15 dB en de grenswaarde met maximaal 5 dB overschreden.
- Bij dit project zijn geluidbeperkende maatregelen geen optie. De gemeente Utrecht zal moeten vaststellen of deze omgevingswaarde acceptabel is. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden. Voor de onderwijsfunctie zijn er geen aanvullende eisen in de Beleidsnota opgenomen voor wegverkeerslawaai.
- In totaal heeft 50% van de wooneenheden, circa 350 wooneenheden, zonder gebouw-gebonden maatregelen een gevel met een geluidbelasting van ten hoogste 5 dB boven de standaardwaarde vanwege de rijksweg A12. Verder is het op maaiveld rondom de ontwikkeling mogelijk om geluidluw te verblijven ter plaatse van gemeenschappelijke buitenruimtes. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Beleidsnota.
- Echter, circa 180 wooneenheden voldoen niet aan de grenswaarde van 60 dB vanwege de rijksweg A12. Zonder gebouwgebonden maatregelen zijn te openen delen niet mogelijk in deze wooneenheden en zijn circa 180 wooneenheden dus niet realiseerbaar. Door toepassing van gebouwgebonden maatregelen, zoals het Harbour Fenster o.g., is het mogelijk om de woningen te voorzien van een te openen deel.
- Het gecumuleerde geluid in dit plan is maximaal 65 dB op de gevel van de hoogste bouwlagen van de ontwikkeling. Het gecumuleerde geluid kan, gezien de locatie nabij de rijksweg A12, aanvaardbaar worden geacht.

- Het gezamenlijk geluid is ten hoogste 65 dB. Dit betekent dat ter plaatse van de hoogst berekende geluidbelasting de karakteristieke geluidwering van de gevel ten minste (65-30 dB=) 35 dB moet bedragen. Naar verwachting wordt bij de meeste woningen met een geluidbelasting tot circa 60 dB met standaard geluidwerende gevelvoorzieningen (HR^{++}-beglazing, dubbele kierdichting en balansventilatie) aan deze eis voldaan.
- Echter, met name de hoger gelegen woningen (en hoogst geluidbelaste woningen) moeten voorzien worden van hogere/zwaardere isolerende maatregelen zoals onder andere hoog/zwaar geluidisolerende beglazing om te voldoen aan de geluideisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. In een vervolgonderzoek moet dit aangetoond worden.

LBP|SIGHT



Bijlage I

Wegverkeersgegevens

De representatieve weekdaggemiddelde etmaalintensiteiten
De gemiddelde uurintensiteiten in de dagperiode (07.00 uur - 19.00 uur), avondperiode (19.00 uur - 23.00 uur) en nachtperiode (23.00 uur - 07.00 uur), de verdelingen over de verschillende motorvoertuigcategorieën, de maximumsnelheden en de wegdektypen van de wegen van het jaar 2035 zijn door de gemeente Utrecht opgegeven. De gemeente Utrecht heeft aangegeven dat de verkeersgegevens voor het jaartal 2035 representatief zijn voor dit onderzoek.

De etmaalintensiteiten, de verdeling van het verkeer, de maximumsnelheid* en de wegdektypen die we van de gemeente Utrecht hebben ontvangen, zijn op de volgende pagina's gegeven. De etmaalintensiteiten van de Australiëlaan en de Aziëlaan zijn hieronder gegeven:

- Australiëlaan: 6000 mvt/etmaal.
- Aziëlaan, ten oosten van Livingstonelaan: 1500 mvt/etmaal.
- Aziëlaan, tussen Livingstonelaan en Columbuslaan: 2500 mvt/etmaal.

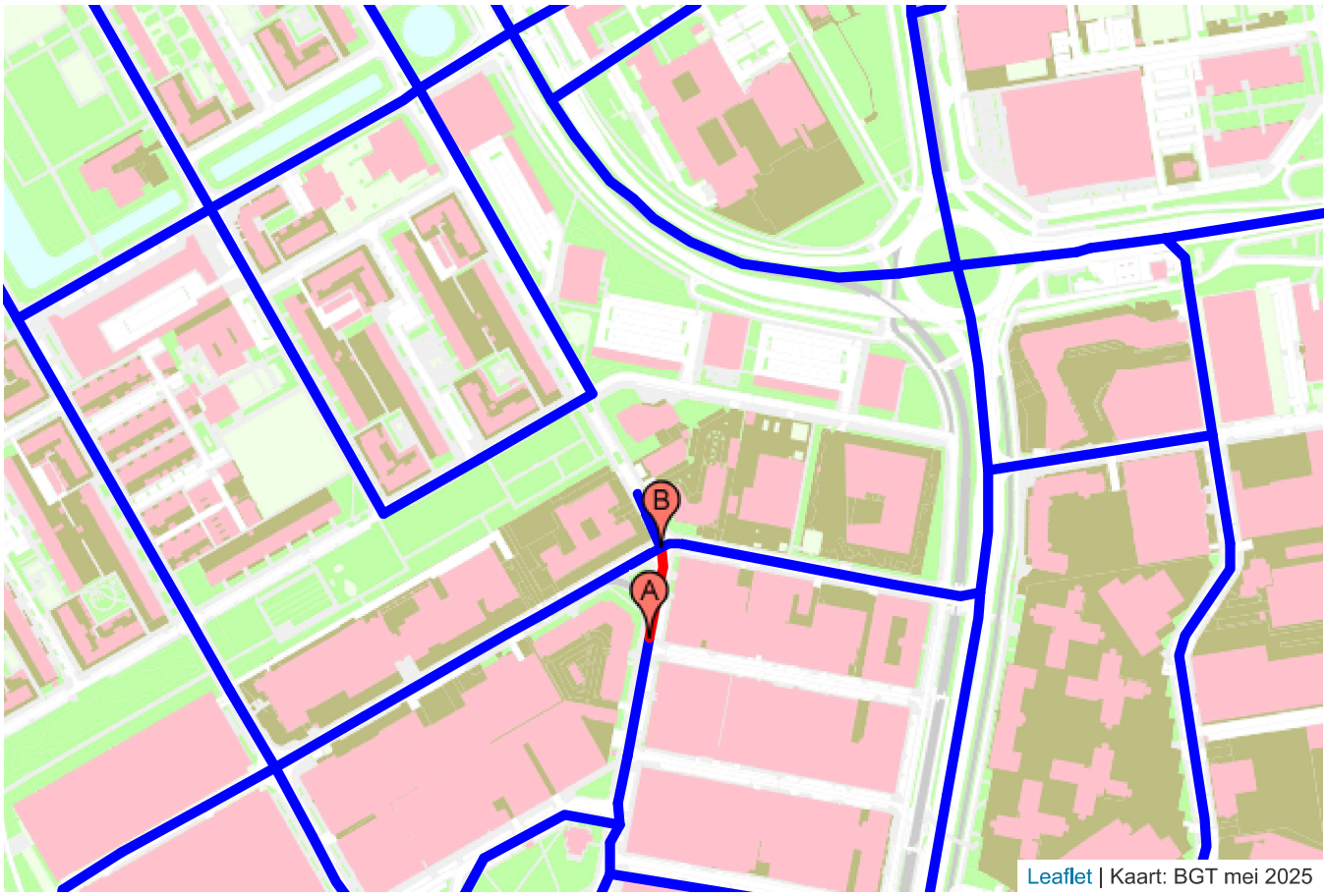
De uitdraai van de invoergegevens van het akoestisch rekenmodel is hieronder toegevoegd.



*De maximale snelheden op omliggende wegen zoals de Australiëlaan, Livingstonelaan en Vrieslantlaan zijn per 10 juli 2026 verlaagd naar 30km/u.


gemeente Utrecht
Snelheden & wegdekverhardingen
+
−
Park Transwijk
Beneluxlaan
Beneluxlaan
Europalaan
Europalaan
Wegdekverhardingen
Niet ingevuld
Glad asfalt
Modus
Klinkers niet-keperverband
Klinkers keperverband
ZSA-D
1-laags ZOAB
2-laags ZOAB
SMA-NL 8G+
SMA-NL5
Dunne deklagen A
Dunne deklagen B

VRU 3.5 2035



Vrieslantlaan
2x1 30 km/u wegen
linknr: 3982, A-node: 11087, B-node: 11088

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	1.114	703	559	94	50	411	350	40	21
licht	1.063	670	533	91	46	393	335	39	19
middelzwaar	28	18	14	2	2	10	8	1	1
zwaar	23	15	12	1	2	8	7	0	1

bussen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	28	18	14	2	2	10	8	1	1
bussen/uur			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	95,3	96,8	92,0	95,7	97,5	90,5	95,3	96,8	92,0	95,7	97,5	90,5
middelzwaar %	2,5	2,1	4,0	2,3	2,5	4,8	2,5	2,1	4,0	2,3	2,5	4,8
zwaar %	2,1	1,1	4,0	2,0	0,0	4,8	2,1	1,1	4,0	2,0	0,0	4,8
uur %	6,6	3,3	0,9	7,1	2,4	0,6	6,6	3,3	0,9	7,1	2,4	0,6

VRU 3.5 2035



Beneluxlaan
2x2 met middenberm
linknr: 311279, A-node: 7727, B-node: 1407520

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	17.750	7.544	5.676	1.232	636	10.206	6.930	2.165	1.111
licht	16.741	7.152	5.353	1.199	600	9.589	6.414	2.117	1.058
middelzwaar	734	286	238	23	25	448	375	35	38
zwaar	275	106	85	10	11	169	141	13	15

bussen	54	27	19	6	2	27	19	6	2
middelzwaar+bussen	788	313	257	29	27	475	394	41	40
bussen/uur			1,6	1,5	0,3		1,6	1,5	0,3
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	94,3	97,3	94,3	92,6	97,8	95,2	94,0	96,8	94,0	92,3	97,5	95,1
middelzwaar %	4,2	1,9	3,9	5,4	1,6	3,4	4,5	2,3	4,2	5,7	1,9	3,6
zwaar %	1,5	0,8	1,7	2,0	0,6	1,4	1,5	0,8	1,7	2,0	0,6	1,3
uur %	6,3	4,1	1,1	5,7	5,3	1,4	6,3	4,1	1,1	5,7	5,3	1,4

VRU 3.5 2035



Beneluxlaan
2x1 zonder langsparkeren
linknr: 314902, A-node: 7864, B-node: 1415560

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	23.847	12.499	8.378	2.721	1.400	11.348	8.377	1.961	1.010
licht	22.427	11.668	7.689	2.653	1.326	10.759	7.892	1.911	956
middelzwaar	1.087	622	516	51	55	465	384	39	42
zwaar	333	209	173	17	19	124	101	11	12

bussen	246	121	89	24	8	125	93	24	8
middelzwaar+bussen	1.333	743	605	75	63	590	477	63	50
bussen/uur			7,4	6,0	1,0		7,8	6,0	1,0
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	91,8	97,5	94,7	94,2	97,5	94,7	90,8	96,6	94,2	93,2	96,3	93,9
middelzwaar %	6,2	1,9	3,9	4,6	2,0	4,2	7,1	2,7	4,5	5,6	3,2	4,9
zwaar %	2,1	0,6	1,4	1,2	0,6	1,2	2,0	0,6	1,3	1,2	0,6	1,2
uur %	5,6	5,4	1,4	6,2	4,3	1,1	5,6	5,4	1,4	6,2	4,3	1,1

VRU 3.5 2035



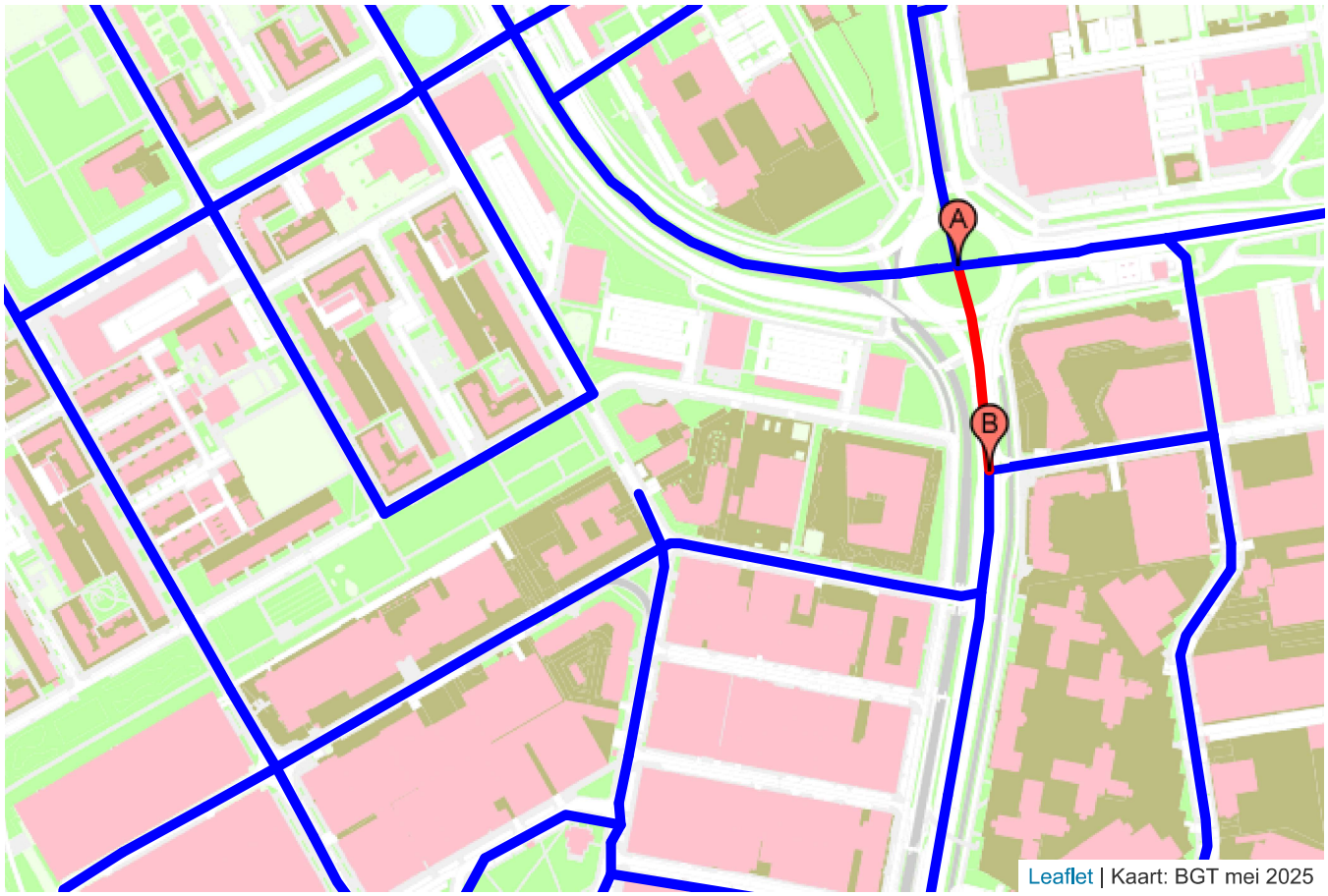
2x1 zonder langsparkeren
linknr: 317182, A-node: 7864, B-node: 1416110

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	23.663	12.284	9.276	1.972	1.036	11.379	8.694	1.769	916
licht	22.015	11.320	8.488	1.888	944	10.695	8.124	1.714	857
middelzwaar	1.291	750	613	66	71	541	450	44	47
zwaar	357	214	175	18	21	143	120	11	12

bussen	666	329	252	58	19	337	258	59	20
middelzwaar+bussen	1.957	1.079	865	124	90	878	708	103	67
bussen/uur			21,0	14,5	2,4		21,5	14,8	2,5
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	91,5	95,7	91,1	93,4	96,9	93,6	89,1	93,0	89,5	90,8	93,8	91,6
middelzwaar %	6,6	3,3	6,9	5,2	2,5	5,1	9,1	6,1	8,5	7,9	5,6	7,2
zwaar %	1,9	0,9	2,0	1,4	0,6	1,3	1,8	0,9	2,0	1,3	0,6	1,3
uur %	6,3	4,0	1,1	6,4	3,9	1,0	6,3	4,0	1,0	6,4	3,9	1,0

VRU 3.5 2035



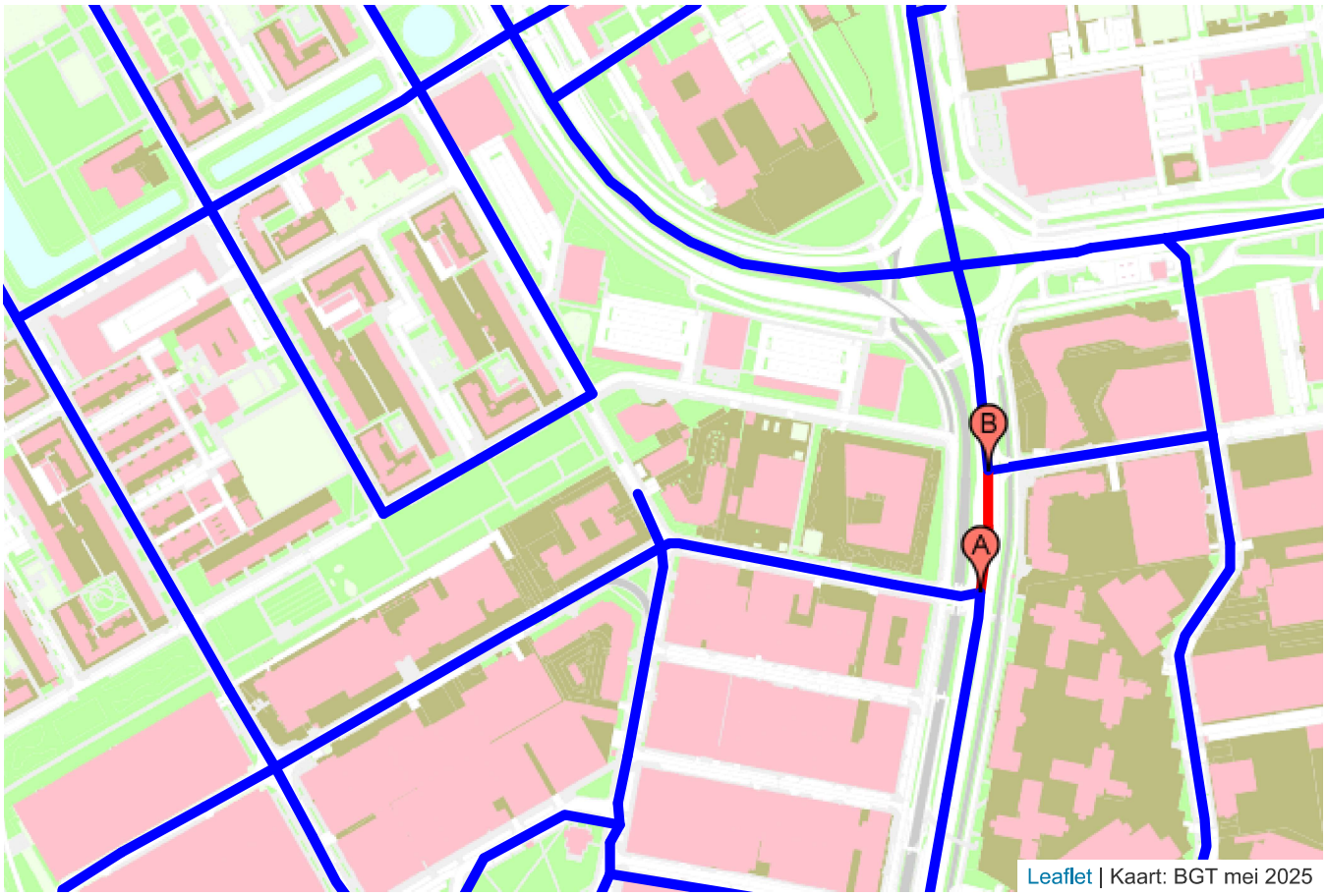
Europalaan
2x2 met middenberm
linknr: 80881, A-node: 7864, B-node: 11097

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	32.890	16.746	13.001	2.475	1.270	16.144	12.331	2.507	1.306
licht	31.197	16.050	12.418	2.421	1.211	15.147	11.518	2.419	1.210
middelzwaar	1.201	497	418	38	41	704	577	61	66
zwaar	492	199	165	16	18	293	236	27	30

bussen	859	436	332	78	26	423	322	76	25
middelzwaar+bussen	2.060	933	750	116	67	1.127	899	137	91
bussen/uur			27,7	19,5	3,3		26,8	19,0	3,1
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	95,5	97,8	95,4	93,4	96,5	92,6	93,1	94,8	93,4	91,0	93,7	90,9
middelzwaar %	3,2	1,5	3,2	4,7	2,4	5,1	5,6	4,5	5,2	7,1	5,3	6,8
zwaar %	1,3	0,6	1,4	1,9	1,1	2,3	1,2	0,6	1,4	1,9	1,0	2,3
uur %	6,5	3,7	0,9	6,4	3,9	1,0	6,5	3,7	0,9	6,4	3,9	1,0

VRU 3.5 2035



Europalaan
2x2 met middenberm
linknr: 3988, A-node: 11091, B-node: 11097

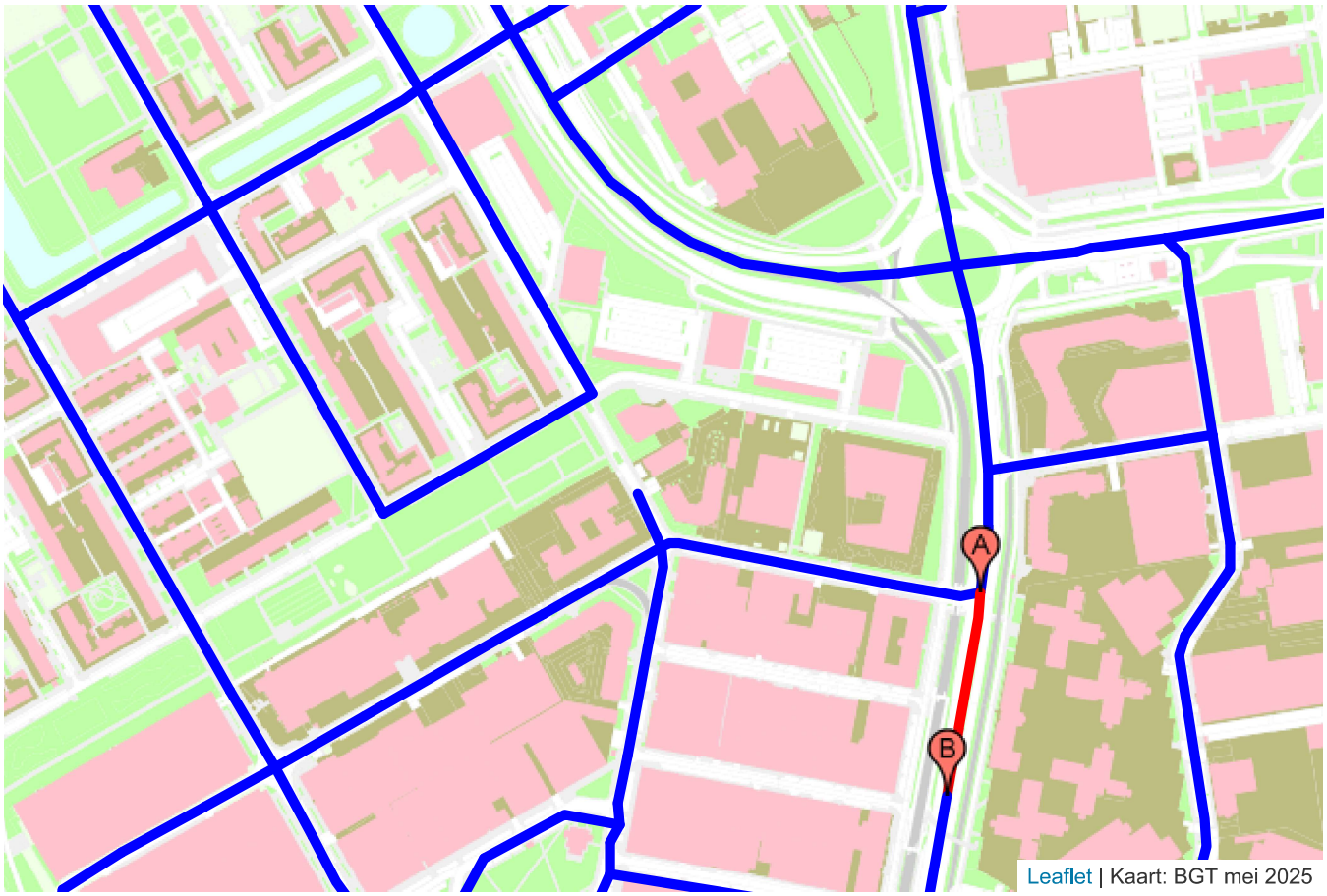
	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	31.515	14.769	11.360	2.244	1.165	16.746	13.001	2.475	1.270
licht	30.005	13.955	10.697	2.172	1.086	16.050	12.418	2.421	1.211
middelzwaar	1.068	571	469	49	53	497	418	38	41
zwaar	442	243	194	23	26	199	165	16	18

bussen	859	423	322	76	25	436	332	78	26
middelzwaar+bussen	1.927	994	791	125	78	933	750	116	67
bussen/uur			26,8	19,0	3,1		27,7	19,5	3,3
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Exclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	94,2	96,8	93,2	95,5	97,8	95,4
middelzwaar %	4,1	2,2	4,5	3,2	1,5	3,2
zwaar %	1,7	1,0	2,2	1,3	0,6	1,4
uur %	6,4	3,8	1,0	6,5	3,7	0,9

	Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	91,6	93,6	91,3	93,1	94,8	93,4
middelzwaar %	6,8	5,4	6,6	5,6	4,5	5,2
zwaar %	1,7	1,0	2,2	1,2	0,6	1,4
uur %	6,4	3,8	1,0	6,5	3,7	0,9

VRU 3.5 2035



Europalaan
2x2 met middenberm
linknr: 311276, A-node: 11091, B-node: 1407518

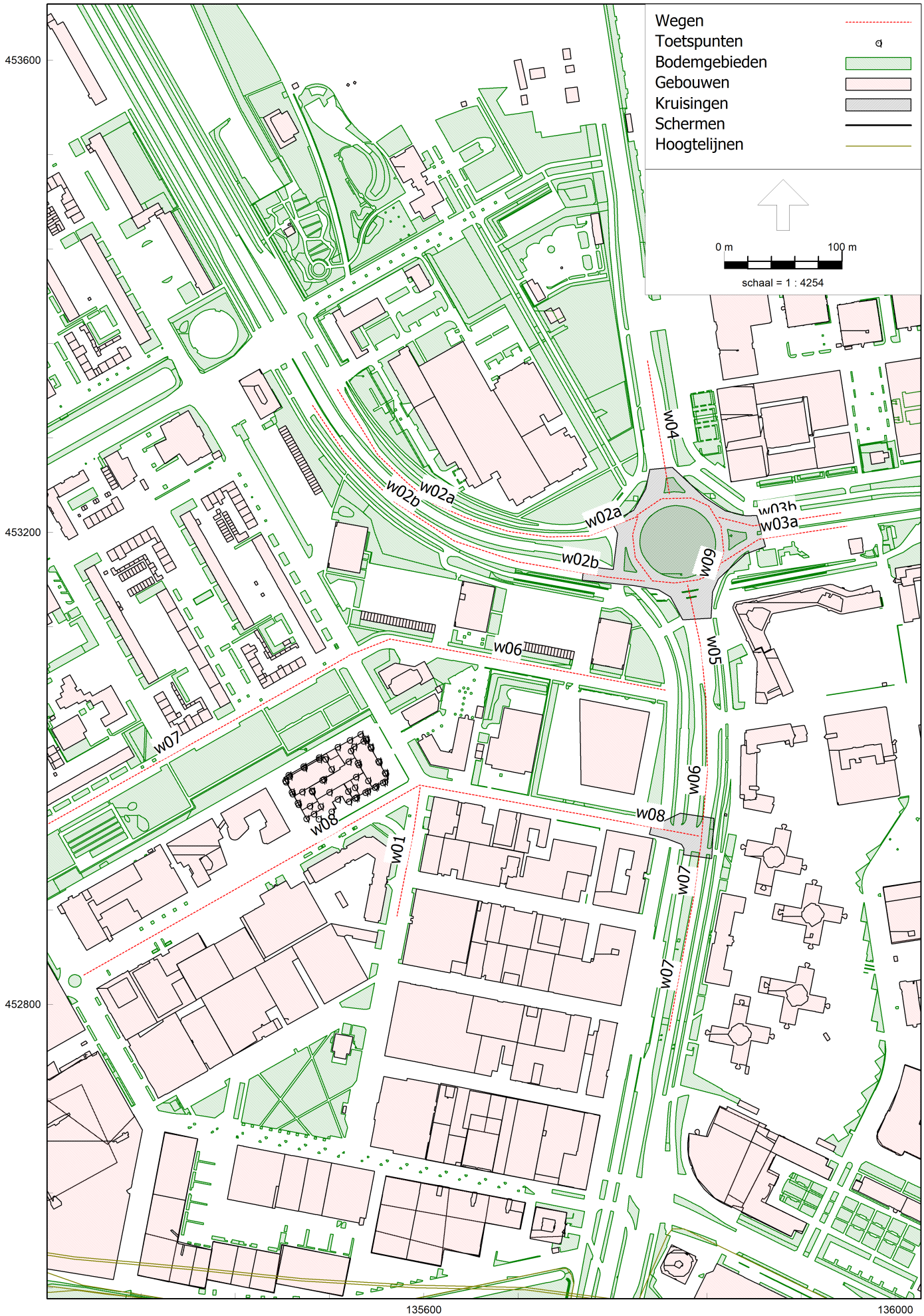
	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	30.823	16.849	13.042	2.516	1.291	13.974	10.722	2.140	1.112
licht	29.329	16.144	12.452	2.461	1.231	13.185	10.080	2.070	1.035
middelzwaar	1.056	499	420	38	41	557	457	48	52
zwaar	438	206	170	17	19	232	185	22	25

bussen	859	436	332	78	26	423	322	76	25
middelzwaar+bussen	1.915	935	752	116	67	980	779	124	77
bussen/uur			27,7	19,5	3,3		26,8	19,0	3,1
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	95,5	97,8	95,4	94,0	96,7	93,1	93,1	94,9	93,5	91,3	93,4	91,0
middelzwaar %	3,2	1,5	3,2	4,3	2,2	4,7	5,6	4,5	5,1	7,1	5,6	6,8
zwaar %	1,3	0,7	1,5	1,7	1,0	2,2	1,3	0,7	1,4	1,7	1,0	2,2
uur %	6,5	3,7	1,0	6,4	3,8	1,0	6,4	3,8	1,0	6,4	3,8	1,0

Overzicht gemeentewegen en kruispuntcorrectie

LBP|SIGHT - Nieuwegein



Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Namespace
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LokaalID	Versie	SituatieVan	Type	Cpl	Cpl_W	Helling
A12	27364178.038d342a-8956-4a51-b7b7-89b5dec1b880	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.04298a97-ff67-4ec4-b502-1e345d426aec	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.050364b3-3322-419c-a555-c966b8d463b5	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.05b79d8b-6cae-4bc0-bb98-291f97104ec3	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.05c2f438-0555-4f30-b5ec-a180a4b912fb	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.0713de1b-7699-4b36-a463-46eb5dcb1cdd	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.0b3926e3-4fea-4c8a-a92d-447e8061facc	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.0f43667d-685f-43fe-99b3-98af17aa4963	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.0fc6c1dc-ce32-4b9d-85de-62bc4c813f7f	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.0ff2b26e-6754-430b-bffb-99dfab515a4a	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.102c5f26-637c-4c4e-999c-4a887412f229	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.10d5d16f-3d75-4f14-8969-fac44fe24a80	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.12db3aa1-8bfb-4c9f-b10a-4f26f835945e	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.155b890c-4f96-4139-95a2-2a8b601e994a	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.15be50d2-07cb-4ae6-82c2-98f7a0abe2ec	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.16225834-ba14-488c-9b80-f5c9a706f019	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.1ab55c68-dcba-4fd5-805d-989f982d06fe	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.1c25414b-5b15-4afc-b831-26de65480fd0	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.1faa5ff4-537a-4b3c-8abd-e8550db42b4a	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.20590d2a-b6e8-4d0c-bc35-39b9eb9a6476	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.21ea9183-b3a2-4c6f-b4a0-a36b908d9810	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.22418fcb-1e12-4b57-88ab-c30481b13daf	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.24c75e73-2275-4619-892b-323a28c58d24	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
Systeemlij	27364178.258ebce2-1413-4146-8869-40ae2572ca56	1	2000	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.270194f9-600e-476c-9d4d-9108196487cd	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.27b8f9c1-d828-4de7-ba7f-b2a49f4370df	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.280640fc-0aa5-44a4-9f49-10360f0bbf1e	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.2cee543a-6216-4220-950f-cca78d0eedf7	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.2ddac85e-905c-416c-85d2-a65014928f44	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.2f2fc6d2-4a9e-482d-a32e-fc45d14deefa	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.2fc52090-b53a-4105-9582-b9ff68ec109a	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.3304175f-001d-4faf-b8c8-c13426ec0686	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.36ba288a-2ee9-4d48-a2aa-9a994bb19f33	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.385bedeb-839e-4985-9b32-a043d434e957	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.3ac5cc17-ddf9-4d79-bd5f-e406f04548fb	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.3c3dd8ba-9957-403f-8fb2-43c49c5a3688	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.3d7cfd17-ca64-4bd5-8b4b-3507884ed285	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.3f29545d-84b9-4eaa-996b-45e2768342db	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.4234c674-020a-4b45-84ad-03c3cc002719	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.42fcfd5f-6558-4209-af31-9e577956e96f	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.45a11309-9a36-462f-a03c-cb973244ae0a	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.477e6be8-11af-4aaf-94de-eb8c2de76e6d	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.49de7832-06f7-4ce5-a9e5-44ed4857f261	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.4b290d88-e828-4d19-8cbe-d5df600d10c5	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.4cd744e8-0a58-46b1-b5c3-b42c5a814062	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.56c34b3f-62cf-4629-932d-48bbfec5e4e0	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.59887bab-5743-4c20-bf35-97d0281feb8f	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.598b116c-cd02-4087-b984-79d6fe3ab16b	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.5de5d0f3-3c52-4dba-bbed-59dc8769fb69	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.5f22d479-3875-4a39-8a88-421f2c99a60b	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.6129f79c-ca3b-4b94-ae1e-a2ce9a4fca7a	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.63824501-10c0-4efd-b92b-90a3139e5328	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.63baf537-4bcd-40d9-bf7e-8ac1c91d9a6c	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.63c09db5-1cea-4d7d-aced-64daff02b615	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.65226915-ef51-4907-a62f-3a21b3992a87	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.67715b04-2619-4f17-b4c3-2eae5116e9be	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.6824c84e-c229-4f17-8b12-f3c2d2fca757	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.68b8417d-8f58-42bc-806f-e6b9af364642	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.79f0b553-996f-436c-8df5-3e2b8bc76049	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.7b12c414-c66d-43b8-9a38-c22b09d4ec38	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.7f4a2d63-ac86-414e-87dc-d02860554f5a	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.803f17ef-6c16-43ee-a125-d2d804143a82	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.80c0a5cf-671a-4b33-bd02-b44d7fa02258	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))
A12	W2	--	--	--	--	65	65	65	--	65
A12	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	65	65	65	--	65
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	65	65	65	--	65
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	80
A12	W2	--	--	--	--	65	65	65	--	65
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	65	65	65	--	65
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
Systeemlij	W1	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W1	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	65	65	65	--	65
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W1	--	--	--	--	100	100	100	--	80
A12	W2	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	80

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)
A12	65	65	--	65	65	65	--	14825,20	6,48	3,13
A12	50	50	--	50	50	50	--	16421,04	6,56	3,07
A12	80	80	--	80	80	80	--	44800,00	6,51	3,36
A12	80	80	--	75	75	75	--	14825,20	6,48	3,13
A12	90	90	--	85	85	85	--	24525,88	6,54	3,03
A12	80	80	--	75	75	75	--	32420,72	6,57	3,12
A12	80	80	--	75	75	75	--	16421,04	6,56	3,07
A12	80	80	--	75	75	75	--	13398,92	6,44	3,27
A12	65	65	--	65	65	65	--	21361,40	6,48	3,44
A12	90	90	--	85	85	85	--	62627,68	6,14	3,72
A12	80	80	--	75	75	75	--	5523,08	6,50	3,63
A12	50	50	--	50	50	50	--	20902,64	6,84	2,81
A12	80	80	--	75	75	75	--	33739,96	6,53	3,33
A12	80	80	--	75	75	75	--	39573,84	6,58	3,20
A12	65	65	--	65	65	65	--	5523,08	6,50	3,63
A12	80	80	--	80	80	80	--	65500,00	6,44	3,23
A12	65	65	--	65	65	65	--	21361,40	6,48	3,44
A12	80	80	--	75	75	75	--	20056,88	6,47	3,62
A12	80	80	--	75	75	75	--	20056,88	6,47	3,62
A12	65	65	--	65	65	65	--	13876,68	6,65	2,84
A12	80	80	--	80	80	80	--	38300,00	6,51	3,35
A12	80	80	--	75	75	75	--	2533,36	6,62	3,04
A12	90	90	--	85	85	85	--	62627,68	6,14	3,72
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	0,00	--	--
A12	80	80	--	80	80	80	--	25700,04	6,57	3,30
A12	90	90	--	85	85	85	--	59388,52	6,28	3,68
A12	80	80	--	75	75	75	--	24377,80	6,54	3,22
A12	80	80	--	75	75	75	--	35645,72	6,54	2,97
A12	80	80	--	75	75	75	--	41554,76	6,62	2,97
A12	80	80	--	75	75	75	--	20457,92	6,58	2,90
A12	80	80	--	75	75	75	--	39573,84	6,58	3,20
A12	50	50	--	50	50	50	--	22920,60	6,40	3,59
A12	80	80	--	75	75	75	--	27934,80	6,45	3,45
A12	80	80	--	80	80	80	--	6500,00	6,54	3,41
A12	80	80	--	75	75	75	--	21361,40	6,48	3,44
A12	90	90	--	85	85	85	--	59388,52	6,28	3,68
A12	80	80	--	75	75	75	--	24525,88	6,54	3,03
A12	80	80	--	75	75	75	--	18987,00	6,63	2,96
A12	50	50	--	50	50	50	--	13876,68	6,65	2,84
A12	90	90	--	85	85	85	--	19460,88	6,11	3,58
A12	90	90	--	85	85	85	--	62627,68	6,14	3,72
A12	80	80	--	75	75	75	--	20902,64	6,84	2,81
A12	80	80	--	75	75	75	--	20056,88	6,47	3,62
A12	90	90	--	85	85	85	--	62627,68	6,14	3,72
A12	50	50	--	50	50	50	--	21361,40	6,48	3,44
A12	80	80	--	75	75	75	--	20559,68	6,60	3,11
A12	80	80	--	75	75	75	--	33456,80	6,46	3,48
A12	65	65	--	65	65	50	--	14825,20	6,48	3,13
A12	90	90	--	85	85	85	--	15751,40	6,25	3,86
A12	80	80	--	80	80	80	--	62400,00	6,53	3,13
A12	50	50	--	50	50	50	--	14825,20	6,48	3,13
A12	80	80	--	75	75	75	--	13398,92	6,44	3,27
A12	50	50	--	50	50	50	--	6938,16	6,65	2,84
A12	90	90	--	85	85	85	--	19460,88	6,11	3,58
A12	80	80	--	75	75	75	--	20056,88	6,47	3,62
A12	90	90	--	85	85	85	--	15751,40	6,25	3,86
A12	80	80	--	80	80	80	--	44700,00	6,51	3,36
A12	80	80	--	75	75	75	--	39573,84	6,58	3,20
A12	50	50	--	50	50	50	--	16421,04	6,56	3,07
A12	80	80	--	75	75	75	--	32420,72	6,57	3,12
A12	80	80	--	75	75	75	--	20559,68	6,60	3,11
A12	90	90	--	85	85	85	--	24525,88	6,54	3,03
A12	80	80	--	80	80	80	--	65500,00	6,44	3,23

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)
A12	1,22	--	--	--	--	--	94,94	95,83	94,61	--	2,54	1,69	2,48
A12	1,13	--	--	--	--	--	92,33	92,97	92,81	--	3,72	2,81	3,23
A12	1,05	--	--	--	--	--	94,81	95,82	88,60	--	2,04	0,94	3,46
A12	1,22	--	--	--	--	--	94,94	95,83	94,61	--	2,54	1,69	2,48
A12	1,17	--	--	--	--	--	92,97	94,08	91,90	--	3,40	2,31	3,54
A12	1,09	--	--	--	--	--	92,63	93,45	92,16	--	3,63	2,61	3,47
A12	1,13	--	--	--	--	--	92,33	92,97	92,81	--	3,72	2,81	3,23
A12	1,21	--	--	--	--	--	84,23	86,22	71,80	--	8,76	6,47	12,85
A12	1,06	--	--	--	--	--	98,73	98,67	98,51	--	0,55	0,46	0,45
A12	1,43	--	--	--	--	--	99,61	99,67	99,50	--	0,20	0,14	0,19
A12	0,94	--	--	--	--	--	96,13	96,35	95,44	--	2,03	1,63	1,93
A12	0,83	--	--	--	--	--	49,02	61,81	55,37	--	35,02	16,53	19,73
A12	1,05	--	--	--	--	--	76,91	82,79	58,17	--	11,89	7,46	18,54
A12	1,03	--	--	--	--	--	94,94	95,45	94,43	--	2,42	1,76	2,28
A12	0,94	--	--	--	--	--	96,13	96,35	95,44	--	2,03	1,63	1,93
A12	1,22	--	--	--	--	--	81,33	84,55	64,96	--	7,34	3,49	10,62
A12	1,06	--	--	--	--	--	98,73	98,67	98,51	--	0,55	0,46	0,45
A12	0,98	--	--	--	--	--	77,90	85,58	55,15	--	11,11	6,04	19,84
A12	0,98	--	--	--	--	--	77,90	85,58	55,15	--	11,11	6,04	19,84
A12	1,10	--	--	--	--	--	98,42	98,52	97,53	--	0,67	0,55	0,86
A12	1,06	--	--	--	--	--	93,92	95,10	86,80	--	2,39	1,11	4,00
A12	1,05	--	--	--	--	--	65,00	65,68	61,15	--	16,96	13,93	14,77
A12	1,43	--	--	--	--	--	99,61	99,67	99,50	--	0,20	0,14	0,19
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	0,99	--	--	--	--	--	93,62	95,34	87,81	--	2,54	1,20	3,62
A12	1,23	--	--	--	--	--	88,39	91,25	81,03	--	5,48	2,83	7,57
A12	1,08	--	--	--	--	--	47,78	53,46	23,92	--	26,80	20,10	33,67
A12	1,20	--	--	--	--	--	72,76	76,07	50,20	--	13,91	10,29	21,96
A12	1,08	--	--	--	--	--	93,62	94,07	92,88	--	3,07	2,32	3,06
A12	1,18	--	--	--	--	--	72,00	75,13	47,85	--	14,23	10,64	22,96
A12	1,03	--	--	--	--	--	94,94	95,45	94,43	--	2,42	1,76	2,28
A12	1,11	--	--	--	--	--	95,74	96,74	95,42	--	2,25	1,44	2,09
A12	1,10	--	--	--	--	--	77,80	83,95	58,01	--	11,51	7,02	18,74
A12	0,99	--	--	--	--	--	100,00	100,00	100,00	--	--	--	--
A12	1,06	--	--	--	--	--	98,73	98,67	98,51	--	0,55	0,46	0,45
A12	1,23	--	--	--	--	--	88,39	91,25	81,03	--	5,48	2,83	7,57
A12	1,17	--	--	--	--	--	92,97	94,08	91,90	--	3,40	2,31	3,54
A12	1,08	--	--	--	--	--	94,37	94,06	94,09	--	2,69	2,34	2,47
A12	1,10	--	--	--	--	--	98,42	98,52	97,53	--	0,67	0,55	0,86
A12	1,55	--	--	--	--	--	98,78	98,93	98,61	--	0,61	0,45	0,53
A12	1,43	--	--	--	--	--	99,61	99,67	99,50	--	0,20	0,14	0,19
A12	0,83	--	--	--	--	--	49,02	61,81	55,37	--	35,02	16,53	19,73
A12	0,98	--	--	--	--	--	77,90	85,58	55,15	--	11,11	6,04	19,84
A12	1,43	--	--	--	--	--	99,61	99,67	99,50	--	0,20	0,14	0,19
A12	1,06	--	--	--	--	--	98,73	98,67	98,51	--	0,55	0,46	0,45
A12	1,05	--	--	--	--	--	90,44	91,13	89,32	--	4,65	3,49	4,58
A12	1,07	--	--	--	--	--	80,30	85,82	61,51	--	10,22	6,20	17,17
A12	1,22	--	--	--	--	--	94,94	95,83	94,61	--	2,54	1,69	2,48
A12	1,19	--	--	--	--	--	91,83	93,27	88,29	--	3,81	2,36	4,38
A12	1,14	--	--	--	--	--	78,23	83,35	63,83	--	8,66	4,28	10,73
A12	1,22	--	--	--	--	--	94,94	95,83	94,61	--	2,54	1,69	2,48
A12	1,21	--	--	--	--	--	84,23	86,22	71,80	--	8,76	6,47	12,85
A12	1,10	--	--	--	--	--	98,42	98,52	97,53	--	0,67	0,55	0,86
A12	1,55	--	--	--	--	--	98,78	98,93	98,61	--	0,61	0,45	0,53
A12	0,98	--	--	--	--	--	77,90	85,58	55,15	--	11,11	6,04	19,84
A12	1,19	--	--	--	--	--	91,83	93,27	88,29	--	3,81	2,36	4,38
A12	1,05	--	--	--	--	--	95,00	95,98	89,00	--	1,96	0,91	3,33
A12	1,03	--	--	--	--	--	94,94	95,45	94,43	--	2,42	1,76	2,28
A12	1,13	--	--	--	--	--	92,33	92,97	92,81	--	3,72	2,81	3,23
A12	1,09	--	--	--	--	--	92,63	93,45	92,16	--	3,63	2,61	3,47
A12	1,05	--	--	--	--	--	90,44	91,13	89,32	--	4,65	3,49	4,58
A12	1,17	--	--	--	--	--	92,97	94,08	91,90	--	3,40	2,31	3,54
A12	1,22	--	--	--	--	--	81,33	84,55	64,96	--	7,34	3,49	10,62

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)
A12	--	2,52	2,48	2,91	--	--	--	--	--	912,01	444,83	170,45
A12	--	3,94	4,23	3,96	--	--	--	--	--	994,20	468,96	171,93
A12	--	3,15	3,24	7,95	--	--	--	--	--	2766,03	1441,31	417,80
A12	--	2,52	2,48	2,91	--	--	--	--	--	912,01	444,83	170,45
A12	--	3,63	3,61	4,57	--	--	--	--	--	1491,44	699,73	264,20
A12	--	3,74	3,94	4,38	--	--	--	--	--	1971,84	946,67	325,42
A12	--	3,94	4,23	3,96	--	--	--	--	--	994,20	468,96	171,93
A12	--	7,01	7,31	15,35	--	--	--	--	--	726,53	377,19	116,50
A12	--	0,72	0,87	1,03	--	--	--	--	--	1366,31	725,93	223,09
A12	--	0,20	0,19	0,31	--	--	--	--	--	3830,96	2321,12	890,55
A12	--	1,84	2,02	2,63	--	--	--	--	--	345,02	193,20	49,39
A12	--	15,96	21,66	24,90	--	--	--	--	--	700,94	362,93	96,58
A12	--	11,20	9,76	23,29	--	--	--	--	--	1693,68	929,90	205,13
A12	--	2,64	2,79	3,28	--	--	--	--	--	2473,00	1209,82	383,16
A12	--	1,84	2,02	2,63	--	--	--	--	--	345,02	193,20	49,39
A12	--	11,33	11,96	24,42	--	--	--	--	--	3433,02	1788,86	518,54
A12	--	0,72	0,87	1,03	--	--	--	--	--	1366,31	725,93	223,09
A12	--	10,99	8,37	25,01	--	--	--	--	--	1011,45	621,55	108,29
A12	--	10,99	8,37	25,01	--	--	--	--	--	1011,45	621,55	108,29
A12	--	0,92	0,93	1,60	--	--	--	--	--	908,33	387,89	149,53
A12	--	3,69	3,79	9,20	--	--	--	--	--	2340,99	1219,83	353,60
A12	--	18,04	20,39	24,08	--	--	--	--	--	109,01	50,64	16,23
A12	--	0,20	0,19	0,31	--	--	--	--	--	3830,96	2321,12	890,55
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	3,84	3,46	8,57	--	--	--	--	--	1581,19	807,84	224,29
A12	--	6,13	5,92	11,40	--	--	--	--	--	3298,34	1994,96	593,85
A12	--	25,42	26,44	42,41	--	--	--	--	--	761,49	420,21	63,03
A12	--	13,33	13,64	27,84	--	--	--	--	--	1696,63	805,24	215,11
A12	--	3,31	3,60	4,06	--	--	--	--	--	2576,84	1160,86	416,56
A12	--	13,78	14,23	29,20	--	--	--	--	--	968,88	445,17	115,97
A12	--	2,64	2,79	3,28	--	--	--	--	--	2473,00	1209,82	383,16
A12	--	2,00	1,81	2,50	--	--	--	--	--	1404,36	795,13	242,28
A12	--	10,69	9,03	23,25	--	--	--	--	--	1402,05	808,62	178,11
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	425,04	221,48	64,20
A12	--	0,72	0,87	1,03	--	--	--	--	--	1366,31	725,93	223,09
A12	--	6,13	5,92	11,40	--	--	--	--	--	3298,34	1994,96	593,85
A12	--	3,63	3,61	4,57	--	--	--	--	--	1491,44	699,73	264,20
A12	--	2,93	3,60	3,44	--	--	--	--	--	1187,37	528,06	193,28
A12	--	0,92	0,93	1,60	--	--	--	--	--	908,33	387,89	149,53
A12	--	0,61	0,62	0,86	--	--	--	--	--	1174,22	688,31	297,45
A12	--	0,20	0,19	0,31	--	--	--	--	--	3830,96	2321,12	890,55
A12	--	15,96	21,66	24,90	--	--	--	--	--	700,94	362,93	96,58
A12	--	10,99	8,37	25,01	--	--	--	--	--	1011,45	621,55	108,29
A12	--	0,20	0,19	0,31	--	--	--	--	--	3830,96	2321,12	890,55
A12	--	0,72	0,87	1,03	--	--	--	--	--	1366,31	725,93	223,09
A12	--	4,91	5,37	6,10	--	--	--	--	--	1226,91	582,10	192,60
A12	--	9,48	7,97	21,32	--	--	--	--	--	1735,27	998,75	220,57
A12	--	2,52	2,48	2,91	--	--	--	--	--	912,01	444,83	170,45
A12	--	4,36	4,37	7,33	--	--	--	--	--	904,30	566,69	166,00
A12	--	13,11	12,37	25,43	--	--	--	--	--	3188,74	1629,14	452,32
A12	--	2,52	2,48	2,91	--	--	--	--	--	912,01	444,83	170,45
A12	--	7,01	7,31	15,35	--	--	--	--	--	726,53	377,19	116,50
A12	--	0,91	0,93	1,60	--	--	--	--	--	454,16	193,95	74,76
A12	--	0,61	0,62	0,86	--	--	--	--	--	1174,22	688,31	297,45
A12	--	10,99	8,37	25,01	--	--	--	--	--	1011,45	621,55	108,29
A12	--	4,36	4,37	7,33	--	--	--	--	--	904,30	566,69	166,00
A12	--	3,03	3,11	7,66	--	--	--	--	--	2766,03	1441,30	417,80
A12	--	2,64	2,79	3,28	--	--	--	--	--	2473,00	1209,82	383,16
A12	--	3,94	4,23	3,96	--	--	--	--	--	994,20	468,96	171,93
A12	--	3,74	3,94	4,38	--	--	--	--	--	1971,84	946,67	325,42
A12	--	4,91	5,37	6,10	--	--	--	--	--	1226,91	582,10	192,60
A12	--	3,63	3,61	4,57	--	--	--	--	--	1491,44	699,73	264,20
A12	--	11,33	11,96	24,42	--	--	--	--	--	3433,02	1788,86	518,54

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 31
A12	--	24,39	7,86	4,47	--	24,19	11,50	5,25	--	--
A12	--	40,11	14,15	5,98	--	42,47	21,33	7,33	--	--
A12	--	59,57	14,21	16,30	--	91,95	48,67	37,48	--	--
A12	--	24,39	7,86	4,47	--	24,19	11,50	5,25	--	--
A12	--	54,50	17,20	10,17	--	58,30	26,82	13,13	--	--
A12	--	77,17	26,41	12,25	--	79,64	39,91	15,45	--	--
A12	--	40,11	14,15	5,98	--	42,47	21,33	7,33	--	--
A12	--	75,57	28,31	20,85	--	60,48	31,99	24,90	--	--
A12	--	7,58	3,41	1,03	--	10,01	6,39	2,34	--	--
A12	--	7,55	3,23	1,69	--	7,55	4,39	2,76	--	--
A12	--	7,30	3,26	1,00	--	6,60	4,05	1,36	--	--
A12	--	500,72	97,08	34,41	--	228,21	127,18	43,44	--	--
A12	--	261,87	83,77	65,38	--	246,61	109,58	82,12	--	--
A12	--	63,15	22,27	9,27	--	68,68	35,40	13,31	--	--
A12	--	7,30	3,26	1,00	--	6,60	4,05	1,36	--	--
A12	--	309,75	73,88	84,77	--	478,15	253,10	194,89	--	--
A12	--	7,58	3,41	1,03	--	10,01	6,39	2,34	--	--
A12	--	144,30	43,88	38,96	--	142,66	60,82	49,12	--	--
A12	--	144,30	43,88	38,96	--	142,66	60,82	49,12	--	--
A12	--	6,17	2,15	1,32	--	8,45	3,66	2,46	--	--
A12	--	59,57	14,21	16,30	--	91,95	48,67	37,48	--	--
A12	--	28,45	10,74	3,92	--	30,26	15,72	6,39	--	--
A12	--	7,55	3,23	1,69	--	7,55	4,39	2,76	--	--
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	42,86	10,15	9,24	--	64,89	29,36	21,89	--	--
A12	--	204,64	61,82	55,46	--	228,74	129,45	83,56	--	--
A12	--	427,15	157,95	88,73	--	405,18	207,83	111,74	--	--
A12	--	324,39	108,92	94,09	--	310,93	144,44	119,29	--	--
A12	--	84,59	28,67	13,73	--	91,13	44,46	18,22	--	--
A12	--	191,44	63,02	55,64	--	185,42	84,31	70,77	--	--
A12	--	63,15	22,27	9,27	--	68,68	35,40	13,31	--	--
A12	--	33,05	11,87	5,30	--	29,39	14,91	6,34	--	--
A12	--	207,50	67,60	57,53	--	192,60	87,01	71,37	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	7,58	3,41	1,03	--	10,01	6,39	2,34	--	--
A12	--	204,64	61,82	55,46	--	228,74	129,45	83,56	--	--
A12	--	54,50	17,20	10,17	--	58,30	26,82	13,13	--	--
A12	--	33,90	13,13	5,08	--	36,90	20,19	7,07	--	--
A12	--	6,17	2,15	1,32	--	8,45	3,66	2,46	--	--
A12	--	7,26	3,15	1,59	--	7,26	4,28	2,59	--	--
A12	--	7,55	3,23	1,69	--	7,55	4,39	2,76	--	--
A12	--	500,72	97,08	34,41	--	228,21	127,18	43,44	--	--
A12	--	144,30	43,88	38,96	--	142,66	60,82	49,12	--	--
A12	--	7,55	3,23	1,69	--	7,55	4,39	2,76	--	--
A12	--	7,58	3,41	1,03	--	10,01	6,39	2,34	--	--
A12	--	63,13	22,31	9,88	--	66,60	34,33	13,15	--	--
A12	--	220,90	72,20	61,58	--	204,90	92,80	76,47	--	--
A12	--	24,39	7,86	4,47	--	24,19	11,50	5,25	--	--
A12	--	37,56	14,31	8,23	--	42,89	26,56	13,79	--	--
A12	--	352,93	83,60	76,07	--	534,41	241,78	180,23	--	--
A12	--	24,39	7,86	4,47	--	24,19	11,50	5,25	--	--
A12	--	75,57	28,31	20,85	--	60,48	31,99	24,90	--	--
A12	--	3,08	1,08	0,66	--	4,22	1,83	1,23	--	--
A12	--	7,26	3,15	1,59	--	7,26	4,28	2,59	--	--
A12	--	144,30	43,88	38,96	--	142,66	60,82	49,12	--	--
A12	--	37,56	14,31	8,23	--	42,89	26,56	13,79	--	--
A12	--	57,18	13,64	15,65	--	88,28	46,73	35,98	--	--
A12	--	63,15	22,27	9,27	--	68,68	35,40	13,31	--	--
A12	--	40,11	14,15	5,98	--	42,47	21,33	7,33	--	--
A12	--	77,17	26,41	12,25	--	79,64	39,91	15,45	--	--
A12	--	63,13	22,31	9,88	--	66,60	34,33	13,15	--	--
A12	--	54,50	17,20	10,17	--	58,30	26,82	13,13	--	--
A12	--	309,75	73,88	84,77	--	478,15	253,10	194,89	--	--

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 31
A12	84,15	95,59	101,99	109,82	112,21	105,32	97,91	89,54	--
A12	83,58	91,91	98,87	106,20	110,77	105,83	98,35	87,90	--
A12	87,74	99,98	106,31	114,72	117,74	110,77	103,02	94,45	--
A12	84,36	96,57	102,83	111,21	114,37	107,41	99,65	91,09	--
A12	87,30	100,05	106,31	115,16	118,87	111,87	103,82	95,08	--
A12	88,43	100,38	106,84	115,13	117,85	110,92	103,30	94,79	--
A12	84,86	94,84	101,82	110,76	116,78	111,61	103,05	91,91	--
A12	86,20	97,49	104,45	112,53	114,03	107,17	100,00	91,67	--
A12	84,72	96,53	102,66	110,72	113,75	106,79	99,09	90,62	--
A12	88,69	102,86	108,11	117,36	122,64	115,61	107,23	98,33	--
A12	79,73	92,10	98,23	106,68	110,07	103,11	95,27	86,68	--
A12	89,00	98,04	104,62	112,40	114,57	109,27	103,43	94,06	--
A12	91,36	102,34	109,56	117,53	118,21	111,40	104,56	96,33	--
A12	88,05	98,11	104,97	113,70	120,40	115,34	106,64	95,31	--
A12	78,53	87,79	94,76	102,71	109,00	104,05	95,66	84,50	--
A12	92,07	103,89	110,76	119,13	121,46	114,50	106,94	98,37	--
A12	84,72	96,53	102,66	110,72	113,75	106,79	99,09	90,62	--
A12	88,94	99,96	107,15	115,13	115,90	109,09	102,21	93,96	--
A12	88,94	99,96	107,15	115,13	115,90	109,09	102,21	93,96	--
A12	82,00	91,22	98,16	105,83	112,87	108,02	99,44	88,04	--
A12	87,30	99,45	105,86	114,24	117,07	110,11	102,42	93,87	--
A12	80,67	90,37	97,77	107,40	110,55	104,50	96,93	86,83	--
A12	88,69	102,86	108,11	117,36	122,64	115,61	107,23	98,33	--
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	85,69	97,80	104,24	112,61	115,39	108,43	100,76	92,21	--
A12	91,59	102,16	109,16	118,84	125,07	119,76	110,91	99,62	--
A12	91,82	101,44	108,93	118,67	121,15	114,78	107,60	97,79	--
A12	91,30	101,02	108,36	117,91	121,51	115,67	107,88	97,60	--
A12	89,30	101,35	107,73	116,06	118,96	112,01	104,33	95,80	--
A12	89,00	98,72	106,07	115,62	119,17	113,31	105,55	95,28	--
A12	88,69	100,91	107,17	115,55	118,70	111,74	103,98	95,42	--
A12	85,66	96,01	102,59	109,78	111,28	104,46	97,43	89,29	--
A12	90,37	101,38	108,58	116,56	117,32	110,51	103,64	95,39	--
A12	77,05	87,35	93,85	101,75	110,55	105,75	96,75	84,95	--
A12	84,70	97,52	103,33	111,92	115,90	108,91	100,90	92,24	--
A12	92,08	104,29	110,96	119,66	122,56	115,57	107,73	99,09	--
A12	87,12	99,10	105,54	113,84	116,62	109,68	102,04	93,53	--
A12	85,69	97,84	104,15	112,51	115,55	108,60	100,87	92,32	--
A12	81,40	89,34	96,61	103,51	109,43	104,64	96,50	85,42	--
A12	83,98	97,90	103,32	112,49	117,54	110,52	102,18	93,30	--
A12	88,77	100,22	106,34	114,91	124,59	119,74	110,46	98,48	--
A12	92,09	102,34	110,09	117,88	116,56	110,01	104,09	96,20	--
A12	88,94	99,96	107,15	115,13	115,90	109,09	102,21	93,96	--
A12	88,69	102,86	108,11	117,36	122,64	115,61	107,23	98,33	--
A12	84,79	95,27	101,81	109,19	111,01	104,11	96,79	88,58	--
A12	85,49	97,23	103,85	112,07	114,43	107,51	100,02	91,56	--
A12	90,81	101,92	109,04	117,05	118,08	111,25	104,26	95,98	--
A12	84,15	95,59	101,99	109,82	112,21	105,32	97,91	89,54	--
A12	85,48	98,09	104,46	113,26	116,76	109,76	101,76	93,05	--
A12	91,73	102,09	109,21	118,85	124,09	118,58	110,05	99,10	--
A12	84,01	94,32	100,91	108,05	109,45	102,65	95,70	87,59	--
A12	86,20	97,49	104,45	112,53	114,03	107,17	100,00	91,67	--
A12	78,39	86,33	93,60	100,50	106,42	101,63	93,49	82,41	--
A12	83,98	97,90	103,32	112,49	117,54	110,52	102,18	93,30	--
A12	88,94	99,96	107,15	115,13	115,90	109,09	102,21	93,96	--
A12	85,48	98,09	104,46	113,26	116,76	109,76	101,76	93,05	--
A12	87,67	99,94	106,25	114,67	117,72	110,76	103,00	94,42	--
A12	88,05	98,11	104,97	113,70	120,40	115,34	106,64	95,31	--
A12	83,58	91,91	98,87	106,20	110,77	105,83	98,35	87,90	--
A12	88,43	100,38	106,84	115,13	117,85	110,92	103,30	94,79	--
A12	86,99	98,73	105,35	113,57	115,93	109,01	101,52	93,06	--
A12	87,30	100,05	106,31	115,16	118,87	111,87	103,82	95,08	--
A12	92,07	103,89	110,76	119,13	121,46	114,50	106,94	98,37	--

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 31
A12	80,83	92,33	98,68	106,55	109,05	102,15	94,68	86,28	--
A12	80,28	88,58	95,53	102,88	107,47	102,53	95,03	84,53	--
A12	84,58	96,98	103,21	111,67	114,86	107,88	100,07	91,46	--
A12	80,95	93,29	99,46	107,88	111,20	104,24	96,42	87,83	--
A12	83,61	96,58	102,71	111,60	115,53	108,52	100,42	91,65	--
A12	85,01	97,06	103,46	111,77	114,63	107,68	100,01	91,48	--
A12	81,42	91,46	98,40	107,30	113,46	108,29	99,71	88,51	--
A12	82,92	94,36	101,23	109,34	111,08	104,19	96,93	88,54	--
A12	82,01	93,81	99,95	108,00	111,01	104,06	96,36	87,89	--
A12	86,48	100,67	105,91	115,16	120,46	113,43	105,05	96,14	--
A12	77,13	89,55	95,66	104,11	107,54	100,58	92,73	84,13	--
A12	85,09	93,89	100,42	108,35	110,65	105,28	99,28	89,72	--
A12	87,61	98,87	105,89	113,93	115,23	108,37	101,27	92,93	--
A12	84,79	94,90	101,72	110,40	117,24	112,19	103,47	92,09	--
A12	75,98	85,25	92,21	100,16	106,48	101,52	93,12	81,94	--
A12	88,58	100,69	107,41	115,86	118,51	111,53	103,85	95,19	--
A12	82,01	93,81	99,95	108,00	111,01	104,06	96,36	87,89	--
A12	85,25	96,67	103,56	111,65	113,30	106,41	99,18	90,79	--
A12	85,25	96,67	103,56	111,65	113,30	106,41	99,18	90,79	--
A12	78,28	87,50	94,43	102,10	109,17	104,31	95,73	84,32	--
A12	84,10	96,42	102,73	111,15	114,18	107,21	99,45	90,85	--
A12	77,25	87,01	94,38	104,01	107,19	101,12	93,55	83,39	--
A12	86,48	100,67	105,91	115,16	120,46	113,43	105,05	96,14	--
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	82,23	94,57	100,85	109,28	112,37	105,40	97,62	89,02	--
A12	88,63	99,44	106,29	115,81	122,62	117,40	108,45	96,97	--
A12	88,36	98,06	105,50	115,22	117,89	111,57	104,28	94,35	--
A12	87,49	97,30	104,59	114,08	117,93	112,14	104,26	93,84	--
A12	85,70	97,83	104,16	112,51	115,47	108,52	100,82	92,27	--
A12	85,09	94,89	102,18	111,70	115,47	109,66	101,80	91,41	--
A12	85,42	97,72	103,93	112,33	115,57	108,61	100,82	92,23	--
A12	83,00	93,37	99,94	107,18	108,77	101,92	94,81	86,65	--
A12	86,75	98,07	105,04	113,10	114,54	107,67	100,52	92,16	--
A12	74,22	84,52	91,02	98,92	107,72	102,92	93,92	82,12	--
A12	81,98	94,80	100,61	109,20	113,16	106,17	98,16	89,50	--
A12	89,04	101,66	108,08	116,86	120,24	113,23	105,26	96,53	--
A12	83,50	95,63	101,96	110,31	113,28	106,32	98,62	90,07	--
A12	82,28	94,41	100,75	109,09	112,05	105,10	97,40	88,85	--
A12	77,69	85,62	92,89	99,79	105,72	100,93	92,79	81,69	--
A12	81,57	95,55	100,94	110,12	115,22	108,19	99,85	90,96	--
A12	86,57	98,03	104,14	112,69	122,41	117,56	108,28	96,29	--
A12	87,27	97,91	105,43	113,27	112,70	105,98	99,71	91,59	--
A12	85,25	96,67	103,56	111,65	113,30	106,41	99,18	90,79	--
A12	86,48	100,67	105,91	115,16	120,46	113,43	105,05	96,14	--
A12	82,09	92,56	99,09	106,47	108,27	101,38	94,07	85,86	--
A12	82,07	93,90	100,47	108,71	111,16	104,23	96,70	88,21	--
A12	87,25	98,68	105,56	113,66	115,34	108,45	101,21	92,82	--
A12	80,83	92,33	98,68	106,55	109,05	102,15	94,68	86,28	--
A12	82,96	95,82	102,04	110,89	114,66	107,65	99,59	90,82	--
A12	87,86	98,44	105,43	114,99	120,80	115,40	106,71	95,53	--
A12	80,76	91,07	97,65	104,84	106,30	99,48	92,47	84,33	--
A12	82,92	94,36	101,23	109,34	111,08	104,19	96,93	88,54	--
A12	74,68	82,61	89,88	96,78	102,71	97,92	89,78	78,68	--
A12	81,57	95,55	100,94	110,12	115,22	108,19	99,85	90,96	--
A12	85,25	96,67	103,56	111,65	113,30	106,41	99,18	90,79	--
A12	82,96	95,82	102,04	110,89	114,66	107,65	99,59	90,82	--
A12	84,52	96,95	103,16	111,62	114,84	107,86	100,05	91,43	--
A12	84,79	94,90	101,72	110,40	117,24	112,19	103,47	92,09	--
A12	80,28	88,58	95,53	102,88	107,47	102,53	95,03	84,53	--
A12	85,01	97,06	103,46	111,77	114,63	107,68	100,01	91,48	--
A12	83,57	95,40	101,97	110,21	112,66	105,73	98,20	89,71	--
A12	83,61	96,58	102,71	111,60	115,53	108,52	100,42	91,65	--
A12	88,58	100,69	107,41	115,86	118,51	111,53	103,85	95,19	--

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 31
A12	76,99	88,40	94,82	102,63	104,95	98,07	90,69	82,32	--
A12	75,89	84,20	91,15	98,49	103,10	98,17	90,66	80,17	--
A12	81,33	93,05	99,87	108,11	109,99	103,05	95,66	87,19	--
A12	77,19	89,37	95,66	104,02	107,10	100,15	92,41	83,86	--
A12	80,11	92,74	99,10	107,91	111,42	104,41	96,41	87,69	--
A12	80,75	92,66	99,16	107,43	110,06	103,13	95,54	87,04	--
A12	77,10	87,12	94,07	102,98	109,11	103,94	95,36	84,18	--
A12	80,67	91,52	98,86	106,77	106,97	100,19	93,57	85,36	--
A12	76,96	88,73	94,88	102,93	105,89	98,95	91,26	82,80	--
A12	82,40	96,55	101,82	111,06	116,31	109,28	100,90	92,00	--
A12	71,53	83,83	90,03	98,44	101,68	94,72	86,93	78,35	--
A12	80,31	89,15	95,66	103,61	105,74	100,33	94,47	84,98	--
A12	85,37	95,94	103,52	111,33	110,53	103,84	97,68	89,59	--
A12	80,11	90,18	97,06	105,84	112,38	107,29	98,62	87,32	--
A12	70,36	79,64	86,61	94,67	100,70	95,70	87,37	76,28	--
A12	86,84	98,05	105,43	113,56	114,20	107,30	100,37	91,96	--
A12	76,96	88,73	94,88	102,93	105,89	98,95	91,26	82,80	--
A12	83,07	93,60	101,21	109,02	108,03	101,35	95,28	87,21	--
A12	83,07	93,60	101,21	109,02	108,03	101,35	95,28	87,21	--
A12	74,51	83,76	90,70	98,53	105,20	100,29	91,80	80,50	--
A12	81,05	92,66	99,58	107,78	109,39	102,46	95,17	86,72	--
A12	73,04	82,81	90,19	99,86	102,83	96,64	89,18	79,10	--
A12	82,40	96,55	101,82	111,06	116,31	109,28	100,90	92,00	--
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	78,82	90,50	97,37	105,59	107,34	100,41	93,07	84,60	--
A12	85,70	96,09	103,34	113,24	118,39	112,79	104,18	93,19	--
A12	85,41	95,05	102,57	112,40	114,37	107,62	100,81	91,21	--
A12	85,96	95,65	103,10	112,84	115,40	109,03	101,81	91,93	--
A12	81,61	93,60	100,04	108,34	111,09	104,15	96,52	88,00	--
A12	83,65	93,34	100,80	110,54	113,04	106,62	99,45	89,60	--
A12	80,77	92,93	99,24	107,60	110,64	103,68	95,96	87,40	--
A12	78,18	88,49	95,08	102,24	103,68	96,87	89,89	81,76	--
A12	84,78	95,35	102,92	110,74	109,93	103,24	97,08	89,00	--
A12	68,84	79,14	85,64	93,54	102,34	97,54	88,54	76,74	--
A12	76,92	89,71	95,55	104,13	108,04	101,06	93,06	84,40	--
A12	86,33	98,04	105,14	113,69	115,54	108,56	101,04	92,50	--
A12	79,92	91,81	98,33	106,59	109,18	102,24	94,67	86,17	--
A12	77,91	90,03	96,37	104,71	107,69	100,74	93,03	84,48	--
A12	73,93	81,95	89,13	96,16	101,76	96,94	88,94	77,99	--
A12	78,08	91,97	97,42	106,58	111,59	104,56	96,24	87,36	--
A12	82,48	93,91	100,05	108,64	118,26	113,41	104,13	92,16	--
A12	82,54	93,07	100,68	108,49	107,51	100,84	94,76	86,69	--
A12	83,07	93,60	101,21	109,02	108,03	101,35	95,28	87,21	--
A12	82,40	96,55	101,82	111,06	116,31	109,28	100,90	92,00	--
A12	77,03	87,48	94,02	101,38	103,16	96,27	88,98	80,78	--
A12	77,75	89,42	96,11	104,29	106,47	99,55	92,13	83,68	--
A12	85,15	95,78	103,31	111,14	110,56	103,85	97,58	89,47	--
A12	76,97	88,26	94,53	102,28	104,85	97,97	90,57	82,22	--
A12	79,08	91,36	98,03	106,72	109,60	102,59	94,77	86,10	--
A12	85,67	95,89	103,22	113,05	117,04	111,09	102,99	92,43	--
A12	76,86	87,13	93,73	100,84	102,19	95,41	88,50	80,39	--
A12	80,67	91,52	98,86	106,77	106,97	100,19	93,57	85,36	--
A12	70,92	78,94	86,12	93,14	98,75	93,93	85,93	74,98	--
A12	78,08	91,97	97,42	106,58	111,59	104,56	96,24	87,36	--
A12	83,07	93,60	101,21	109,02	108,03	101,35	95,28	87,21	--
A12	79,08	91,36	98,03	106,72	109,60	102,59	94,77	86,10	--
A12	81,23	92,98	99,77	108,02	109,96	103,01	95,61	87,13	--
A12	80,11	90,18	97,06	105,84	112,38	107,29	98,62	87,32	--
A12	75,89	84,20	91,15	98,49	103,10	98,17	90,66	80,17	--
A12	80,75	92,66	99,16	107,43	110,06	103,13	95,54	87,04	--
A12	79,25	90,92	97,61	105,79	107,97	101,05	93,63	85,18	--
A12	80,11	92,74	99,10	107,91	111,42	104,41	96,41	87,69	--
A12	86,84	98,05	105,43	113,56	114,20	107,30	100,37	91,96	--

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
A12	--	--	--	--	--	--	--	--

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Namespace
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	1,27	1,27	Absoluut	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
Systeemlij	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
A12

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LokaalID	Versie	SituatieVan	Type	Cpl	Cpl_W	Helling
A12	27364178.833bcf26-925a-4400-b9f6-32610c63546d	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.84c18e3f-bc84-4253-b28a-2dca93f0ce73	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
Systeemlij	27364178.85f8753c-93c3-4820-8ab0-3a0ed3756841	1	2000	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.87baa50d-acd1-478e-8ad0-9dc4257efaee	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.8974c76e-ddca-48fc-a414-41d2d7665384	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.8a97b95d-4981-4bbb-a204-9987f81bff1f	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.8b6eb994-db61-46fa-bfd9-6a0f5af49f41	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.8e693574-10fd-4210-ad79-7776dcea570a	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.8fd16fba-4261-47ef-977d-3d43c221b100	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.90172501-02b1-4271-81ad-ba038873825b	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.9068e285-4add-44bf-9c1e-4642e2de379f	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.91f64f70-d795-4712-9274-d0e8f56a28aa	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.92126782-cb97-491e-a60d-160a117d281f	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.92dc4a13-6fe2-4c21-b980-43c9e26deefc	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.9375a84b-c6c4-4dc5-8f06-5d95b7d798ff	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.956a9f8f-e54d-449b-83b1-a8bb10ae2372	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.9616ac30-ef1a-4758-a671-84c0d2edfb56	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.97a5a295-740f-4889-a8b8-28ec34fd075c	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.97efcff1-970a-47b4-a32b-0a1e7331d642	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.98127f40-c2d8-430b-b66a-039117e9d77d	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.99016ac5-95dc-4339-aad7-388a496128ef	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.9d7d0399-7c92-4b1a-81cd-c92513af0081	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.9f180824-e5d6-4776-9163-dcaca0b707cd	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.a0f7d5d5-730d-4477-96f3-608f8a11a3bb	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.a11a7a89-ff68-4ef8-9657-c502500f430a	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.a4ef4cd3-7fd8-4cd5-aaf2-5de567f412ef	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
Systeemlij	27364178.a60fe820-7468-4d9d-9afb-0fff5b434f49	1	2000	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.a7575971-3c68-43f1-824b-6cbf36964527	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.a86e4a52-da10-482a-8937-b41aa9d35416	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.a9fd8130-085c-47d2-a5d6-844392618f06	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.ab5f462a-f8cb-418c-884c-f617c4ba1e0d	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.abfd2ebc-ebd5-4626-93c0-d2f5781d02ae	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.ade57b02-245b-42bd-9c95-0cd2decfff53	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.b3c014ca-3caf-490f-991d-2c0bd2afd58b	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.b4788a4b-1975-4e74-9916-a02b3d6c2541	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.b60fc985-f06b-4a1c-b6a2-e49d7b354767	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.b869691c-0cea-4ad7-84ad-4d06257aa404	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.b9518e30-f67b-4653-b39f-e15632a16b70	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.bcbde168-e2de-4c12-9781-da5c13744fe9	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.bde8370b-611c-4dcc-8301-39a8a2d4ae64	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.be4bd3fc-570a-4480-bd5f-e1b37be2b428	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.be9ed4e2-aaee-44f8-bc88-f8cfd9089814	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.bf2db390-b412-468e-89d6-6564908094a7	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.c39f79c2-da7d-47bc-8f29-dab5b1afc1d6	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.c4eeada2-ea1e-4390-b577-5255e62f3761	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.c59acdae-6cc0-4fe0-9d67-e9519f27810b	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.c5fa3652-d34a-44cb-832b-a7729e30e9b3	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.cb17ec8b-b589-4a0a-8c16-2aba5df374c1	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.cb2d0328-7e65-4264-bca1-8c461ce7dcb3	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.cbe046ab-cdb4-437f-aee4-f7f0ed9d4148	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.d1a27130-e534-41c9-b6aa-658be16b90ef	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.d48395af-6535-4b32-a2b1-0b524aa74e70	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.d53ab524-6845-49e5-b310-009f199d762c	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.d55647dd-e998-43c2-a0da-b91c190558d0	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.d654a979-6bbf-41c3-af51-5a72807c0642	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.d80f4a3e-96e0-4642-9d28-c90f6eb252e2	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.dbf28206-a5ce-436f-86a6-74a38925b0da	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.dcae41e5-f994-4756-b932-e6ce37fdfd7a	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.dd2855fe-af54-4aaa-9f19-ad9f79553791	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.e1333bcb-21a4-4e70-8592-bd6df91a7207	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.e1ae33a2-530b-4ece-aaf9-da1852d63642	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.e5f27756-f406-43fc-8725-384314d84198	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.e849a42a-cafe-4cff-8b50-ec2a4ddf58f2	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))
A12	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W1	--	--	--	--	65	65	65	--	65
Systeemlij	W1	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	W1	--	--	--	--	65	65	65	--	65
A12	W2	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W1	--	--	--	--	65	65	65	--	65
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W1	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W1	--	--	--	--	65	65	65	--	65
A12	W2	--	--	--	--	65	65	65	--	65
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
Systeemlij	W1	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W1	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	65	65	65	--	65
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	W2	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	65	65	65	--	65
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)
A12	50	50	--	50	50	50	--	16421,04	6,56	3,07
A12	65	65	--	65	65	65	--	9133,88	6,83	2,42
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	0,00	--	--
A12	65	65	--	65	65	65	--	2533,36	6,62	3,04
A12	50	50	--	50	50	50	--	20902,64	6,84	2,81
A12	65	65	--	65	65	65	--	9133,88	6,83	2,42
A12	80	80	--	75	75	75	--	21949,84	6,47	3,43
A12	90	90	--	85	85	85	--	19460,88	6,11	3,58
A12	80	80	--	75	75	75	--	39573,84	6,58	3,20
A12	80	80	--	75	75	75	--	21361,40	6,48	3,44
A12	80	80	--	75	75	75	--	16421,04	6,56	3,07
A12	50	50	--	50	50	50	--	11000,04	6,53	3,39
A12	80	80	--	75	75	75	--	41554,76	6,62	2,97
A12	50	50	--	50	50	50	--	6500,00	6,54	3,41
A12	80	80	--	75	75	75	--	14825,20	6,48	3,13
A12	90	90	--	85	85	85	--	59388,52	6,28	3,68
A12	50	50	--	50	50	50	--	6938,16	6,65	2,84
A12	80	80	--	80	80	80	--	62400,00	6,53	3,13
A12	80	80	--	75	75	75	--	20902,64	6,84	2,81
A12	--	--	--	--	--	--	--	0,00	--	--
A12	90	90	--	85	85	85	--	24525,88	6,54	3,03
A12	90	90	--	85	85	85	--	62627,68	6,14	3,72
A12	65	65	--	65	65	65	--	6500,00	6,54	3,41
A12	65	65	--	65	65	65	--	20902,64	6,84	2,81
A12	90	90	--	85	85	85	--	59388,52	6,28	3,68
A12	80	80	--	75	75	75	--	35645,72	6,54	2,97
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	0,00	--	--
A12	90	90	--	85	85	85	--	15144,88	6,04	3,50
A12	80	80	--	80	80	80	--	17899,84	6,59	3,35
A12	90	90	--	85	85	85	--	4317,00	6,33	3,86
A12	80	80	--	75	75	75	--	13876,68	6,65	2,84
A12	80	80	--	75	75	75	--	13876,68	6,65	2,84
A12	90	90	--	85	85	85	--	59388,52	6,28	3,68
A12	90	90	--	85	85	85	--	62627,68	6,14	3,72
A12	50	50	--	50	50	50	--	6938,16	6,65	2,84
A12	80	80	--	80	80	80	--	43599,96	6,58	3,32
A12	80	80	--	75	75	75	--	18987,00	6,63	2,96
A12	90	90	--	85	85	85	--	4833,96	6,37	4,02
A12	50	50	--	50	50	50	--	5523,08	6,50	3,63
A12	90	90	--	85	85	85	--	15751,40	6,25	3,86
A12	65	65	--	65	65	65	--	22920,60	6,40	3,59
A12	80	80	--	75	75	75	--	9133,88	6,83	2,42
A12	80	80	--	75	75	75	--	4833,96	6,37	4,02
A12	50	50	--	50	50	50	--	14825,20	6,48	3,13
A12	80	80	--	80	80	80	--	37899,96	6,51	3,35
A12	--	--	--	--	--	--	--	0,00	--	--
A12	50	50	--	50	50	50	--	22920,60	6,40	3,59
A12	50	50	--	50	50	50	--	2533,36	6,62	3,04
A12	90	90	--	85	85	85	--	59388,52	6,28	3,68
A12	80	80	--	75	75	75	--	24525,88	6,54	3,03
A12	90	90	--	85	85	85	--	62627,68	6,14	3,72
A12	80	80	--	75	75	75	--	9133,88	6,83	2,42
A12	80	80	--	75	75	75	--	21949,84	6,47	3,43
A12	50	50	--	50	50	50	--	9133,88	6,83	2,42
A12	80	80	--	75	75	75	--	16421,04	6,56	3,07
A12	80	80	--	75	75	75	--	16421,04	6,56	3,07
A12	65	65	--	65	65	65	--	16421,04	6,56	3,07
A12	80	80	--	75	75	75	--	22920,60	6,40	3,59
A12	80	80	--	75	75	75	--	32420,72	6,57	3,12
A12	90	90	--	85	85	85	--	43165,76	6,16	3,78
A12	80	80	--	75	75	75	--	2533,36	6,62	3,04
A12	80	80	--	75	75	75	--	24377,80	6,54	3,22
A12	90	90	--	85	85	85	--	13398,92	6,44	3,27

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)
A12	1,13	--	--	--	--	--	92,33	92,97	92,81	--	3,72	2,81	3,23
A12	1,04	--	--	--	--	--	97,04	96,98	95,54	--	1,15	1,00	1,56
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	1,05	--	--	--	--	--	65,00	65,68	61,15	--	16,96	13,93	14,77
A12	0,83	--	--	--	--	--	49,02	61,81	55,37	--	35,02	16,53	19,73
A12	1,04	--	--	--	--	--	97,04	96,98	95,54	--	1,15	1,00	1,56
A12	1,08	--	--	--	--	--	96,85	97,06	95,79	--	1,47	1,08	1,50
A12	1,55	--	--	--	--	--	98,78	98,93	98,61	--	0,61	0,45	0,53
A12	1,03	--	--	--	--	--	94,94	95,45	94,43	--	2,42	1,76	2,28
A12	1,06	--	--	--	--	--	98,73	98,67	98,51	--	0,55	0,46	0,45
A12	1,13	--	--	--	--	--	92,33	92,97	92,81	--	3,72	2,81	3,23
A12	1,01	--	--	--	--	--	98,31	98,65	96,13	--	0,66	0,31	1,17
A12	1,08	--	--	--	--	--	93,62	94,07	92,88	--	3,07	2,32	3,06
A12	0,99	--	--	--	--	--	100,00	100,00	100,00	--	--	--	--
A12	1,22	--	--	--	--	--	94,94	95,83	94,61	--	2,54	1,69	2,48
A12	1,23	--	--	--	--	--	88,39	91,25	81,03	--	5,48	2,83	7,57
A12	1,10	--	--	--	--	--	98,42	98,52	97,53	--	0,67	0,55	0,86
A12	1,14	--	--	--	--	--	78,23	83,35	63,83	--	8,66	4,28	10,73
A12	0,83	--	--	--	--	--	49,02	61,81	55,37	--	35,02	16,53	19,73
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	1,17	--	--	--	--	--	92,97	94,08	91,90	--	3,40	2,31	3,54
A12	1,43	--	--	--	--	--	99,61	99,67	99,50	--	0,20	0,14	0,19
A12	0,99	--	--	--	--	--	100,00	100,00	100,00	--	--	--	--
A12	0,83	--	--	--	--	--	49,02	61,81	55,37	--	35,02	16,53	19,73
A12	1,23	--	--	--	--	--	88,39	91,25	81,03	--	5,48	2,83	7,57
A12	1,20	--	--	--	--	--	72,76	76,07	50,20	--	13,91	10,29	21,96
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	1,69	--	--	--	--	--	100,00	100,00	100,00	--	--	--	--
A12	0,94	--	--	--	--	--	98,93	99,23	97,84	--	0,43	0,20	0,64
A12	1,07	--	--	--	--	--	95,11	95,84	92,26	--	2,44	1,77	2,94
A12	1,10	--	--	--	--	--	98,42	98,52	97,53	--	0,67	0,55	0,86
A12	1,10	--	--	--	--	--	98,42	98,52	97,53	--	0,67	0,55	0,86
A12	1,23	--	--	--	--	--	88,39	91,25	81,03	--	5,48	2,83	7,57
A12	1,43	--	--	--	--	--	99,61	99,67	99,50	--	0,20	0,14	0,19
A12	1,10	--	--	--	--	--	98,42	98,52	97,53	--	0,67	0,55	0,86
A12	0,97	--	--	--	--	--	95,80	96,95	91,81	--	1,67	0,78	2,43
A12	1,08	--	--	--	--	--	94,37	94,06	94,09	--	2,69	2,34	2,47
A12	0,93	--	--	--	--	--	97,90	97,90	97,78	--	0,88	0,76	0,64
A12	0,94	--	--	--	--	--	96,13	96,35	95,44	--	2,03	1,63	1,93
A12	1,19	--	--	--	--	--	91,83	93,27	88,29	--	3,81	2,36	4,38
A12	1,11	--	--	--	--	--	95,74	96,74	95,42	--	2,25	1,44	2,09
A12	1,04	--	--	--	--	--	97,04	96,98	95,54	--	1,15	1,00	1,56
A12	0,93	--	--	--	--	--	97,90	97,90	97,78	--	0,88	0,76	0,64
A12	1,22	--	--	--	--	--	94,94	95,83	94,61	--	2,54	1,69	2,48
A12	1,06	--	--	--	--	--	94,35	95,45	87,66	--	2,22	1,03	3,74
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	1,11	--	--	--	--	--	95,74	96,74	95,42	--	2,25	1,44	2,09
A12	1,05	--	--	--	--	--	65,00	65,68	61,15	--	16,96	13,93	14,77
A12	1,23	--	--	--	--	--	88,39	91,25	81,03	--	5,48	2,83	7,57
A12	1,17	--	--	--	--	--	92,97	94,08	91,90	--	3,40	2,31	3,54
A12	1,43	--	--	--	--	--	99,61	99,67	99,50	--	0,20	0,14	0,19
A12	1,04	--	--	--	--	--	97,04	96,98	95,54	--	1,15	1,00	1,56
A12	1,08	--	--	--	--	--	96,85	97,06	95,79	--	1,47	1,08	1,50
A12	1,04	--	--	--	--	--	97,04	96,98	95,54	--	1,15	1,00	1,56
A12	1,13	--	--	--	--	--	92,33	92,97	92,81	--	3,72	2,81	3,23
A12	1,13	--	--	--	--	--	92,33	92,97	92,81	--	3,72	2,81	3,23
A12	1,13	--	--	--	--	--	92,33	92,97	92,81	--	3,72	2,81	3,23
A12	1,11	--	--	--	--	--	95,74	96,74	95,42	--	2,25	1,44	2,09
A12	1,09	--	--	--	--	--	92,63	93,45	92,16	--	3,63	2,61	3,47
A12	1,37	--	--	--	--	--	100,00	100,00	100,00	--	--	--	--
A12	1,05	--	--	--	--	--	65,00	65,68	61,15	--	16,96	13,93	14,77
A12	1,08	--	--	--	--	--	47,78	53,46	23,92	--	26,80	20,10	33,67
A12	1,21	--	--	--	--	--	84,23	86,22	71,80	--	8,76	6,47	12,85

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)
A12	--	3,94	4,23	3,96	--	--	--	--	--	994,20	468,96	171,93
A12	--	1,81	2,02	2,89	--	--	--	--	--	605,47	214,32	91,12
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	18,04	20,39	24,08	--	--	--	--	--	109,01	50,64	16,23
A12	--	15,96	21,66	24,90	--	--	--	--	--	700,94	362,93	96,58
A12	--	1,81	2,02	2,89	--	--	--	--	--	605,47	214,32	91,12
A12	--	1,68	1,86	2,72	--	--	--	--	--	1375,07	730,35	227,72
A12	--	0,61	0,62	0,86	--	--	--	--	--	1174,22	688,31	297,45
A12	--	2,64	2,79	3,28	--	--	--	--	--	2473,00	1209,82	383,16
A12	--	0,72	0,87	1,03	--	--	--	--	--	1366,31	725,93	223,09
A12	--	3,94	4,23	3,96	--	--	--	--	--	994,20	468,96	171,93
A12	--	1,02	1,04	2,70	--	--	--	--	--	706,22	367,99	106,67
A12	--	3,31	3,60	4,06	--	--	--	--	--	2576,84	1160,86	416,56
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	425,04	221,48	64,20
A12	--	2,52	2,48	2,91	--	--	--	--	--	912,01	444,83	170,45
A12	--	6,13	5,92	11,40	--	--	--	--	--	3298,34	1994,96	593,85
A12	--	0,91	0,93	1,60	--	--	--	--	--	454,16	193,95	74,76
A12	--	13,11	12,37	25,43	--	--	--	--	--	3188,74	1629,14	452,32
A12	--	15,96	21,66	24,90	--	--	--	--	--	700,94	362,93	96,58
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	3,63	3,61	4,57	--	--	--	--	--	1491,44	699,73	264,20
A12	--	0,20	0,19	0,31	--	--	--	--	--	3830,96	2321,12	890,55
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	425,04	221,48	64,20
A12	--	15,96	21,66	24,90	--	--	--	--	--	700,94	362,93	96,58
A12	--	6,13	5,92	11,40	--	--	--	--	--	3298,34	1994,96	593,85
A12	--	13,33	13,64	27,84	--	--	--	--	--	1696,63	805,24	215,11
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	915,33	529,49	255,37
A12	--	0,65	0,57	1,52	--	--	--	--	--	1166,13	595,78	165,41
A12	--	2,44	2,40	4,80	--	--	--	--	--	260,06	159,56	42,67
A12	--	0,92	0,93	1,60	--	--	--	--	--	908,33	387,89	149,53
A12	--	0,92	0,93	1,60	--	--	--	--	--	908,33	387,89	149,53
A12	--	6,13	5,92	11,40	--	--	--	--	--	3298,34	1994,96	593,85
A12	--	0,20	0,19	0,31	--	--	--	--	--	3830,96	2321,12	890,55
A12	--	0,91	0,93	1,60	--	--	--	--	--	454,16	193,95	74,76
A12	--	2,53	2,27	5,76	--	--	--	--	--	2747,32	1403,62	389,70
A12	--	2,93	3,60	3,44	--	--	--	--	--	1187,37	528,06	193,28
A12	--	1,22	1,35	1,57	--	--	--	--	--	301,44	190,41	44,13
A12	--	1,84	2,02	2,63	--	--	--	--	--	345,02	193,20	49,39
A12	--	4,36	4,37	7,33	--	--	--	--	--	904,30	566,69	166,00
A12	--	2,00	1,81	2,50	--	--	--	--	--	1404,36	795,13	242,28
A12	--	1,81	2,02	2,89	--	--	--	--	--	605,47	214,32	91,12
A12	--	1,22	1,35	1,57	--	--	--	--	--	301,44	190,41	44,13
A12	--	2,52	2,48	2,91	--	--	--	--	--	912,01	444,83	170,45
A12	--	3,43	3,52	8,60	--	--	--	--	--	2327,91	1213,01	351,62
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	2,00	1,81	2,50	--	--	--	--	--	1404,36	795,13	242,28
A12	--	18,04	20,39	24,08	--	--	--	--	--	109,01	50,64	16,23
A12	--	6,13	5,92	11,40	--	--	--	--	--	3298,34	1994,96	593,85
A12	--	3,63	3,61	4,57	--	--	--	--	--	1491,44	699,73	264,20
A12	--	0,20	0,19	0,31	--	--	--	--	--	3830,96	2321,12	890,55
A12	--	1,81	2,02	2,89	--	--	--	--	--	605,47	214,32	91,12
A12	--	1,68	1,86	2,72	--	--	--	--	--	1375,07	730,35	227,72
A12	--	1,81	2,02	2,89	--	--	--	--	--	605,47	214,32	91,12
A12	--	3,94	4,23	3,96	--	--	--	--	--	994,20	468,96	171,93
A12	--	3,94	4,23	3,96	--	--	--	--	--	994,20	468,96	171,93
A12	--	3,94	4,23	3,96	--	--	--	--	--	994,20	468,96	171,93
A12	--	2,00	1,81	2,50	--	--	--	--	--	1404,36	795,13	242,28
A12	--	3,74	3,94	4,38	--	--	--	--	--	1971,84	946,67	325,42
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2657,32	1632,74	593,37
A12	--	18,04	20,39	24,08	--	--	--	--	--	109,01	50,64	16,23
A12	--	25,42	26,44	42,41	--	--	--	--	--	761,49	420,21	63,03
A12	--	7,01	7,31	15,35	--	--	--	--	--	726,53	377,19	116,50

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 31
A12	--	40,11	14,15	5,98	--	42,47	21,33	7,33	--	--
A12	--	7,16	2,21	1,49	--	11,28	4,47	2,76	--	--
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	28,45	10,74	3,92	--	30,26	15,72	6,39	--	--
A12	--	500,72	97,08	34,41	--	228,21	127,18	43,44	--	--
A12	--	7,16	2,21	1,49	--	11,28	4,47	2,76	--	--
A12	--	20,91	8,12	3,56	--	23,85	14,02	6,46	--	--
A12	--	7,26	3,15	1,59	--	7,26	4,28	2,59	--	--
A12	--	63,15	22,27	9,27	--	68,68	35,40	13,31	--	--
A12	--	7,58	3,41	1,03	--	10,01	6,39	2,34	--	--
A12	--	40,11	14,15	5,98	--	42,47	21,33	7,33	--	--
A12	--	4,77	1,14	1,30	--	7,36	3,89	3,00	--	--
A12	--	84,59	28,67	13,73	--	91,13	44,46	18,22	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	24,39	7,86	4,47	--	24,19	11,50	5,25	--	--
A12	--	204,64	61,82	55,46	--	228,74	129,45	83,56	--	--
A12	--	3,08	1,08	0,66	--	4,22	1,83	1,23	--	--
A12	--	352,93	83,60	76,07	--	534,41	241,78	180,23	--	--
A12	--	500,72	97,08	34,41	--	228,21	127,18	43,44	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	54,50	17,20	10,17	--	58,30	26,82	13,13	--	--
A12	--	7,55	3,23	1,69	--	7,55	4,39	2,76	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	500,72	97,08	34,41	--	228,21	127,18	43,44	--	--
A12	--	204,64	61,82	55,46	--	228,74	129,45	83,56	--	--
A12	--	324,39	108,92	94,09	--	310,93	144,44	119,29	--	--
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	5,04	1,19	1,09	--	7,63	3,45	2,57	--	--
A12	--	6,68	2,94	1,36	--	6,68	3,99	2,22	--	--
A12	--	6,17	2,15	1,32	--	8,45	3,66	2,46	--	--
A12	--	6,17	2,15	1,32	--	8,45	3,66	2,46	--	--
A12	--	204,64	61,82	55,46	--	228,74	129,45	83,56	--	--
A12	--	7,55	3,23	1,69	--	7,55	4,39	2,76	--	--
A12	--	3,08	1,08	0,66	--	4,22	1,83	1,23	--	--
A12	--	47,90	11,35	10,32	--	72,53	32,81	24,46	--	--
A12	--	33,90	13,13	5,08	--	36,90	20,19	7,07	--	--
A12	--	2,71	1,47	0,29	--	3,76	2,62	0,71	--	--
A12	--	7,30	3,26	1,00	--	6,60	4,05	1,36	--	--
A12	--	37,56	14,31	8,23	--	42,89	26,56	13,79	--	--
A12	--	33,05	11,87	5,30	--	29,39	14,91	6,34	--	--
A12	--	7,16	2,21	1,49	--	11,28	4,47	2,76	--	--
A12	--	2,71	1,47	0,29	--	3,76	2,62	0,71	--	--
A12	--	24,39	7,86	4,47	--	24,19	11,50	5,25	--	--
A12	--	54,80	13,07	15,00	--	84,60	44,78	34,48	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	33,05	11,87	5,30	--	29,39	14,91	6,34	--	--
A12	--	28,45	10,74	3,92	--	30,26	15,72	6,39	--	--
A12	--	204,64	61,82	55,46	--	228,74	129,45	83,56	--	--
A12	--	54,50	17,20	10,17	--	58,30	26,82	13,13	--	--
A12	--	7,55	3,23	1,69	--	7,55	4,39	2,76	--	--
A12	--	7,16	2,21	1,49	--	11,28	4,47	2,76	--	--
A12	--	20,91	8,12	3,56	--	23,85	14,02	6,46	--	--
A12	--	7,16	2,21	1,49	--	11,28	4,47	2,76	--	--
A12	--	40,11	14,15	5,98	--	42,47	21,33	7,33	--	--
A12	--	40,11	14,15	5,98	--	42,47	21,33	7,33	--	--
A12	--	40,11	14,15	5,98	--	42,47	21,33	7,33	--	--
A12	--	33,05	11,87	5,30	--	29,39	14,91	6,34	--	--
A12	--	77,17	26,41	12,25	--	79,64	39,91	15,45	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	28,45	10,74	3,92	--	30,26	15,72	6,39	--	--
A12	--	427,15	157,95	88,73	--	405,18	207,83	111,74	--	--
A12	--	75,57	28,31	20,85	--	60,48	31,99	24,90	--	--

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 31
A12	83,58	91,91	98,87	106,20	110,77	105,83	98,35	87,90	--
A12	80,74	89,99	96,95	104,83	111,34	106,41	97,96	86,71	--
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	79,95	89,37	96,45	105,36	108,20	102,38	95,40	85,52	--
A12	90,00	99,81	106,65	112,67	111,16	105,40	100,69	93,04	--
A12	80,74	89,99	96,95	104,83	111,34	106,41	97,96	86,71	--
A12	84,87	95,01	101,76	110,27	117,59	112,62	103,82	92,33	--
A12	83,98	97,90	103,32	112,49	117,54	110,52	102,18	93,30	--
A12	88,69	100,91	107,17	115,55	118,70	111,74	103,98	95,42	--
A12	84,15	94,38	100,99	109,19	117,31	112,43	103,52	91,85	--
A12	84,86	94,84	101,82	110,76	116,78	111,61	103,05	91,91	--
A12	78,86	86,81	94,07	100,98	106,86	102,06	93,95	82,88	--
A12	89,30	101,35	107,73	116,06	118,96	112,01	104,33	95,80	--
A12	75,99	83,76	91,18	97,85	104,35	99,61	91,24	79,89	--
A12	84,36	96,57	102,83	111,21	114,37	107,41	99,65	91,09	--
A12	91,59	102,16	109,16	118,84	125,07	119,76	110,91	99,62	--
A12	78,39	86,33	93,60	100,50	106,42	101,63	93,49	82,41	--
A12	92,37	104,02	111,01	119,32	121,29	114,35	106,91	98,39	--
A12	92,09	102,34	110,09	117,88	116,56	110,01	104,09	96,20	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	87,30	100,05	106,31	115,16	118,87	111,87	103,82	95,08	--
A12	88,77	100,22	106,34	114,91	124,59	119,74	110,46	98,48	--
A12	76,58	85,77	92,67	100,03	107,81	103,04	94,32	82,72	--
A12	91,06	101,25	108,61	115,62	114,25	108,03	102,61	94,80	--
A12	92,08	104,29	110,96	119,66	122,56	115,57	107,73	99,09	--
A12	92,12	102,97	110,30	118,22	118,51	111,74	105,07	96,88	--
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	82,26	96,56	101,72	111,01	116,40	109,37	100,97	92,06	--
A12	81,89	92,14	98,75	106,95	115,11	110,24	101,31	89,62	--
A12	78,98	92,07	98,07	107,02	111,18	104,16	96,01	87,23	--
A12	83,06	95,82	101,67	110,25	114,15	107,16	99,17	90,52	--
A12	82,50	92,71	99,35	107,61	115,58	110,69	101,79	90,15	--
A12	92,08	104,29	110,96	119,66	122,56	115,57	107,73	99,09	--
A12	88,77	100,22	106,34	114,91	124,59	119,74	110,46	98,48	--
A12	78,39	86,33	93,60	100,50	106,42	101,63	93,49	82,41	--
A12	87,37	99,74	105,96	114,41	117,64	110,67	102,86	94,26	--
A12	85,69	97,84	104,15	112,51	115,55	108,60	100,87	92,32	--
A12	78,47	92,18	97,76	106,86	111,68	104,66	96,37	87,51	--
A12	77,87	86,00	93,13	100,22	105,57	100,72	92,85	82,05	--
A12	85,48	98,09	104,46	113,26	116,76	109,76	101,76	93,05	--
A12	85,78	97,28	103,63	111,51	114,03	107,13	99,66	91,27	--
A12	81,24	91,41	98,14	106,63	114,01	109,05	100,23	88,72	--
A12	78,48	91,15	97,07	105,61	109,39	102,40	94,45	85,81	--
A12	84,01	94,32	100,91	108,05	109,45	102,65	95,70	87,59	--
A12	87,14	99,33	105,70	114,10	117,02	110,06	102,34	93,77	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	85,66	96,01	102,59	109,78	111,28	104,46	97,43	89,29	--
A12	79,20	88,01	94,58	102,44	104,90	99,59	93,47	83,88	--
A12	92,08	104,29	110,96	119,66	122,56	115,57	107,73	99,09	--
A12	87,12	99,10	105,54	113,84	116,62	109,68	102,04	93,53	--
A12	88,69	102,86	108,11	117,36	122,64	115,61	107,23	98,33	--
A12	81,24	91,41	98,14	106,63	114,01	109,05	100,23	88,72	--
A12	85,47	97,96	104,01	112,49	116,04	109,07	101,18	92,57	--
A12	80,15	88,21	95,36	102,42	107,91	103,08	95,13	84,24	--
A12	84,86	94,84	101,82	110,76	116,78	111,61	103,05	91,91	--
A12	84,86	94,84	101,82	110,76	116,78	111,61	103,05	91,91	--
A12	84,25	93,56	100,56	108,84	114,18	109,06	100,95	90,10	--
A12	85,96	98,27	104,45	112,87	116,19	109,23	101,42	92,84	--
A12	88,43	100,38	106,84	115,13	117,85	110,92	103,30	94,79	--
A12	86,89	101,19	106,35	115,63	121,03	114,00	105,60	96,69	--
A12	80,67	90,37	97,77	107,40	110,55	104,50	96,93	86,83	--
A12	92,69	103,07	110,78	118,56	117,17	110,56	104,69	96,70	--
A12	86,58	98,36	105,31	113,93	116,21	109,24	101,59	93,04	--

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 31
A12	80,28	88,58	95,53	102,88	107,47	102,53	95,03	84,53	--
A12	76,28	85,54	92,49	100,40	106,86	101,92	93,47	82,23	--
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	76,63	86,07	93,14	102,08	104,91	99,05	92,07	82,15	--
A12	86,12	95,80	102,54	108,81	107,64	101,62	96,64	88,86	--
A12	76,28	85,54	92,49	100,40	106,86	101,92	93,47	82,23	--
A12	82,05	92,22	98,96	107,44	114,83	109,86	101,05	89,53	--
A12	81,57	95,55	100,94	110,12	115,22	108,19	99,85	90,96	--
A12	85,42	97,72	103,93	112,33	115,57	108,61	100,82	92,23	--
A12	81,43	91,66	98,28	106,49	114,57	109,69	100,78	89,12	--
A12	81,42	91,46	98,40	107,30	113,46	108,29	99,71	88,51	--
A12	75,97	83,89	91,16	98,06	103,99	99,20	91,05	79,95	--
A12	85,70	97,83	104,16	112,51	115,47	108,52	100,82	92,27	--
A12	73,16	80,93	88,35	95,02	101,52	96,78	88,41	77,06	--
A12	80,95	93,29	99,46	107,88	111,20	104,24	96,42	87,83	--
A12	88,63	99,44	106,29	115,81	122,62	117,40	108,45	96,97	--
A12	74,68	82,61	89,88	96,78	102,71	97,92	89,78	78,68	--
A12	88,43	100,45	107,23	115,65	118,16	111,18	103,55	94,92	--
A12	87,27	97,91	105,43	113,27	112,70	105,98	99,71	91,59	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	83,61	96,58	102,71	111,60	115,53	108,52	100,42	91,65	--
A12	86,57	98,03	104,14	112,69	122,41	117,56	108,28	96,29	--
A12	73,75	82,94	89,84	97,20	104,98	100,21	91,49	79,89	--
A12	86,68	97,03	104,24	111,43	110,58	104,13	98,39	90,40	--
A12	89,04	101,66	108,08	116,86	120,24	113,23	105,26	96,53	--
A12	88,31	99,30	106,54	114,49	115,07	108,25	101,46	93,20	--
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	79,88	94,18	99,35	108,63	114,02	106,99	98,59	89,68	--
A12	78,85	89,13	95,71	103,85	112,15	107,29	98,35	86,62	--
A12	76,56	89,82	95,72	104,70	109,02	102,00	93,82	85,01	--
A12	79,32	92,11	97,94	106,52	110,44	103,46	95,46	86,80	--
A12	78,76	88,99	95,62	103,86	111,87	106,98	98,08	86,43	--
A12	89,04	101,66	108,08	116,86	120,24	113,23	105,26	96,53	--
A12	86,57	98,03	104,14	112,69	122,41	117,56	108,28	96,29	--
A12	74,68	82,61	89,88	96,78	102,71	97,92	89,78	78,68	--
A12	84,04	96,60	102,69	111,19	114,66	107,67	99,79	91,16	--
A12	82,28	94,41	100,75	109,09	112,05	105,10	97,40	88,85	--
A12	76,47	90,19	95,77	104,87	109,69	102,66	94,37	85,51	--
A12	75,36	83,47	90,60	97,70	103,05	98,20	90,32	79,50	--
A12	82,96	95,82	102,04	110,89	114,66	107,65	99,59	90,82	--
A12	83,04	94,63	100,92	108,85	111,51	104,59	97,05	88,64	--
A12	76,76	86,93	93,67	102,17	109,52	104,54	95,74	84,22	--
A12	76,49	89,16	95,08	103,62	107,39	100,41	92,46	83,81	--
A12	80,76	91,07	97,65	104,84	106,30	99,48	92,47	84,33	--
A12	83,96	96,32	102,59	111,03	114,13	107,16	99,37	90,77	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	83,00	93,37	99,94	107,18	108,77	101,92	94,81	86,65	--
A12	76,01	84,77	91,31	99,23	101,64	96,30	90,20	80,59	--
A12	89,04	101,66	108,08	116,86	120,24	113,23	105,26	96,53	--
A12	83,50	95,63	101,96	110,31	113,28	106,32	98,62	90,07	--
A12	86,48	100,67	105,91	115,16	120,46	113,43	105,05	96,14	--
A12	76,76	86,93	93,67	102,17	109,52	104,54	95,74	84,22	--
A12	82,65	95,19	101,21	109,70	113,28	106,31	98,41	89,79	--
A12	75,70	83,77	90,91	98,00	103,43	98,59	90,66	79,79	--
A12	81,42	91,46	98,40	107,30	113,46	108,29	99,71	88,51	--
A12	81,42	91,46	98,40	107,30	113,46	108,29	99,71	88,51	--
A12	80,89	90,20	97,19	105,46	110,87	105,75	97,61	86,71	--
A12	83,14	95,61	101,68	110,15	113,67	106,69	98,82	90,21	--
A12	85,01	97,06	103,46	111,77	114,63	107,68	100,01	91,48	--
A12	84,77	99,07	104,24	113,52	118,91	111,89	103,48	94,57	--
A12	77,25	87,01	94,38	104,01	107,19	101,12	93,55	83,39	--
A12	89,23	99,75	107,37	115,17	114,08	107,41	101,39	93,33	--
A12	83,22	95,23	102,05	110,70	113,26	106,28	98,54	89,94	--

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 31
A12	75,89	84,20	91,15	98,49	103,10	98,17	90,66	80,17	--
A12	73,03	82,32	89,28	97,35	103,37	98,36	90,04	78,93	--
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	72,45	81,90	88,97	97,96	100,60	94,64	87,79	77,92	--
A12	81,31	90,95	97,70	103,91	102,41	96,52	91,76	84,01	--
A12	73,03	82,32	89,28	97,35	103,37	98,36	90,04	78,93	--
A12	77,43	87,55	94,36	103,01	109,94	104,91	96,17	84,76	--
A12	78,08	91,97	97,42	106,58	111,59	104,56	96,24	87,36	--
A12	80,77	92,93	99,24	107,60	110,64	103,68	95,96	87,40	--
A12	76,37	86,60	93,23	101,47	109,47	104,58	95,68	84,03	--
A12	77,10	87,12	94,07	102,98	109,11	103,94	95,36	84,18	--
A12	71,50	79,62	86,70	93,88	99,06	94,19	86,38	75,61	--
A12	81,61	93,60	100,04	108,34	111,09	104,15	96,52	88,00	--
A12	67,78	75,55	82,97	89,65	96,14	91,40	83,03	71,68	--
A12	77,19	89,37	95,66	104,02	107,10	100,15	92,41	83,86	--
A12	85,70	96,09	103,34	113,24	118,39	112,79	104,18	93,19	--
A12	70,92	78,94	86,12	93,14	98,75	93,93	85,93	74,98	--
A12	86,43	97,62	105,02	113,14	113,69	106,78	99,89	91,50	--
A12	82,54	93,07	100,68	108,49	107,51	100,84	94,76	86,69	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	80,11	92,74	99,10	107,91	111,42	104,41	96,41	87,69	--
A12	82,48	93,91	100,05	108,64	118,26	113,41	104,13	92,16	--
A12	68,38	77,56	84,46	91,82	99,60	94,83	86,11	74,51	--
A12	81,91	92,19	99,46	106,60	105,38	99,01	93,47	85,52	--
A12	86,33	98,04	105,14	113,69	115,54	108,56	101,04	92,50	--
A12	86,83	97,30	104,97	112,75	111,48	104,84	98,91	90,87	--
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	76,71	91,02	96,18	105,46	110,86	103,83	95,43	86,51	--
A12	73,83	84,06	90,77	99,22	106,81	101,86	93,00	81,41	--
A12	72,06	84,77	91,10	99,91	103,48	96,47	88,46	79,72	--
A12	75,58	88,20	94,16	102,68	106,37	99,38	91,46	82,82	--
A12	75,00	85,18	91,89	100,30	107,87	102,93	94,09	82,53	--
A12	86,33	98,04	105,14	113,69	115,54	108,56	101,04	92,50	--
A12	82,48	93,91	100,05	108,64	118,26	113,41	104,13	92,16	--
A12	70,92	78,94	86,12	93,14	98,75	93,93	85,93	74,98	--
A12	80,16	92,13	98,74	107,05	109,45	102,50	94,94	86,41	--
A12	77,91	90,03	96,37	104,71	107,69	100,74	93,03	84,48	--
A12	70,16	83,87	89,47	98,56	103,35	96,32	88,04	79,17	--
A12	69,75	77,92	84,99	92,17	97,28	92,41	84,64	73,92	--
A12	79,08	91,36	98,03	106,72	109,60	102,59	94,77	86,10	--
A12	78,29	89,75	96,13	103,98	106,43	99,53	92,09	83,71	--
A12	73,53	83,65	90,47	99,14	106,00	100,95	92,23	80,84	--
A12	70,19	82,85	88,78	97,31	101,05	94,07	86,13	77,48	--
A12	76,86	87,13	93,73	100,84	102,19	95,41	88,50	80,39	--
A12	80,81	92,48	99,35	107,57	109,31	102,37	95,04	86,57	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	78,18	88,49	95,08	102,24	103,68	96,87	89,89	81,76	--
A12	71,86	80,64	87,15	95,11	97,35	91,96	85,99	76,44	--
A12	86,33	98,04	105,14	113,69	115,54	108,56	101,04	92,50	--
A12	79,92	91,81	98,33	106,59	109,18	102,24	94,67	86,17	--
A12	82,40	96,55	101,82	111,06	116,31	109,28	100,90	92,00	--
A12	73,53	83,65	90,47	99,14	106,00	100,95	92,23	80,84	--
A12	78,06	90,41	96,58	105,00	108,30	101,33	93,52	84,93	--
A12	72,46	80,62	87,67	94,88	99,96	95,08	87,32	76,60	--
A12	77,10	87,12	94,07	102,98	109,11	103,94	95,36	84,18	--
A12	77,10	87,12	94,07	102,98	109,11	103,94	95,36	84,18	--
A12	76,53	85,84	92,83	101,09	106,51	101,40	93,26	82,37	--
A12	78,45	90,73	96,94	105,34	108,58	101,62	93,83	85,26	--
A12	80,75	92,66	99,16	107,43	110,06	103,13	95,54	87,04	--
A12	80,38	94,68	99,84	109,12	114,52	107,49	99,09	90,18	--
A12	73,04	82,81	90,19	99,86	102,83	96,64	89,18	79,10	--
A12	86,30	96,54	104,40	112,11	109,69	103,19	97,85	89,93	--
A12	81,06	92,29	99,74	108,18	109,03	102,08	94,91	86,52	--

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
Systeemlij	--	--	--	--	--	--	--	--
A12

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Namespace
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht	--	--	Absoluut	NL.img
w01	Vrieslantlaan	0,00	--	Relatief	
w02a	Beneluxlaan	0,00	--	Relatief	
w02b	Beneluxlaan	0,00	--	Relatief	
w03b	Beneluxlaan	0,00	--	Relatief	
w03a	Beneluxlaan	0,00	--	Relatief	
w04	Europalaan	0,00	--	Relatief	
w05	Europalaan	0,00	--	Relatief	
w07	Europalaan	0,00	--	Relatief	
w06	Aziëlaan	0,00	--	Relatief	
w07	Aziëlaan	0,00	--	Relatief	
w08	Australiëlaan	0,00	--	Relatief	
w09	Europaplein	0,00	--	Relatief	
w08	Australiëlaan	0,00	--	Relatief	
w07	Europalaan	0,00	--	Relatief	
w06	Europalaan	0,00	--	Relatief	
w02a	Beneluxlaan	0,00	--	Relatief	
w02b	Beneluxlaan	0,00	--	Relatief	

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LokaalID	Versie	SituatieVan	Type	Cpl	Cpl_W	Helling
A12	27364178.e89aea1e-5c81-48ed-ae9d-84d5da9e8808	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.e93d3600-1dd0-4002-975d-283edad94c79	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.e9d0c80b-79de-4481-bef9-e810f01fc68f	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.edff2f07-50de-4e3e-ba68-ac37b07d2b7c	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.eea52d2a-4221-42e6-8ccd-8d46cf9cdc95	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.f39bdd18-eb5a-4b0e-b0e3-7931001f9db9	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.f46fa3cb-f14a-464a-80b3-a2814ff8ada8	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.f5c5384b-5f40-4ffa-8d46-bc5306b7104b	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.f7436e51-675b-4e94-a200-647a04c5b0d5	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.f771b26a-3e6a-4b8e-9cae-4edb803de816	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.f894de04-0241-4b50-b374-d8285af8ee15	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.fcabeea1-6677-4b3a-89ad-3712cbde1464	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.fdeb0a87-77a7-46c8-8cb1-cb914760865b	1	2008	Intensiteit	True	1,5	0
A12	27364178.fe1c8c1b-74c3-4fe9-9aec-a8e3912acb1f	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
A12	27364178.fe689b65-76f2-4d1b-8f9d-5113a3676061	1	2023	Intensiteit	True	0,0	0
w01			0	Verdeling	False	1,5	0
w02a			0	Verdeling	False	1,5	0
w02b			0	Verdeling	False	1,5	0
w03b			0	Verdeling	False	1,5	0
w03a			0	Verdeling	False	1,5	0
w04			0	Verdeling	False	1,5	0
w05			0	Verdeling	False	1,5	0
w07			0	Verdeling	False	1,5	0
w06			0	Verdeling	False	1,5	0
w07			0	Verdeling	False	1,5	0
w08			0	Verdeling	False	1,5	0
w09			0	Verdeling	False	1,5	0
w08			0	Verdeling	False	1,5	0
w07			0	Verdeling	False	1,5	0
w06			0	Verdeling	False	1,5	0
w02a			0	Verdeling	False	1,5	0
w02b			0	Verdeling	False	1,5	0

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))
A12	W1	--	--	--	--	65	65	65	--	65
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W1	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	90
A12	W2	--	--	--	--	80	80	80	--	80
A12	W2	--	--	--	--	100	100	100	--	80
A12	W1	--	--	--	--	100	100	100	--	80
w01	W1	--	--	--	--	30	30	30	--	30
w02a	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
w02b	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
w03b	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
w03a	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
w04	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
w05	W13	--	--	--	--	50	50	50	--	50
w07	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
w06	W1	--	--	--	--	30	30	30	--	30
w07	W1	--	--	--	--	30	30	30	--	30
w08	W1	--	--	--	--	30	30	30	--	30
w09	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
w08	W1	--	--	--	--	30	30	30	--	30
w07	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
w06	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
w02a	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50
w02b	W1	--	--	--	--	50	50	50	--	50

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)
A12	65	65	--	65	65	65	--	5523,08	6,50	3,63
A12	80	80	--	75	75	75	--	39573,84	6,58	3,20
A12	80	80	--	80	80	80	--	44800,08	6,51	3,36
A12	80	80	--	75	75	75	--	24377,80	6,54	3,22
A12	80	80	--	80	80	80	--	65500,00	6,44	3,23
A12	80	80	--	75	75	75	--	9133,88	6,83	2,42
A12	80	80	--	75	75	75	--	39573,84	6,58	3,20
A12	90	90	--	85	85	85	--	59388,52	6,28	3,68
A12	80	80	--	75	75	75	--	22920,60	6,40	3,59
A12	80	80	--	80	80	80	--	43599,96	6,58	3,32
A12	80	80	--	75	75	75	--	24377,80	6,54	3,22
A12	90	90	--	85	85	85	--	41017,88	6,27	3,57
A12	80	80	--	75	75	75	--	20457,92	6,58	2,90
A12	80	80	--	80	80	80	--	62400,00	6,53	3,13
A12	80	80	--	80	80	80	--	65500,00	6,44	3,23
w01	30	30	--	30	30	30	--	1114,00	6,85	2,90
w02a	50	50	--	50	50	50	--	7571,00	6,30	4,10
w02b	50	50	--	50	50	50	--	10233,00	5,70	5,40
w03b	50	50	--	50	50	50	--	11470,00	6,20	4,30
w03a	50	50	--	50	50	50	--	12620,00	5,60	5,40
w04	50	50	--	50	50	50	--	24329,00	6,40	3,80
w05	50	50	--	50	50	50	--	33749,00	6,45	3,80
w07	50	50	--	50	50	50	--	30933,00	6,60	3,30
w06	30	30	--	30	30	30	--	1500,00	7,25	2,05
w07	30	30	--	30	30	30	--	2500,00	7,25	2,05
w08	30	30	--	30	30	30	--	6000,00	7,25	2,05
w09	50	50	--	50	50	50	--	37491,00	6,70	3,20
w08	30	30	--	30	30	30	--	6000,00	7,25	2,05
w07	50	50	--	50	50	50	--	31682,00	6,40	3,80
w06	50	50	--	50	50	50	--	32374,00	6,45	3,75
w02a	50	50	--	50	50	50	--	7571,00	6,30	4,10
w02b	50	50	--	50	50	50	--	10233,00	5,70	5,40

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)
A12	0,94	--	--	--	--	--	96,13	96,35	95,44	--	2,03	1,63	1,93
A12	1,03	--	--	--	--	--	94,94	95,45	94,43	--	2,42	1,76	2,28
A12	1,05	--	--	--	--	--	94,81	95,82	88,60	--	2,04	0,94	3,46
A12	1,08	--	--	--	--	--	47,78	53,46	23,92	--	26,80	20,10	33,67
A12	1,22	--	--	--	--	--	81,33	84,55	64,96	--	7,34	3,49	10,62
A12	1,04	--	--	--	--	--	97,04	96,98	95,54	--	1,15	1,00	1,56
A12	1,03	--	--	--	--	--	94,94	95,45	94,43	--	2,42	1,76	2,28
A12	1,23	--	--	--	--	--	88,39	91,25	81,03	--	5,48	2,83	7,57
A12	1,11	--	--	--	--	--	95,74	96,74	95,42	--	2,25	1,44	2,09
A12	0,97	--	--	--	--	--	95,80	96,95	91,81	--	1,67	0,78	2,43
A12	1,08	--	--	--	--	--	47,78	53,46	23,92	--	26,80	20,10	33,67
A12	1,31	--	--	--	--	--	87,08	90,43	78,52	--	6,12	3,02	8,67
A12	1,18	--	--	--	--	--	72,00	75,13	47,85	--	14,23	10,64	22,96
A12	1,14	--	--	--	--	--	78,23	83,35	63,83	--	8,66	4,28	10,73
A12	1,22	--	--	--	--	--	81,33	84,55	64,96	--	7,34	3,49	10,62
w01	0,78	--	--	--	--	--	95,50	97,15	91,25	--	2,40	2,30	4,40
w02a	1,10	--	--	--	--	--	94,00	96,80	94,00	--	4,50	2,30	4,20
w02b	1,40	--	--	--	--	--	92,30	97,50	95,10	--	5,70	1,90	3,60
w03b	1,10	--	--	--	--	--	93,20	96,30	93,90	--	5,60	3,20	4,90
w03a	1,40	--	--	--	--	--	90,80	96,60	94,20	--	7,10	2,70	4,50
w04	1,00	--	--	--	--	--	93,00	94,30	84,50	--	6,10	5,30	14,60
w05	0,95	--	--	--	--	--	92,05	94,25	91,75	--	6,35	4,90	6,00
w07	0,90	--	--	--	--	--	95,40	96,30	89,40	--	4,00	3,40	9,90
w06	0,55	--	--	--	--	--	95,00	95,00	95,00	--	4,00	4,00	4,00
w07	0,55	--	--	--	--	--	95,00	95,00	95,00	--	4,00	4,00	4,00
w08	0,55	--	--	--	--	--	93,15	84,50	78,45	--	5,95	15,00	20,15
w09	0,90	--	--	--	--	--	95,70	96,20	90,00	--	3,80	3,40	9,30
w08	0,55	--	--	--	--	--	93,15	84,50	78,45	--	5,95	15,00	20,15
w07	1,00	--	--	--	--	--	92,20	94,15	92,25	--	6,35	5,05	5,95
w06	0,95	--	--	--	--	--	92,35	94,20	92,35	--	6,20	5,50	5,90
w02a	1,10	--	--	--	--	--	94,00	96,80	94,00	--	4,50	2,30	4,20
w02b	1,40	--	--	--	--	--	92,30	97,50	95,10	--	5,70	1,90	3,60

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)
A12	--	1,84	2,02	2,63	--	--	--	--	--	345,02	193,20	49,39
A12	--	2,64	2,79	3,28	--	--	--	--	--	2473,00	1209,82	383,16
A12	--	3,15	3,24	7,95	--	--	--	--	--	2766,04	1441,30	417,80
A12	--	25,42	26,44	42,41	--	--	--	--	--	761,49	420,21	63,03
A12	--	11,33	11,96	24,42	--	--	--	--	--	3433,02	1788,86	518,54
A12	--	1,81	2,02	2,89	--	--	--	--	--	605,47	214,32	91,12
A12	--	2,64	2,79	3,28	--	--	--	--	--	2473,00	1209,82	383,16
A12	--	6,13	5,92	11,40	--	--	--	--	--	3298,34	1994,96	593,85
A12	--	2,00	1,81	2,50	--	--	--	--	--	1404,36	795,13	242,28
A12	--	2,53	2,27	5,76	--	--	--	--	--	2747,32	1403,62	389,70
A12	--	25,42	26,44	42,41	--	--	--	--	--	761,49	420,21	63,03
A12	--	6,80	6,55	12,81	--	--	--	--	--	2239,20	1325,45	421,87
A12	--	13,78	14,23	29,20	--	--	--	--	--	968,88	445,17	115,97
A12	--	13,11	12,37	25,43	--	--	--	--	--	3188,74	1629,14	452,32
A12	--	11,33	11,96	24,42	--	--	--	--	--	3433,02	1788,86	518,54
w01	--	2,05	0,55	4,40	--	--	--	--	--	72,88	31,39	7,93
w02a	--	1,50	0,80	1,70	--	--	--	--	--	448,35	300,48	78,28
w02b	--	2,00	0,60	1,30	--	--	--	--	--	538,37	538,77	136,24
w03b	--	1,20	0,60	1,20	--	--	--	--	--	662,78	474,96	118,47
w03a	--	2,00	0,60	1,30	--	--	--	--	--	641,70	658,31	166,43
w04	--	0,90	0,40	0,90	--	--	--	--	--	1448,06	871,81	205,58
w05	--	1,55	0,80	1,85	--	--	--	--	--	2003,75	1208,72	294,16
w07	--	0,70	0,30	0,70	--	--	--	--	--	1947,67	983,02	248,89
w06	--	1,00	1,00	1,00	--	--	--	--	--	103,31	29,21	7,84
w07	--	1,00	1,00	1,00	--	--	--	--	--	172,19	48,69	13,06
w08	--	0,90	0,50	1,40	--	--	--	--	--	405,20	103,94	25,89
w09	--	0,60	0,30	0,70	--	--	--	--	--	2403,89	1154,12	303,68
w08	--	0,90	0,50	1,40	--	--	--	--	--	405,20	103,94	25,89
w07	--	1,50	0,85	1,80	--	--	--	--	--	1869,49	1133,49	292,27
w06	--	1,45	0,80	1,80	--	--	--	--	--	1928,38	1143,61	284,03
w02a	--	1,50	0,80	1,70	--	--	--	--	--	448,35	300,48	78,28
w02b	--	2,00	0,60	1,30	--	--	--	--	--	538,37	538,77	136,24

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LV(P4)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 31
A12	--	7,30	3,26	1,00	--	6,60	4,05	1,36	--	--
A12	--	63,15	22,27	9,27	--	68,68	35,40	13,31	--	--
A12	--	59,56	14,20	16,30	--	91,96	48,68	37,48	--	--
A12	--	427,15	157,95	88,73	--	405,18	207,83	111,74	--	--
A12	--	309,75	73,88	84,77	--	478,15	253,10	194,89	--	--
A12	--	7,16	2,21	1,49	--	11,28	4,47	2,76	--	--
A12	--	63,15	22,27	9,27	--	68,68	35,40	13,31	--	--
A12	--	204,64	61,82	55,46	--	228,74	129,45	83,56	--	--
A12	--	33,05	11,87	5,30	--	29,39	14,91	6,34	--	--
A12	--	47,90	11,35	10,32	--	72,53	32,81	24,46	--	--
A12	--	427,15	157,95	88,73	--	405,18	207,83	111,74	--	--
A12	--	157,25	44,25	46,60	--	174,91	96,07	68,84	--	--
A12	--	191,44	63,02	55,64	--	185,42	84,31	70,77	--	--
A12	--	352,93	83,60	76,07	--	534,41	241,78	180,23	--	--
A12	--	309,75	73,88	84,77	--	478,15	253,10	194,89	--	--
w01	--	1,83	0,74	0,38	--	1,56	0,18	0,38	--	--
w02a	--	21,46	7,14	3,50	--	7,15	2,48	1,42	--	--
w02b	--	33,25	10,50	5,16	--	11,67	3,32	1,86	--	--
w03b	--	39,82	15,78	6,18	--	8,53	2,96	1,51	--	--
w03a	--	50,18	18,40	7,95	--	14,13	4,09	2,30	--	--
w04	--	94,98	49,00	35,52	--	14,01	3,70	2,19	--	--
w05	--	138,23	62,84	19,24	--	33,74	10,26	5,93	--	--
w07	--	81,66	34,71	27,56	--	14,29	3,06	1,95	--	--
w06	--	4,35	1,23	0,33	--	1,09	0,31	0,08	--	--
w07	--	7,25	2,05	0,55	--	1,81	0,51	0,14	--	--
w08	--	25,88	18,45	6,65	--	3,92	0,62	0,46	--	--
w09	--	95,45	40,79	31,38	--	15,07	3,60	2,36	--	--
w08	--	25,88	18,45	6,65	--	3,92	0,62	0,46	--	--
w07	--	128,76	60,80	18,85	--	30,41	10,23	5,70	--	--
w06	--	129,46	66,77	18,15	--	30,28	9,71	5,54	--	--
w02a	--	21,46	7,14	3,50	--	7,15	2,48	1,42	--	--
w02b	--	33,25	10,50	5,16	--	11,67	3,32	1,86	--	--

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 31
A12	78,53	87,79	94,76	102,71	109,00	104,05	95,66	84,50	--
A12	88,69	100,91	107,17	115,55	118,70	111,74	103,98	95,42	--
A12	87,09	97,22	104,13	112,99	119,50	114,37	105,69	94,36	--
A12	92,69	103,07	110,78	118,56	117,17	110,56	104,69	96,70	--
A12	92,07	103,89	110,76	119,13	121,46	114,50	106,94	98,37	--
A12	81,24	91,41	98,14	106,63	114,01	109,05	100,23	88,72	--
A12	88,05	98,11	104,97	113,70	120,40	115,34	106,64	95,31	--
A12	91,59	102,16	109,16	118,84	125,07	119,76	110,91	99,62	--
A12	85,96	98,27	104,45	112,87	116,19	109,23	101,42	92,84	--
A12	86,74	96,89	103,75	112,49	119,32	114,25	105,51	94,10	--
A12	92,69	103,07	110,78	118,56	117,17	110,56	104,69	96,70	--
A12	90,74	102,82	109,59	118,26	120,95	113,96	106,19	97,57	--
A12	89,82	100,65	108,00	115,91	116,13	109,37	102,73	94,54	--
A12	92,37	104,02	111,01	119,32	121,29	114,35	106,91	98,39	--
A12	91,47	101,91	108,96	118,54	124,15	118,72	110,09	99,02	--
w01	68,64	74,63	81,91	87,43	90,73	86,19	79,65	69,68	--
w02a	77,79	86,06	93,16	100,26	105,39	100,54	92,80	82,17	--
w02b	78,99	87,35	94,39	101,56	106,41	101,53	93,94	83,45	--
w03b	79,55	87,88	94,98	102,05	107,14	102,29	94,59	84,02	--
w03a	79,98	88,41	95,43	102,62	107,32	102,43	94,93	84,53	--
w04	82,90	91,24	98,36	105,41	110,52	105,68	97,98	87,41	--
w05	88,89	94,61	101,21	107,51	110,34	105,13	98,22	88,53	--
w07	83,73	91,93	99,11	106,08	111,54	106,73	98,84	88,07	--
w06	69,71	75,76	83,23	88,62	92,12	87,58	80,85	70,78	--
w07	71,93	77,98	85,45	90,84	94,33	89,80	83,07	73,00	--
w08	75,77	82,08	89,42	94,77	98,21	93,71	87,14	77,18	--
w09	84,56	92,74	99,93	106,88	112,41	107,61	99,69	88,89	--
w08	75,77	82,08	89,42	94,77	98,21	93,71	87,14	77,18	--
w07	84,30	92,68	99,75	106,87	111,78	106,92	99,31	88,81	--
w06	84,39	92,76	99,83	106,95	111,89	107,03	99,40	88,90	--
w02a	77,79	86,06	93,16	100,26	105,39	100,54	92,80	82,17	--
w02b	78,99	87,35	94,39	101,56	106,41	101,53	93,94	83,45	--

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 31
A12	75,98	85,25	92,21	100,16	106,48	101,52	93,12	81,94	--
A12	85,42	97,72	103,93	112,33	115,57	108,61	100,82	92,23	--
A12	83,95	94,16	101,01	109,79	116,56	111,46	102,72	91,30	--
A12	89,23	99,75	107,37	115,17	114,08	107,41	101,39	93,33	--
A12	88,58	100,69	107,41	115,86	118,51	111,53	103,85	95,19	--
A12	76,76	86,93	93,67	102,17	109,52	104,54	95,74	84,22	--
A12	84,79	94,90	101,72	110,40	117,24	112,19	103,47	92,09	--
A12	88,63	99,44	106,29	115,81	122,62	117,40	108,45	96,97	--
A12	83,14	95,61	101,68	110,15	113,67	106,69	98,82	90,21	--
A12	83,44	93,66	100,44	109,05	116,25	111,24	102,43	90,92	--
A12	89,23	99,75	107,37	115,17	114,08	107,41	101,39	93,33	--
A12	87,50	100,03	106,53	115,27	118,51	111,50	103,57	94,85	--
A12	85,90	96,87	104,13	112,07	112,56	105,75	99,00	90,75	--
A12	88,43	100,45	107,23	115,65	118,16	111,18	103,55	94,92	--
A12	88,03	98,66	105,62	115,15	121,11	115,74	107,01	95,78	--
w01	64,11	69,78	77,60	82,97	86,66	82,07	74,98	64,65	--
w02a	75,35	83,42	90,65	97,58	103,27	98,47	90,46	79,54	--
w02b	77,71	85,74	92,99	99,88	105,72	100,93	92,85	81,86	--
w03b	77,41	85,54	92,75	99,68	105,31	100,51	92,54	81,68	--
w03a	78,74	86,83	94,06	100,97	106,67	101,88	93,87	82,96	--
w04	80,34	88,61	95,78	102,74	108,12	103,32	95,48	84,79	--
w05	86,49	91,96	98,57	104,64	107,68	102,49	95,35	85,57	--
w07	80,46	88,59	95,83	102,71	108,42	103,64	95,63	84,75	--
w06	64,23	70,28	77,74	83,14	86,63	82,09	75,37	65,29	--
w07	66,45	72,49	79,96	85,35	88,85	84,31	77,59	67,51	--
w08	70,50	77,81	84,64	89,84	93,04	88,70	82,74	73,15	--
w09	81,16	89,29	96,53	103,41	109,12	104,33	96,33	85,45	--
w08	70,50	77,81	84,64	89,84	93,04	88,70	82,74	73,15	--
w07	81,63	89,91	97,05	104,07	109,33	104,51	96,72	86,06	--
w06	81,72	90,02	97,16	104,18	109,41	104,58	96,81	86,19	--
w02a	75,35	83,42	90,65	97,58	103,27	98,47	90,46	79,54	--
w02b	77,71	85,74	92,99	99,88	105,72	100,93	92,85	81,86	--

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 31
A12	70,36	79,64	86,61	94,67	100,70	95,70	87,37	76,28	--
A12	80,77	92,93	99,24	107,60	110,64	103,68	95,96	87,40	--
A12	80,59	90,68	97,82	107,15	112,24	106,76	98,39	87,43	--
A12	86,30	96,54	104,40	112,11	109,69	103,19	97,85	89,93	--
A12	86,84	98,05	105,43	113,56	114,20	107,30	100,37	91,96	--
A12	73,53	83,65	90,47	99,14	106,00	100,95	92,23	80,84	--
A12	80,11	90,18	97,06	105,84	112,38	107,29	98,62	87,32	--
A12	85,70	96,09	103,34	113,24	118,39	112,79	104,18	93,19	--
A12	78,45	90,73	96,94	105,34	108,58	101,62	93,83	85,26	--
A12	79,46	89,59	96,63	105,77	111,47	106,16	97,63	86,49	--
A12	86,30	96,54	104,40	112,11	109,69	103,19	97,85	89,93	--
A12	85,36	96,93	104,14	112,65	114,21	107,23	99,81	91,31	--
A12	84,53	94,97	102,65	110,43	109,04	102,41	96,54	88,51	--
A12	86,43	97,62	105,02	113,14	113,69	106,78	99,89	91,50	--
A12	86,09	96,31	103,63	113,44	117,51	111,60	103,47	92,88	--
w01	60,28	66,74	73,40	79,06	81,85	77,42	71,59	62,01	--
w02a	70,25	78,51	85,60	92,71	97,82	92,97	85,24	74,60	--
w02b	72,38	80,58	87,72	94,76	100,08	95,25	87,41	76,68	--
w03b	71,95	80,24	87,35	94,41	99,59	94,75	87,00	76,37	--
w03a	73,40	81,66	88,78	95,85	101,04	96,20	88,44	77,78	--
w04	75,79	84,52	91,49	98,68	102,92	98,02	90,83	80,76	--
w05	80,58	86,32	92,91	99,24	102,06	96,83	89,94	80,24	--
w07	75,81	84,34	91,40	98,49	103,22	98,37	90,89	80,56	--
w06	58,51	64,56	72,03	77,42	80,92	76,38	69,65	59,58	--
w07	60,73	66,78	74,25	79,64	83,13	78,60	71,87	61,80	--
w08	65,42	73,12	79,59	84,82	87,71	83,47	77,96	68,57	--
w09	76,57	85,08	92,15	99,23	104,03	99,17	91,66	81,29	--
w08	65,42	73,12	79,59	84,82	87,71	83,47	77,96	68,57	--
w07	76,30	84,67	91,72	98,87	103,74	98,87	91,27	80,78	--
w06	76,16	84,53	91,58	98,73	103,61	98,74	91,14	80,64	--
w02a	70,25	78,51	85,60	92,71	97,82	92,97	85,24	74,60	--
w02b	72,38	80,58	87,72	94,76	100,08	95,25	87,41	76,68	--

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k	LE (P4) 8k
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
A12	--	--	--	--	--	--	--	--
w01	--	--	--	--	--	--	--	--
w02a	--	--	--	--	--	--	--	--
w02b	--	--	--	--	--	--	--	--
w03b	--	--	--	--	--	--	--	--
w03a	--	--	--	--	--	--	--	--
w04	--	--	--	--	--	--	--	--
w05	--	--	--	--	--	--	--	--
w07	--	--	--	--	--	--	--	--
w06	--	--	--	--	--	--	--	--
w07	--	--	--	--	--	--	--	--
w08	--	--	--	--	--	--	--	--
w09	--	--	--	--	--	--	--	--
w08	--	--	--	--	--	--	--	--
w07	--	--	--	--	--	--	--	--
w06	--	--	--	--	--	--	--	--
w02a	--	--	--	--	--	--	--	--
w02b	--	--	--	--	--	--	--	--

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Kruisingen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Omschr.	Namespace	LokaalID	Versie	Corr.
					1
					1

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Namespace
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;2 [geluidscherm]	--	0,00	Eigen waarde	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;3 [geluidscherm]	--	0,00	Eigen waarde	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;1 [geluidscherm]	--	0,00	Eigen waarde	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;1 [geluidscherm]	--	0,00	Eigen waarde	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;2 [geluidscherm]	--	0,00	Eigen waarde	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;1 [geluidscherm]	--	0,00	Eigen waarde	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;2 [geluidscherm]	--	0,00	Eigen waarde	NL.img
0	4,8 [geluidscherm]	--	1,13	Eigen waarde	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;1 [geluidscherm]	--	0,00	Eigen waarde	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;2 [geluidscherm]	2,53	0,00	Eigen waarde	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;4 [geluidscherm]	--	0,00	Eigen waarde	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;2 [geluidscherm]	--	0,00	Eigen waarde	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;3 [geluidscherm]	--	0,00	Eigen waarde	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;3 [geluidscherm]	3,34	0,00	Eigen waarde	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;1 [geluidscherm]	--	0,00	Eigen waarde	NL.img
A12	Vernietiging TB Ring Utrecht;2 [geluidscherm]	--	0,00	Eigen waarde	NL.img

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	LokaalID	Versie	Cp	Zwevend	Hoek	Refl.L 31	Refl.L 63	Refl.L 125
A12	27364178.0f8801bb-62ef-4a35-91ed-bd46bb089746	1	Scherp	Nee	0,0	0,80	0,80	0,80
A12	27364178.1195d15f-16ae-44c3-9187-afa712550c04	1	Scherp	Nee	0,0	0,80	0,80	0,80
A12	27364178.16911aab-3ada-4afd-a5c2-955f0307368d	1	Scherp	Nee	0,0	0,80	0,80	0,80
A12	27364178.1c998760-9800-45d6-8284-131c5f6f3c4f	1	Scherp	Nee	0,0	0,80	0,80	0,80
A12	27364178.2327293e-560f-4240-92e9-fc7063ab2192	1	Scherp	Nee	0,0	0,80	0,80	0,80
A12	27364178.51eb734e-5173-467b-a224-4155eb29cbde	1	Scherp	Nee	0,0	0,80	0,80	0,80
A12	27364178.536b8382-f459-4d8d-b534-97404c2f9583	1	Scherp	Nee	0,0	0,80	0,80	0,80
0	27364178.6D85E021-B4E3-4601-9E93-20EAD7D78A07	1	Scherp	Nee	0,0	0,00	0,90	0,80
A12	27364178.6a62b673-8318-4918-9fd7-c51e168b9660	1	Scherp	Ja	0,0	0,80	0,80	0,80
A12	27364178.864fbcae-85d1-4a14-8316-52602b2f1696	1	Scherp	Nee	0,0	0,80	0,80	0,80
A12	27364178.8dbe17a2-0236-47ae-bfdd-11804f5fa3e2	1	Scherp	Nee	0,0	0,80	0,80	0,80
A12	27364178.95ac5ce6-74cb-4a47-b78b-16d587527c27	1	Scherp	Nee	0,0	0,80	0,80	0,80
A12	27364178.98de9f66-faf7-47fc-ab8e-8fc16c2d5282	1	Scherp	Nee	0,0	0,80	0,80	0,80
A12	27364178.a3b0c7ac-ac72-4dad-a779-62267aaa4803	1	Scherp	Nee	0,0	0,80	0,80	0,80
A12	27364178.c0bfd984-f423-4b5b-abd7-6be537c1fa3c	1	Scherp	Ja	0,0	0,80	0,80	0,80
A12	27364178.c1753d92-def5-4173-af7f-3f58e4f038ce	1	Scherp	Nee	0,0	0,80	0,80	0,80

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Refl.L 250	Refl.L 500	Refl.L 1k	Refl.L 2k	Refl.L 4k	Refl.L 8k	Refl.R 31	Refl.R 63	Refl.R 125	Refl.R 250
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0	0,55	0,30	0,15	0,08	0,08	0,15	0,00	0,90	0,80	0,55
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Refl.R 500	Refl.R 1k	Refl.R 2k	Refl.R 4k	Refl.R 8k	Adiffr 31	Adiffr 63	Adiffr 125	Adiffr 250	Adiffr 500
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0	0,30	0,15	0,08	0,08	0,15	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

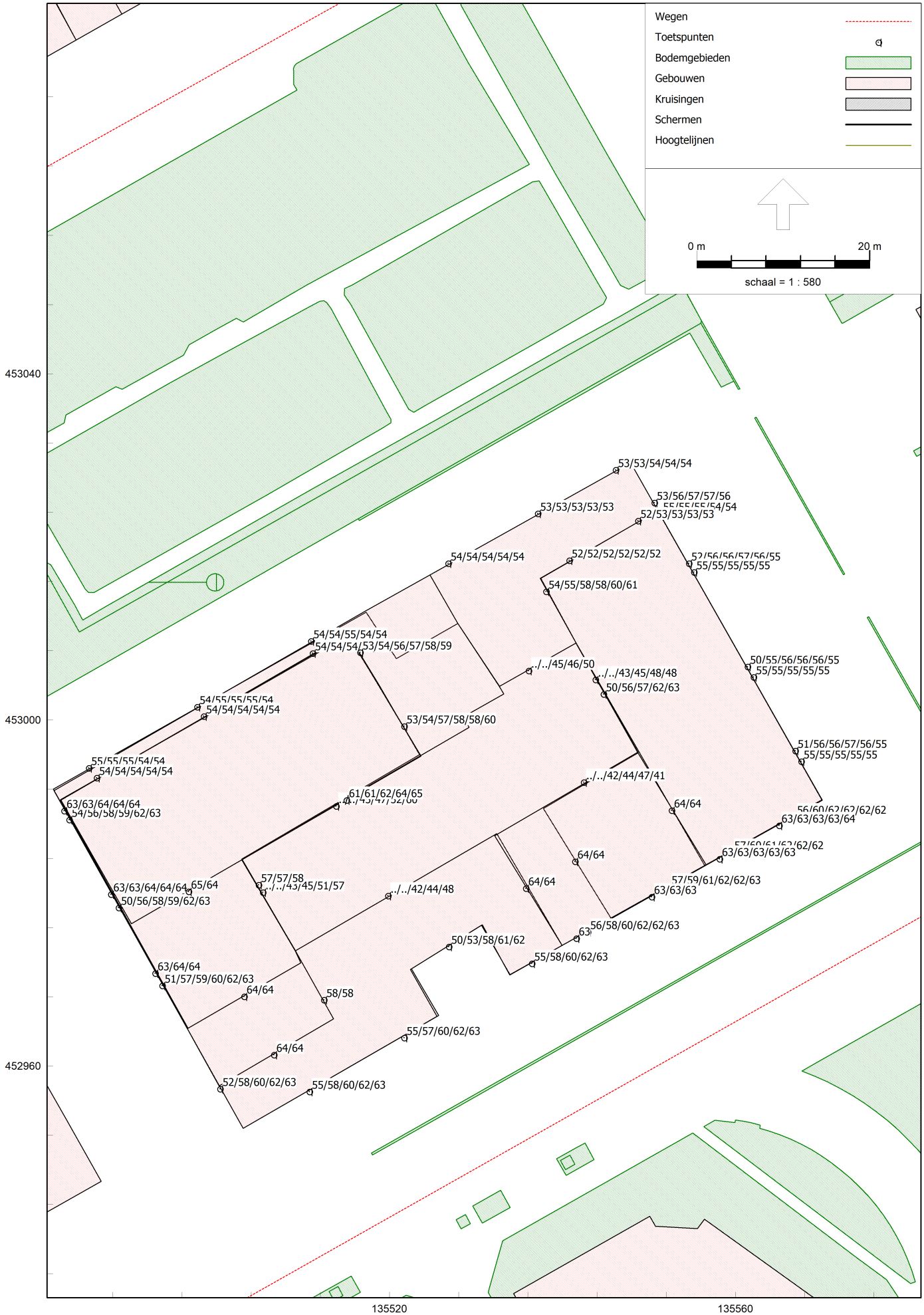
Model: VL_2036_basismodel
Livingstonelaan Utrecht, versie 08_001 - 072520aa_GM2023.1
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Geluid algemeen - Omgevingswet

Naam	Adiffr 1k	Adiffr 2k	Adiffr 4k	Adiffr 8k
A12	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,0	0,0	0,0	0,0
0	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,0	0,0	0,0	0,0
A12	0,0	0,0	0,0	0,0

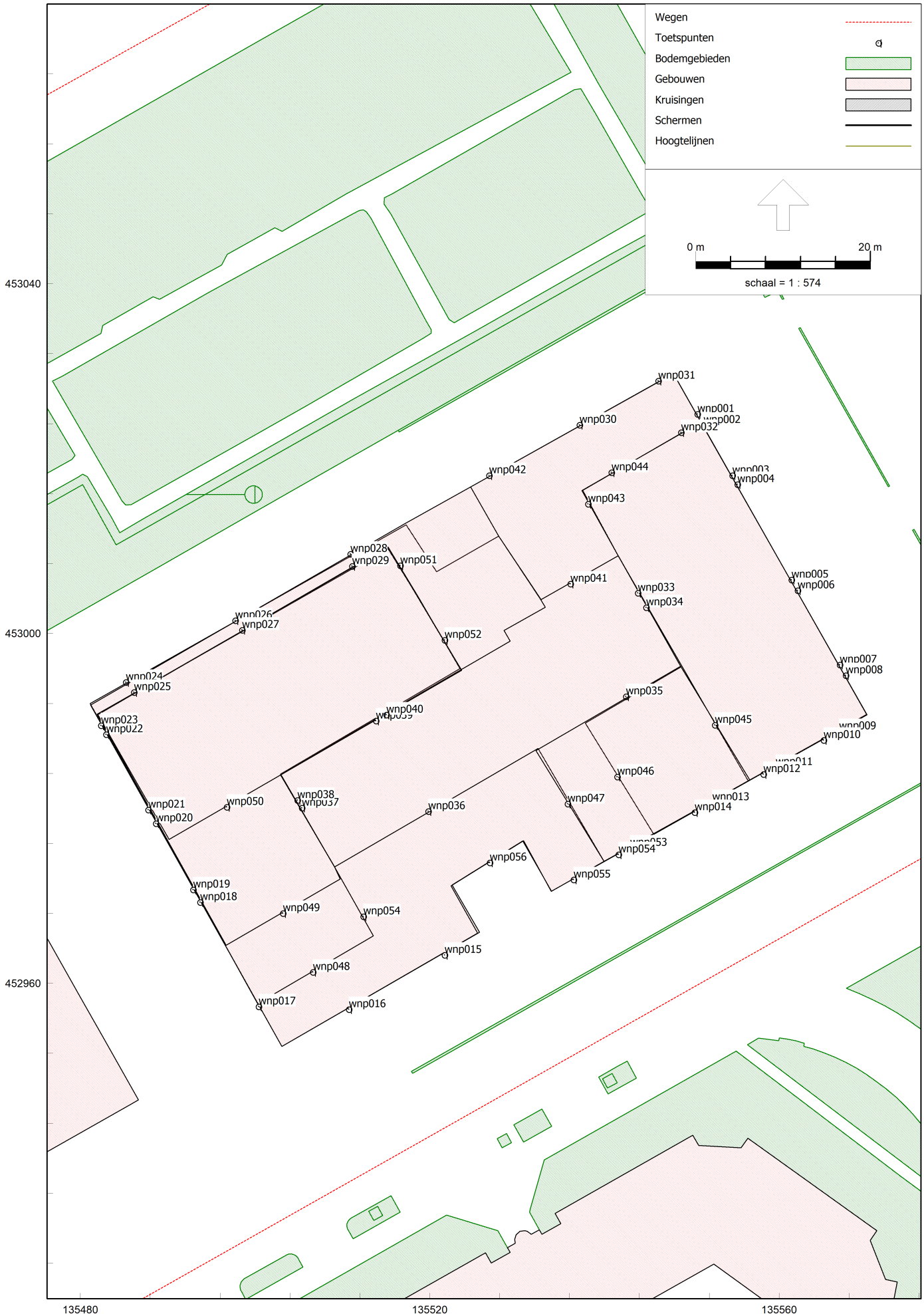
Bijlage II

Rekenresultaten


Wegen
Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
Kruisingen
Schermen
Hoogtelijnen
0 m
20 m
schaal = 1 : 580
453040
453000
452960
135520
135560
43/46/47/48/49
47/49/50/51/51
43/47/48/48/49
47/48/48/49/49
43/46/47/48/48
48/48/48/49/49/50
40/42/41/42/43/43
44/46/47/47/47
48/48/48/46/47/47/48/48/48
../../32/32/33
../../30/30/33/37
41/42/43/43/43
49/51/51/52/52/52
53/53/53/53/54
43/45/46/46/47
48/48/48/48/48
42/43/44/44/45/46
51/52/52/52/52/52
53/53/54/54/54
43/45/46/46/46
47/48/48/48/49
../../29/30/31/35
45/45/45/45/45
43/44/45/45/45/45
40/41/44/44/46
37/42
55/55/55/54/54/54
54/53/53/53/53
41/46
46/46/46/45/45
43/45
44/46/46/46/46/46
39/42/44
../../32/33/35/39
../../30/31/32
41/45
54/53/53
54/55/55/54/54/54
52/52/52/52/52
54/55/55/54/54
47/47/47
46/48/48/47/47/47
45/49
44/47
54/55/55/54/54
47/50
50/51/50/50/50
55/55/55/54/54


Wegen
Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
Kruisingen
Schermen
Hoogtelijnen
0 m
20 m
schaal = 1 : 580
453040
453000
452960
135520
135560
53/53/54/54/54
53/56/57/57/56
53/53/53/53/53
52/53/53/53/53
54/54/54/54/54
52/52/52/52/52/52
52/56/56/57/56/55
55/55/55/55/55
54/55/58/58/60/61
54/54/55/54/54
54/54/54/53/54/56/57/58/59
../../45/46/50
../../43/45/48/48
50/56/57/62/63
50/55/56/56/56/55
55/55/55/55/55
54/55/55/55/54
54/54/54/54/54
53/54/57/58/58/60
55/55/55/54/54
54/54/54/54/54
51/56/56/57/56/55
55/55/55/55/55
../../42/44/47/41
63/63/64/64/64
54/56/58/59/62/63
61/61/62/64/65
64/64
56/60/62/62/62/62
63/63/63/63/64
64/64
57/60/61/62/62/62
63/63/63/63/63
63/63/64/64/64
65/64
50/56/58/59/62/63
57/57/58
../../43/45/51/57
../../42/44/48
64/64
57/59/61/62/62/63
63/63/63
56/58/60/62/62/63
63
50/53/58/61/62
55/58/60/62/63
63/64/64
51/57/59/60/62/63
64/64
58/58
55/57/60/62/63
64/64
52/58/60/62/63
55/58/60/62/63


Wegen
Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
Kruisingen
Schermen
Hoogtelijnen
0 m
20 m
schaal = 1 : 580
453040
453000
452960
135520
135560
53/54/55/55/55
54/57/58/58/57
53/54/54/55/55
54/54/54/54/55
54/55/55/55/55
53/54/54/54/54
53/56/57/58/57/57
55/55/58/58/60/61
54/55/55/55/55
55/55/55/54/55/57/57/58/59
../../45/47/50
../../43/45/48/48
51/56/58/62/63
52/56/57/57/57/57
55/56/55/55/55
55/55/55/55/55
53/54/57/58/59/60
54/57/58/58/58/57
55/56/55/55/55
55/55/55/55/55
../../42/44/47/42
61/61/62/64/65
63/63/64/64/64
64/64
59/61/62/63/63/63
63/63/64/64/64
64/64
63/63/64/64/64
65/64
57/57/58
../../43/46/51/57
51/56/58/59/62/63
../../42/44/48
64/64
59/60/62/63/63/63
63/64/64
58/60/61/63/63/63
54/55/59/61/62
58/59/61/63/63
63/64/64
52/58/59/60/62/63
64/64
59/58
58/59/61/63/63
64/64
54/58/61/62/63
58/60/61/63/63


Wegen
Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
Kruisingen
Schermen
Hoogtelijnen
0 m
20 m
schaal = 1 : 574
453040
453000
452960
135480
135520
135560
wnp031
wnp001
wnp002
wnp030
wnp032
wnp042
wnp044
wnp003
wnp004
wnp043
wnp028
wnp029
wnp051
wnp041
wnp005
wnp006
wnp033
wnp034
wnp026
wnp027
wnp052
wnp007
wnp008
wnp024
wnp025
wnp035
wnp023
wnp022
wnp040
wnp045
wnp009
wnp010
wnp046
wnp011
wnp012
wnp021
wnp050
wnp038
wnp037
wnp036
wnp047
wnp013
wnp014
wnp020
wnp053
wnp054
wnp056
wnp055
wnp019
wnp018
wnp049
wnp054
wnp015
wnp048
wnp017
wnp016


Wegen
Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
Kruisingen
Schermen
Hoogtelijnen
0 m
20 m
schaal = 1 : 669
453050
453000
452950
135500
135550
2,00/7,00/10,00/13,00/16,00
2,00/5,00/8,00/11,00/14,00
22,00/25,00/28,00/31,00/34,00
2,00/5,00/8,00/11,00/14,00/17,00
--/--/10,00/13,00/16,00
--/--/10,00/13,00/16,00/19,00
2,00/5,00
2,00/7,00/10,00/13,00/16,00/19,00

Rapport: Resultatentabel
Model: VL_2036_basismodel
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Hoogte	Lden
wnp001_A	2,00	53,69
wnp001_B	7,00	56,69
wnp001_C	10,00	57,55
wnp001_D	13,00	57,68
wnp001_E	16,00	56,99
wnp002_A	22,00	56,69
wnp002_B	25,00	56,81
wnp002_C	28,00	56,87
wnp002_D	31,00	56,91
wnp002_E	34,00	56,98
wnp003_A	2,00	53,00
wnp003_B	7,00	56,42
wnp003_C	10,00	57,47
wnp003_D	13,00	57,67
wnp003_E	16,00	57,00
wnp003_F	19,00	56,61
wnp004_A	22,00	56,91
wnp004_B	25,00	56,95
wnp004_C	28,00	56,98
wnp004_D	31,00	57,04
wnp004_E	34,00	57,14
wnp005_A	2,00	52,49
wnp005_B	7,00	56,09
wnp005_C	10,00	57,16
wnp005_D	13,00	57,42
wnp005_E	16,00	57,23
wnp005_F	19,00	57,10
wnp006_A	22,00	57,05
wnp006_B	25,00	57,12
wnp006_C	28,00	57,19
wnp006_D	31,00	57,22
wnp006_E	34,00	57,26
wnp007_A	2,00	54,35
wnp007_B	7,00	57,09
wnp007_C	10,00	57,78
wnp007_D	13,00	58,00
wnp007_E	16,00	57,51
wnp007_F	19,00	57,09
wnp008_A	22,00	57,30
wnp008_B	25,00	57,33
wnp008_C	28,00	57,29
wnp008_D	31,00	57,32
wnp008_E	34,00	57,40
wnp009_A	2,00	58,63
wnp009_B	7,00	61,14
wnp009_C	10,00	62,38
wnp009_D	13,00	62,83
wnp009_E	16,00	62,82
wnp009_F	19,00	62,89
wnp010_A	22,00	63,20
wnp010_B	25,00	63,36
wnp010_C	28,00	63,54
wnp010_D	31,00	63,71
wnp010_E	34,00	63,87
wnp011_A	2,00	58,78
wnp011_B	7,00	60,93
wnp011_C	10,00	62,21
wnp011_D	13,00	62,92
wnp011_E	16,00	62,91

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: VL_2036_basismodel
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Hoogte	Lden
wnp011_F	19,00	62,97
wnp012_A	22,00	63,13
wnp012_B	25,00	63,31
wnp012_C	28,00	63,49
wnp012_D	31,00	63,66
wnp012_E	34,00	63,83
wnp013_A	2,00	58,86
wnp013_B	7,00	60,41
wnp013_C	10,00	61,74
wnp013_D	13,00	62,85
wnp013_E	16,00	62,94
wnp013_F	19,00	63,05
wnp014_A	22,00	63,37
wnp014_B	25,00	63,54
wnp014_C	28,00	63,71
wnp015_A	2,00	57,61
wnp015_B	7,00	59,30
wnp015_C	10,00	61,21
wnp015_D	13,00	63,04
wnp015_E	16,00	63,22
wnp016_A	2,00	57,60
wnp016_B	7,00	59,51
wnp016_C	10,00	61,32
wnp016_D	13,00	63,05
wnp016_E	16,00	63,22
wnp017_A	2,00	54,16
wnp017_B	7,00	58,38
wnp017_C	10,00	60,51
wnp017_D	13,00	61,86
wnp017_E	16,00	62,83
wnp018_A	2,00	52,32
wnp018_B	7,00	57,50
wnp018_C	10,00	59,34
wnp018_D	13,00	60,38
wnp018_E	16,00	62,43
wnp018_F	19,00	63,17
wnp019_A	22,00	63,36
wnp019_B	25,00	63,64
wnp019_C	28,00	63,89
wnp020_A	2,00	51,33
wnp020_B	7,00	56,11
wnp020_C	10,00	58,05
wnp020_D	13,00	59,20
wnp020_E	16,00	62,05
wnp020_F	19,00	63,02
wnp021_A	22,00	63,23
wnp021_B	25,00	63,49
wnp021_C	28,00	63,75
wnp021_D	31,00	63,95
wnp021_E	34,00	64,14
wnp022_A	2,00	54,38
wnp022_B	7,00	56,26
wnp022_C	10,00	58,00
wnp022_D	13,00	58,84
wnp022_E	16,00	61,82
wnp022_F	19,00	62,79
wnp023_A	22,00	63,05
wnp023_B	25,00	63,31
wnp023_C	28,00	63,57

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: VL_2036_basismodel
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Hoogte	Lden
wnp023_D	31,00	63,78
wnp023_E	34,00	63,97
wnp024_A	2,00	55,03
wnp024_B	7,00	55,84
wnp024_C	10,00	55,48
wnp024_D	13,00	55,07
wnp024_E	16,00	54,79
wnp025_A	22,00	54,69
wnp025_B	25,00	54,78
wnp025_C	28,00	54,85
wnp025_D	31,00	54,89
wnp025_E	34,00	54,93
wnp026_A	2,00	54,76
wnp026_B	7,00	55,63
wnp026_C	10,00	55,47
wnp026_D	13,00	55,25
wnp026_E	16,00	55,04
wnp027_A	22,00	55,01
wnp027_B	25,00	55,01
wnp027_C	28,00	55,04
wnp027_D	31,00	55,06
wnp027_E	34,00	55,06
wnp028_A	2,00	54,48
wnp028_B	7,00	54,72
wnp028_C	10,00	55,22
wnp028_D	13,00	55,09
wnp028_E	16,00	54,87
wnp029_A	22,00	55,01
wnp029_B	25,00	55,01
wnp029_C	28,00	55,06
wnp029_D	31,00	55,10
wnp029_E	34,00	55,12
wnp030_A	2,00	53,02
wnp030_B	7,00	53,54
wnp030_C	10,00	54,40
wnp030_D	13,00	54,56
wnp030_E	16,00	54,60
wnp031_A	2,00	53,20
wnp031_B	7,00	54,02
wnp031_C	10,00	55,08
wnp031_D	13,00	55,01
wnp031_E	16,00	54,99
wnp032_A	2,00	53,55
wnp032_B	5,00	53,93
wnp032_C	8,00	54,01
wnp032_D	11,00	54,28
wnp032_E	14,00	54,52
wnp033_C	10,00	43,21
wnp033_D	13,00	44,83
wnp033_E	16,00	48,09
wnp033_F	19,00	48,44
wnp034_A	22,00	50,70
wnp034_B	25,00	56,06
wnp034_C	28,00	57,63
wnp034_D	31,00	61,63
wnp034_E	34,00	63,24
wnp035_C	10,00	42,31
wnp035_D	13,00	44,22
wnp035_E	16,00	46,95

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: VL_2036_basismodel
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Hoogte	Lden
wnp035_F	19,00	41,84
wnp036_C	10,00	42,11
wnp036_D	13,00	43,89
wnp036_E	16,00	48,42
wnp037_C	10,00	43,40
wnp037_D	13,00	45,58
wnp037_E	16,00	50,85
wnp037_F	19,00	57,14
wnp038_A	22,00	57,03
wnp038_B	25,00	57,43
wnp038_C	28,00	57,85
wnp039_C	10,00	44,80
wnp039_D	13,00	46,87
wnp039_E	16,00	52,30
wnp039_F	19,00	59,99
wnp040_A	22,00	60,65
wnp040_B	25,00	61,28
wnp040_C	28,00	62,29
wnp040_D	31,00	63,58
wnp040_E	34,00	64,66
wnp041_C	10,00	45,19
wnp041_D	13,00	46,66
wnp041_E	16,00	50,33
wnp042_A	2,00	54,08
wnp042_B	7,00	54,74
wnp042_C	10,00	55,21
wnp042_D	13,00	54,99
wnp042_E	16,00	54,82
wnp043_A	2,00	54,58
wnp043_B	5,00	55,48
wnp043_C	8,00	57,65
wnp043_D	11,00	58,49
wnp043_E	14,00	60,17
wnp043_F	17,00	61,18
wnp044_A	2,00	53,21
wnp044_B	5,00	53,53
wnp044_C	8,00	53,60
wnp044_D	11,00	53,84
wnp044_E	14,00	54,05
wnp044_F	17,00	54,24
wnp045_A	2,00	64,43
wnp045_B	5,00	64,29
wnp046_A	2,00	64,23
wnp046_B	5,00	64,26
wnp047_A	2,00	63,67
wnp047_B	5,00	63,78
wnp048_A	2,00	64,06
wnp048_B	5,00	63,96
wnp049_A	2,00	64,48
wnp049_B	5,00	64,15
wnp050_A	2,00	64,62
wnp050_B	5,00	64,26
wnp051_A	2,00	54,06
wnp051_B	5,00	54,99
wnp051_C	8,00	56,79
wnp051_D	11,00	57,48
wnp051_E	14,00	58,43
wnp051_F	17,00	59,31
wnp052_A	2,00	52,93

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: VL_2036_basismodel
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

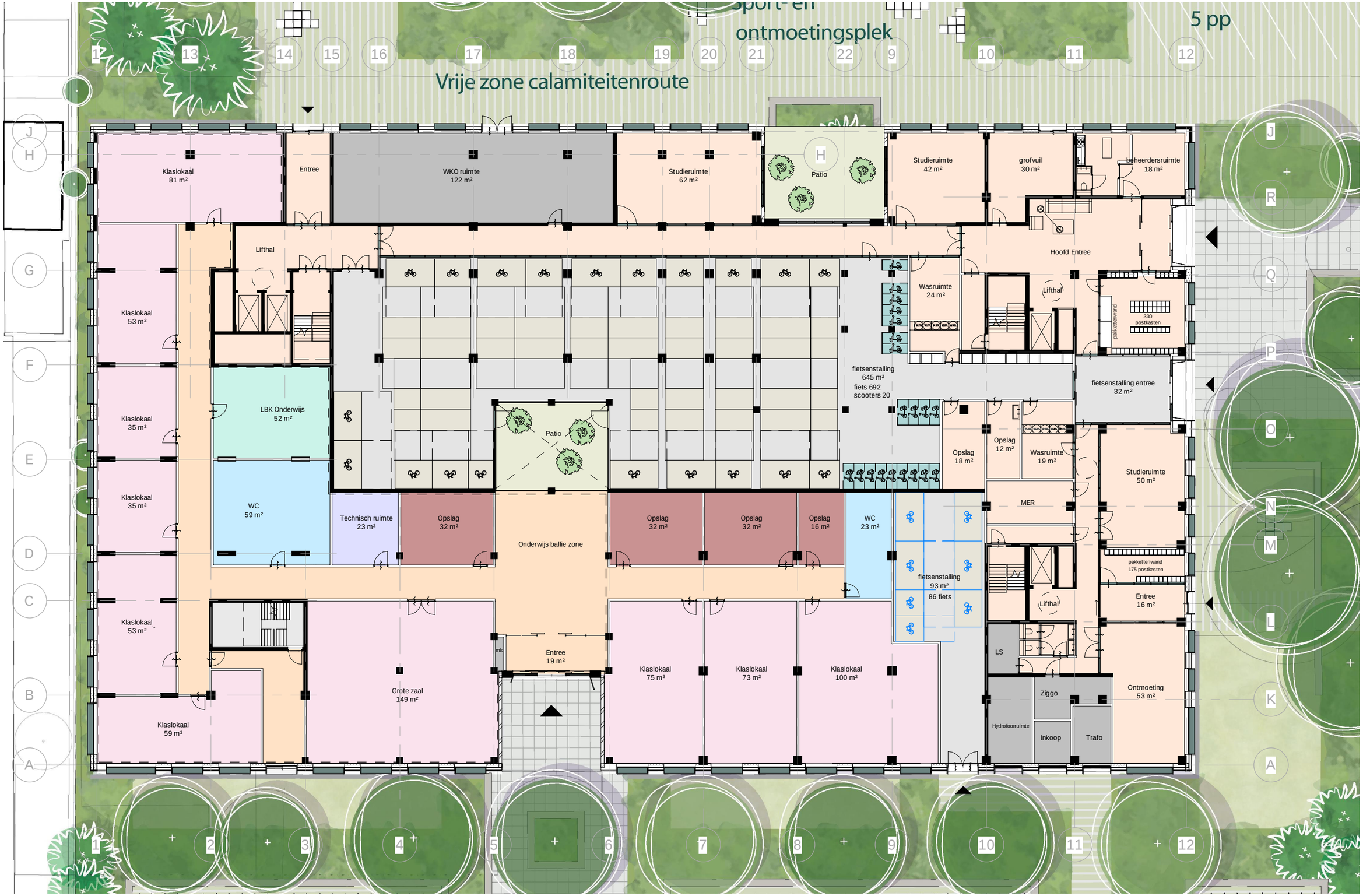
Naam Toetspunt	Hoogte	Lden
wnp052_B	5,00	54,08
wnp052_C	8,00	57,02
wnp052_D	11,00	57,94
wnp052_E	14,00	58,58
wnp052_F	17,00	59,86
wnp053_A	2,00	58,06
wnp053_B	7,00	59,66
wnp053_C	10,00	61,25
wnp053_D	13,00	62,81
wnp053_E	16,00	62,95
wnp053_F	19,00	63,11
wnp054_A	22,00	63,32
wnp054_A	2,00	58,55
wnp054_B	5,00	58,27
wnp055_A	2,00	57,66
wnp055_B	7,00	59,40
wnp055_C	10,00	61,22
wnp055_D	13,00	62,95
wnp055_E	16,00	63,12
wnp056_A	2,00	53,81
wnp056_B	7,00	55,16
wnp056_C	10,00	58,94
wnp056_D	13,00	61,14
wnp056_E	16,00	61,93

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage III

Geluidluwe gevel (standaardwaarden+5 dB) per bouwlaag en toepassing gebouwgebonden maatregelen

BEGANE GROND



* voor ontwerp buitenruimte zie ontwerpboek Copijn dd 16-03-2026

1e VERDIEPING



2e VERDIEPING met hoofdmaten



De studenten units zijn eenvoudig te wijzigen in grotere woon units door de constructie maat van 6600 en 5400.

VERDIEPINGEN



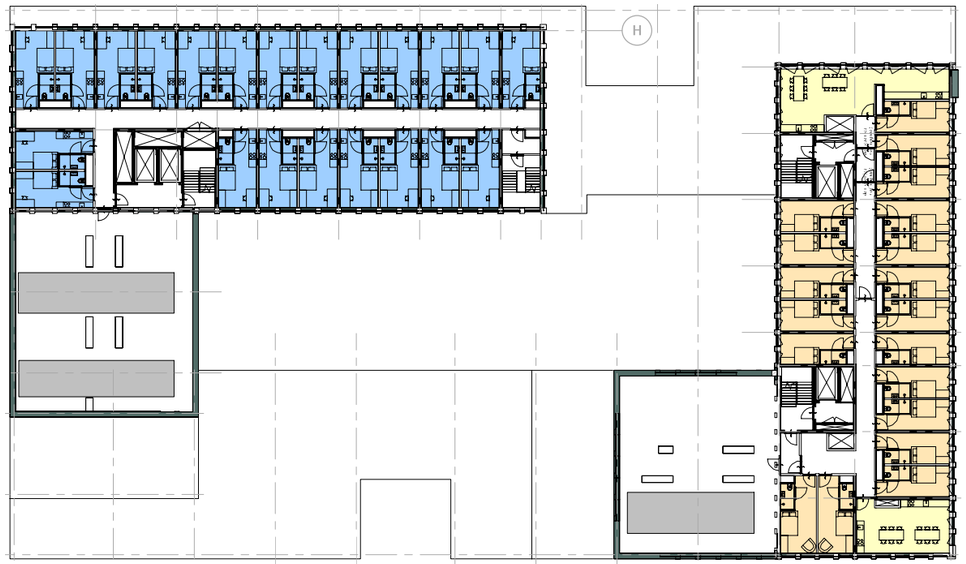
2e - 4e verdieping



5e - 6e verdieping

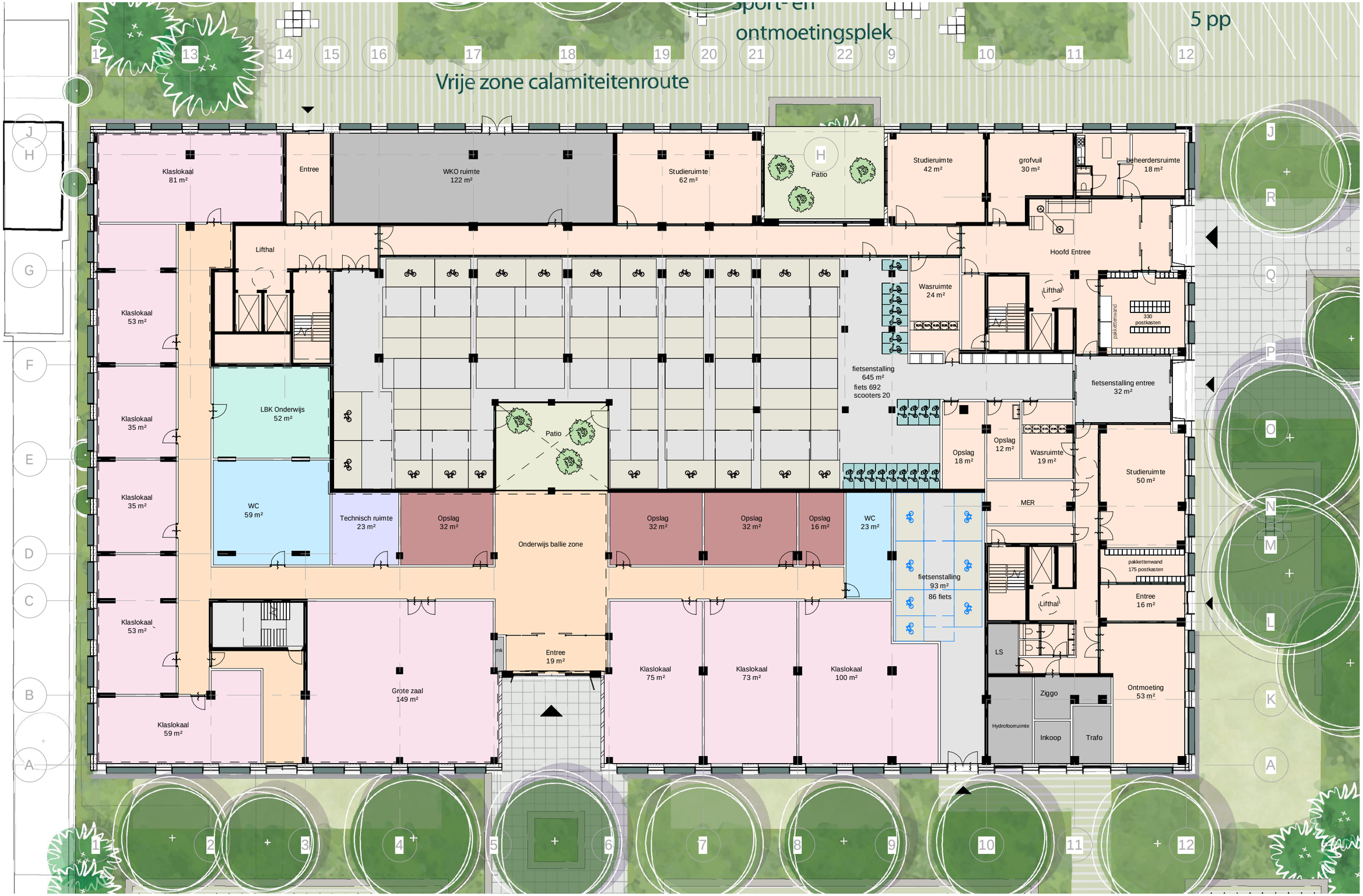


7e - 8e verdieping



9e - 10e verdieping

BEGANE GROND



* voor ontwerp buitenruimte zie ontwerpboek Copijn dd 16-03-2026

1e VERDIEPING



VERDIEPINGEN



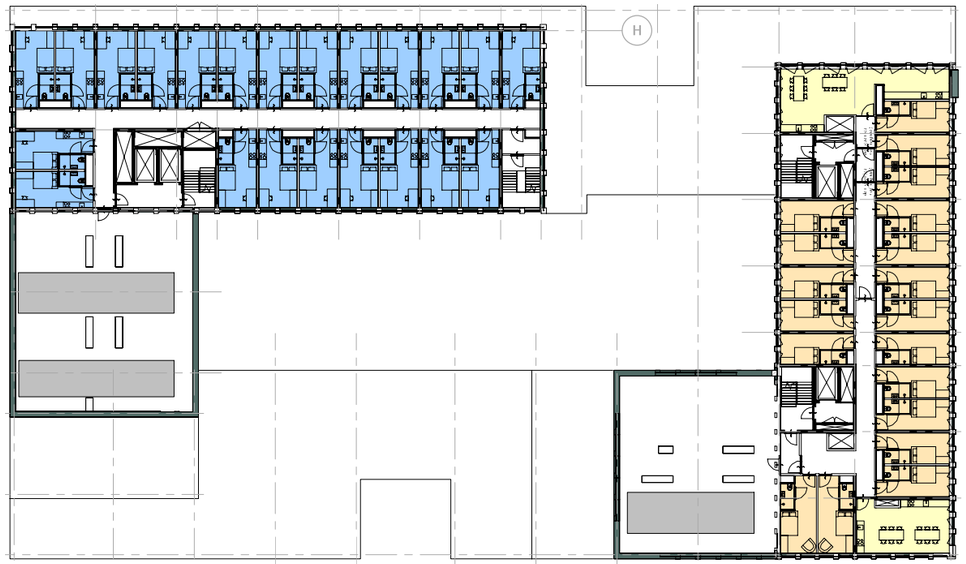
2e - 4e verdieping



5e - 6e verdieping



7e - 8e verdieping



9e - 10e verdieping

VERDIEPINGEN



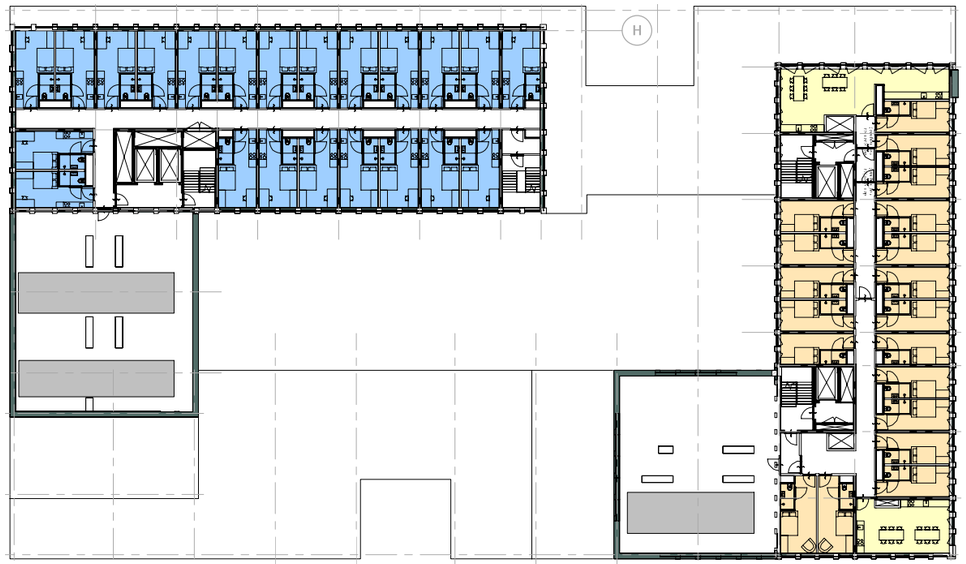
2e - 4e verdieping



5e - 6e verdieping



7e - 8e verdieping



9e - 10e verdieping

Bijlage 14 Akoestisch onderzoek onderwijsfunctie

Livingstonelaan 609 in Utrecht

Akoestisch onderzoek onderwijsfunctie

Opdrachtgever
VOF Livingstonelaan
Contactpersoon
De heer A. de Vos
Kenmerk
R001_01_072520
Versie
01
Datum
13 februari 2026
Auteur
F. (Fabian) Wieland MSc

LBP|SIGHT

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Onze opdracht 3

1.2 Het project 3

2 Situatie 5

2.1 Representatieve bedrijfssituatie 5

2.1.1 Onderwijsfunctie 5

3 Wettelijk kader 8

3.1 Besluit kwaliteit leefomgeving 8

4 Beoordeling en conclusie 10

1 Inleiding

1.1 Onze opdracht

In opdracht van VOF Livingstonelaan uit Utrecht heeft LBP|SIGHT in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) het geluid afkomstig van een beoogde onderwijsfunctie inzichtelijk gemaakt voor de bovenliggende nieuwe woningen. Door de situering van deze functies kan mogelijk hinder ontstaan van de onderwijsfunctie naar de bovenliggende beoogde woningen. De nieuwbouw betreft een woongebouw met studentenwoningen en een tweelaagse plint met onder andere een onderwijsprogramma (circa 1.500 m^2), gelegen op de hoek van de Livingstonelaan/Australiëlaan in Utrecht.

In het akoestisch onderzoek wegverkeer met kenmerk R072520aa.224JSSQ.fwi, versie 06, opgesteld door LBP|SIGHT van 7 oktober is het wegverkeerslawaai inzichtelijk gemaakt en beoordeeld in het kader van een ruimtelijke procedure. De conclusie uit dat onderzoek voor de onderwijsfunctie is dat er geen aanvullende geluideisen gelden op grond van het lokale geluidbeleid van Utrecht voor wegverkeerslawaai. Dit heeft betrekking op de impact van omgevingsgeluid op de gevels van de onderwijsfunctie. De gevelgeluidwering moet wel in een vervolgonderzoek (ten tijde van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) afgestemd worden op het gezamenlijk geluid. Het geluid vanuit de onderwijsfunctie naar de omgeving toe was tot nu toe niet onderzocht.

Op grond van artikel 5.59 Bkl moet worden aangetoond dat het geluid van de onderwijsfunctie op de woningen aanvaardbaar is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). We onderzoeken aan de hand van de onderwijsactiviteiten (installatiegeluid, laden/lossen, stemgeluid, parkeren) of voldaan kan worden aan de standaardwaarden uit artikel 5.65 Bkl of gemotiveerd kan worden afgeweken tot de grenswaarden.

1.2 Het project

Op de hoek van de Australiëlaan en de Livingstonelaan wordt een woongebouw met studentenwoningen gerealiseerd, met een tweelaagse plint waarin onder andere een onderwijsprogramma is opgenomen. Daarnaast is er ruimte voor voorzieningen die deels openbaar zijn en deels ten behoeve van de woningen (hierna: nieuwbouw).

Figuur 1.1 geeft de locatie weer binnen de rode cirkel waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd. De huidige bebouwing wordt gesloopt.



Figuur 1.1
Luchtfoto huidige situatie, bron: PDOK 2025

Figuur 1.2 geeft een impressie weer van het woongebouw met een onderwijsfunctie in de plint.



Figuur 1.2
Mogelijke impressie nieuwbouw, bron: Ontwerpboek Livingstonelaan Utrecht, 22 december 2025, opgesteld door OZ

2 Situatie

Figuur 2.1 geeft de plattegrond van de plint weer. In basis is alleen het rood omlijnde gedeelte onderwijs. De rest betreft de fietsenstalling of de algemene, gemeenschappelijke ruimtes behorende bij de studentenwoningen. In lichtblauw (linksboven) is een LBK-ruimte aangegeven.



Figuur 2.1
Plattegrond BG

We geven in dit hoofdstuk de representatieve bedrijfssituatie voor de onderwijsfunctie weer.

2.1 Representatieve bedrijfssituatie

De representatieve bedrijfssituatie (RBS) is de bedrijfssituatie die maatgevend is voor de toetsing aan de geluidnormen. Het betreft in het algemeen een situatie zoals deze zich bijvoorbeeld één keer per maand kan voordoen. Dit is dus een ruimere bedrijfssituatie dan men op basis van gemiddelde capaciteiten zou berekenen.

2.1.1 Onderwijsfunctie

Een onderwijsfunctie heeft mogelijk activiteiten die geluidhinder kunnen geven naar de omgeving. In deze subparagraaf beschrijven we de activiteiten en geven we aan of deze relevant zijn voor het aspect geluid.

Openingstijden
De openingstijden van de school zijn tussen 07:30 – 19:00 uur. Voor de representatieve situatie gaan we ervan uit dat er enkel in de dagperiode (07:00 – 19:00 uur) activiteiten zijn.

Schoolplein/stemgeluid
Er is geen schoolplein aanwezig behorende bij de school. De zone om het gebouw wordt een verblijfszone voor zowel de school als bewoners van de studentenwoningen. De zone heeft een openbaar karakter en hoort niet uitsluitend bij de school. In totaal komen er maximaal 640 studentenwoningen + 20 zorgwoningen óf maximaal 694 studentenwoningen boven de school. Het geluid afkomstig van de verblijfszone is daarom niet toe te schrijven aan de school en wordt deze niet meegenomen in dit onderzoek.

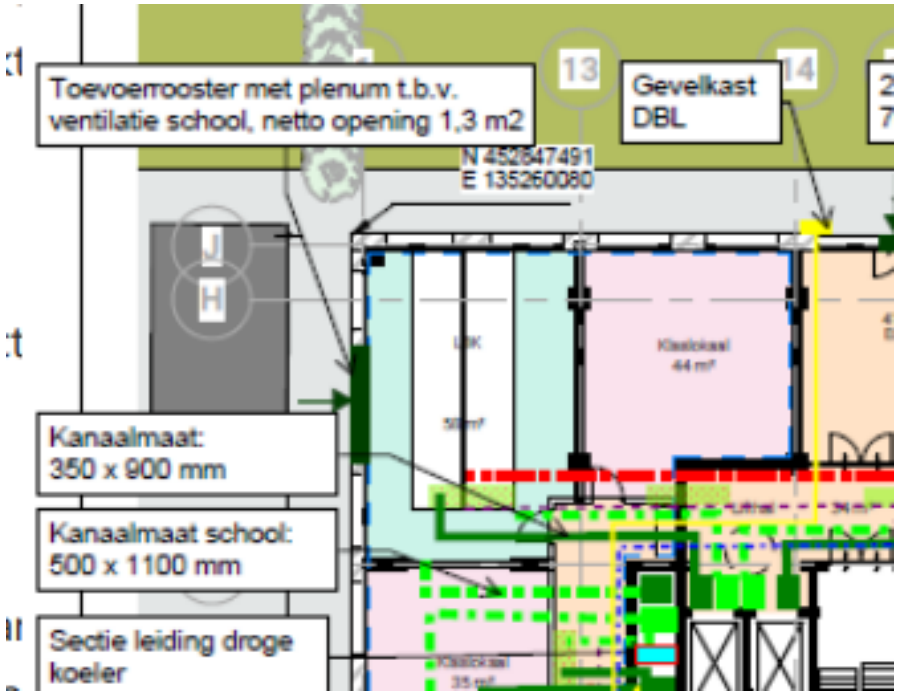
Parkeren – fiets en auto
De fietsenstalling is inpandig op de begane grond, zie figuur 2.1. Direct boven de fietsenstalling bevindt zich een daktuin behorende bij de woningen. Omdat de activiteiten van het parkeren van de fiets/brommer inpandig zijn, is het geluid naar de omgeving niet relevant.

Op het terrein komen in totaal 5 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen behoren niet zondermeer tot de onderwijsfunctie. De verwachting is dat studenten met OV, lopend of de fiets naar de onderwijsinstelling reizen. Het meeste personeel ook. De mensen die met de auto komen, zullen de auto hoofdzakelijk op straat parkeren. Vanwege het openbare karakter van het parkeren op straat zijn deze activiteiten niet meegenomen in het onderzoek.

Laad en losactiviteiten
Er vinden geen laad- en losactiviteiten plaats voor de onderwijsfunctie, dus deze activiteiten nemen we niet mee.

Dakinstallaties
Ten slotte de installaties behorende bij de school. Het merendeel van de installaties van zowel de woningen als de onderwijsfunctie zit op het dak. De afstand tot de onderwijsfunctie op de begane grond is zo groot dat dit geluid niet relevant is.

Figuur 2.2 geeft de locatie op de begane grond weer die bestemd is voor (een) LBK (luchtbehandelingskast). Deze LBK-ruimte wordt voorzien van een aanvoerrooster in de gevel aan de zijde van het MBO, zie bijgaande uitsnede van het installatieadvies. Afvoer gaat via de schachten naar het dak. De specificaties van de LBK en het toevoerrooster zijn in nog niet bekend.



Figuur 2.2

Ingezoomde plattegrond (BG) – LBK ruimte

3 Wettelijk kader

3.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan in afdeling 5.1 instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze instructieregels gelden voor bestuursorganen zoals in dit geval de gemeente Utrecht bij het vaststellen van hun omgevingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen BOPA.

Vervolgens richt de regelgeving zich op het beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4). In paragraaf 5.1.4.2. Geluid door activiteiten, artikel 5.55 lid 1b, is bepaald dat deze regels van toepassing zijn op het toelaten van een geluidgevoelig gebouw wanneer daarop geluid wordt veroorzaakt door een activiteit die op dezelfde locatie is toegestaan op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een BOPA. Er moet rekening gehouden worden met het geluid van activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (artikel 5.59). Daarnaast moet een omgevingsplan erin voorzien dat het geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

In artikel 5.65 is in tabel 5.65.1 de standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw opgenomen, zoals hieronder weergegeven.

Tabel 5.65.1 Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00 – 19.00 uur	*19.00 – 23.00 uur*	*23.00 – 07.00 uur*
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Wanneer de waarden uit tabel 5.65.1 in het omgevingsplan worden opgenomen, gelden deze als geluidwaarden waarmee sprake is van aanvaardbaar geluid en ETFAL.

Gezien de beschreven activiteiten in hoofdstuk 2 behorende bij de onderwijsfunctie gaat het enkel om installatiegeluid. Bij installaties vinden er geen maximale geluidniveaus op die meer dan 10 dB(A) afwijken van de langtijdgemiddelde geluidniveaus.

Het gaat dus enkel om het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus.

De waarden uit het Omgevingsplan en het Bkl zijn gelijk aan elkaar: 50 dB(A), 45 dB(A) en 40 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Artikel 5.66 (flexibiliteit – afwijken tot grenswaarden) geeft de mogelijkheid dat van de waarde uit tabel 5.65.1 kan worden afgeweken, mits in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen sprake is van langtijdgemiddelde geluidniveaus van maximaal 35 dB(A) in de dag-, 30 dB(A) in de avond- en 25 dB(A) in de nachtperiode.

Tabel 5.66 Grenswaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen, anders dan binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen

	07.00 – 19.00 uur	***19.00 – 23.00 uur***	***23.00 – 07.00 uur***
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)

4 Beoordeling en conclusie

Zoals we in hoofdstuk 2 hebben aangegeven zijn, met uitzondering van het (mogelijke) geluid van de LBK-ruimte, er geen activiteiten behorende bij de onderwijsfunctie die zorgen voor een relevante geluidemissie naar de bovenliggende beoogde woningen.

Voor de installaties behorende bij de onderwijsfunctie geldt dat geluid naar de omgeving (dus naar bovenliggende woningen) optreedt vanuit de luchttoevoer van de LBK. Het geluid afkomstig van deze LBK voldoet zonder maatregelen mogelijk aan de geluidwaarden waarmee sprake is volgens de gemeente Utrecht van ETFAL. Als deze waarden worden overschreden, kan het geluid mogelijk voldoende worden gereduceerd door het toepassen van geluidgedempte roosters ter plaatse van de gevel van de LBK-ruimte of door geluiddempers in de aanvoerkanalen. Een andere mogelijkheid is het toestaan van hogere geluidwaarden, mits het geluidniveau in de woningen voldoende laag is (artikel 5.66 van het Bkl).

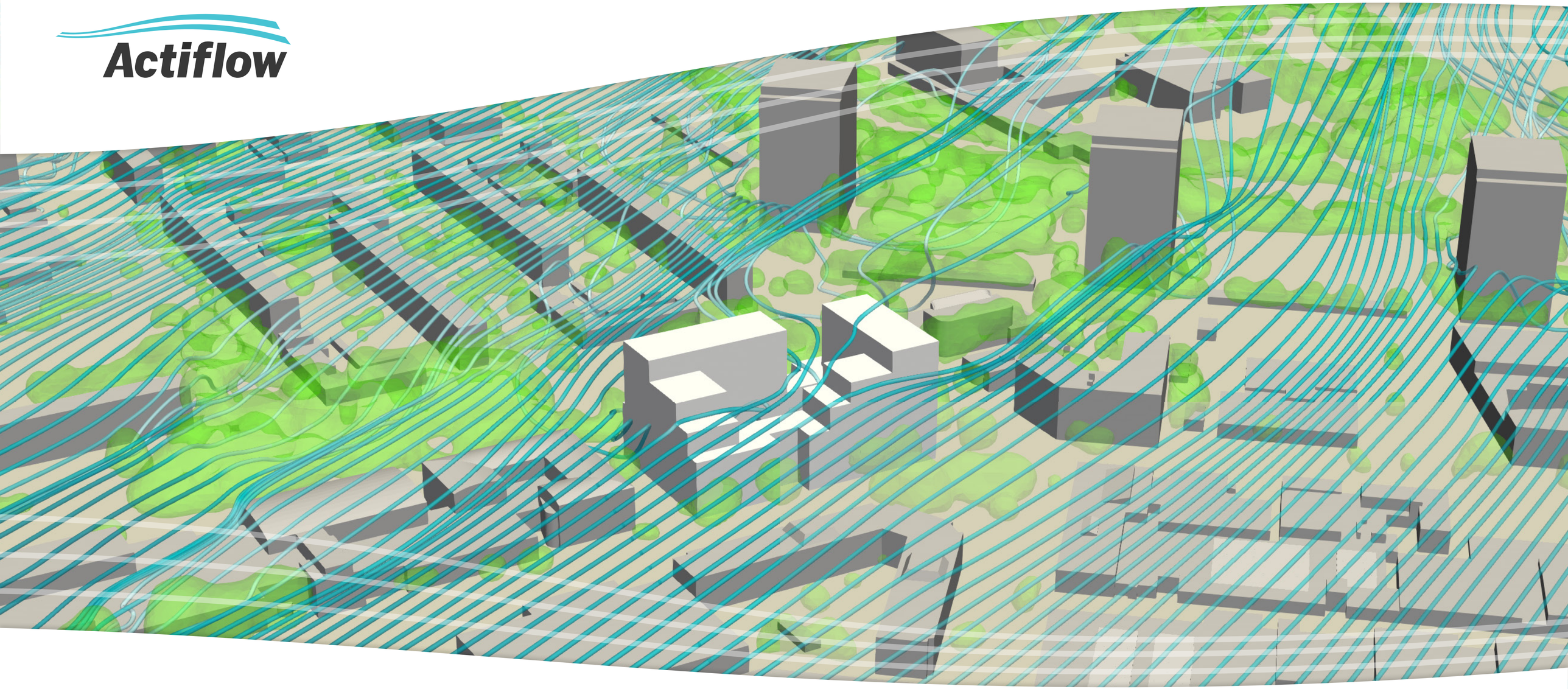
Wanneer in detail bekend is hoe de LBK-ruimte gedimensioneerd wordt (en dus de specificaties van de LBK en de roosterdetaillering bekend zijn), dan kan bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, mits relevant, een berekening worden aangeleverd waarmee wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbare situatie en ETFAL.

LBP|SIGHT

F. (Fabian) Wieland MSc

Bijlage 15 Windonderzoek

Actiflow



Livingstonelaan te Utrecht

CFD-onderzoek naar windhinder en windgevaar

Livingstonelaan te Utrecht

CFD-onderzoek naar windhinder en windgevaar

Opdrachtgever	Slokker Vastgoed
Contactpersoon opdrachtgever	[redacted]
Projectnummer	2025072
Rapportversie	1.0
Status	Definitief
Datum	15 augustus 2025
	©2025 Actiflow BV
Auteur	dr. ir. [redacted]
	[redacted]
Controleur	ir. [redacted]
	[redacted]

Actiflow BV
Tramsingel 5
4814 AB Breda
+31 (0)76 5422 220
contact@actiflow.com
www.actiflow.com

Inhoudsopgave

1. Introductie 4

2. Normstelling 5

2.1 Windhinder en windgevaar

2.2 Classificatie en beoordeling van windhinder en windgevaar

3. Opzet van de berekening 8

3.1 3D-Model en rekenrooster

3.2 Methodiek

3.3 Software

3.4 Aannames en randvoorwaarden

3.5 Vegetatie

4. Resultaten 12

5. Conclusie 17

A Inlegvel NEN 8100:2006 18

B Frequentietabel uurgemiddelde windrichting en snelheid 19

C Situatie bladdragend en bladloze vegetatie, en jaargemiddeld 20

D Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid voor individuele windrichtingen 24

1 Introductie

Voorliggende rapportage omschrijft een windonderzoek uitgevoerd door Actiflow in opdracht van Slokker Vastgoed. Dit windonderzoek is uitgevoerd voor de ontwikkeling van het project Livingstonelaan te Utrecht.

Het plangebied van de ontwikkeling bevindt zich op de hoek van de Livingstonelaan en de Australiëlaan (zie figuur 1.1). Direct ten westen van de nieuwbouw bevindt zich de Herman Brood Academie, ten noordwesten ligt een parkje. De omgeving verder ten noordwesten kenmerkt zich door lage en middelhoge woningbouw. De omgeving in het noordoosten kenmerkt zich door een combinatie van middelhoog- en hoogbouw. In het zuiden bevindt zich een woonboulevard die vooral bestaat uit laagbouw. Het bouwplan betreft nieuwbouw met een hoogte van maximaal 36,5 m, zie figuur 1.2.

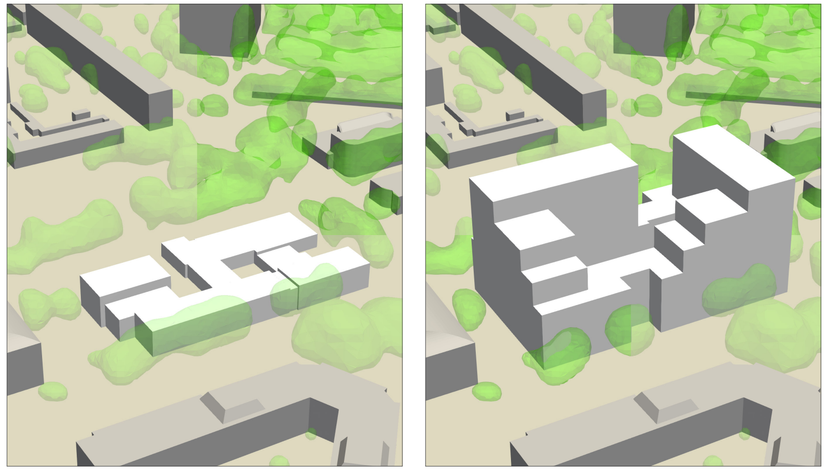
Het inpassen van de nieuwbouw zal leiden tot een wijziging van het lokale windklimaat. Dit kan zorgen voor een situatie die als onprettig of gevaarlijk wordt ervaren. Daarnaast vragen de functies van de gebouwen en het verwachte gebruik van de openbare buitenruimte om een acceptabel comfortniveau ten aanzien van wind. Het is dan ook noodzakelijk het windklimaat inzichtelijk te maken, zodat mogelijke knelpunten kunnen worden aangepakt.

Actiflow is gevraagd om het windklimaat inzichtelijk te maken met behulp van berekeningen op basis van Computational Fluid Dynamics (CFD). In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de normstelling omtrent windhinder en windgevaar, de Nederlandse norm NEN8100:2006 'windhinder en windgevaar in de gebouwomgeving'.

Een uitgebreide beschrijving van de richtlijnen wordt gegeven in hoofdstuk 2. De geometrie van het gebouw en de omgeving, de numerieke instellingen, het rekenrooster en randvoorwaarden zijn weergegeven in hoofdstuk 3. De resultaten worden vervolgens getoond en beschreven in hoofdstuk 4. Ten slotte wordt een conclusie gevormd in hoofdstuk 5.



Figuur 1.1:
Impressie van de locatie van het nieuwbouwproject (Google Earth)



Figuur 1.2:
Impressie van het model van de bestaande situatie (links) en toekomstige situatie (rechts)

Zicht vanuit het zuiden

2 Normstelling

2.1 Windhinder en windgevaar

De normstelling betreffende het windklimaat in de openbare ruimte vindt haar oorsprong in NEN 8100:2006. In deze norm wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar. De definitie van windhinder is het ondervinden van hinder door wind. In de norm wordt verondersteld dat dit bij een gemiddeld persoon zal optreden wanneer de lokale uurgemiddelde windsnelheid meer dan 5 m/s bedraagt. Aan de hand van de activiteit die op een bepaalde locatie wordt uitgevoerd kan deze periode van hinder beoordeeld worden. Zo zal in een gebied waar voetgangers enkel doorheen lopen een relatief lange periode van hinder geaccepteerd kunnen worden. Daarentegen zal het windklimaat in bijvoorbeeld een winkelstraat, bushalte of speeltuin pas acceptabel zijn wanneer de tijdsduur van windhinder beperkt is.

Aangenomen wordt dat windgevaar optreedt wanneer de uurgemiddelde lokale windsnelheid meer dan 15 m/s bedraagt. Windgevaar is het optreden van een zeer hoge windsnelheid, waardoor problemen optreden bij het lopen, zoals evenwichtsverlies. Ook hier kan een klein risico op windgevaar geaccepteerd worden bij minder kritische activiteiten, echter een groot risico op windgevaar is in alle voetgangersgebieden onacceptabel.

Figuren 2.1 en 2.2 tonen voorbeelden van windhinder en windgevaar voor voetgangers.



Figuur 2.1: Verbeelding situatie van windhinder



Figuur 2.2: Verbeelding situatie van windgevaar

2.2 Classificatie en beoordeling van windhinder en windgevaar

NEN 8100:2006 geeft de indeling voor windhinder in kwaliteitsklassen. Zowel windhinder als windgevaar worden hierbij op hoofdhoogte van een staande persoon, te weten 1,75 m boven het grondoppervlak, beoordeeld. De indeling in windhinderklassen is weergegeven in tabel 2.1. Aan de hand van de kans op overschrijdingsduur van de grenswaarde voor windhinder wordt bepaald in welke klasse een locatie valt. Afhankelijk van het gebruiksdoel van of activiteit op een specifieke locatie wordt een bepaalde klasse vervolgens beoordeeld als goed, matig of slecht:

- "Goed" betekent dat mensen zich comfortabel voelen en dat de wind nauwelijks voelbaar is.
- "Matig" betekent dat mensen de wind regelmatig zullen opmerken, maar niet vaak genoeg om storend te zijn voor de voorziene activiteit.
- "Slecht" betekent dat de situatie onveilig is.

Tabel 2.1: Classificatie en beoordeling van het lokale windklimaat voor windhinder

Overschrijdingskans (Lokaal windsnelheid > 5 m/s) (% van het aantal uren per jaar)	*Windhinderklasse*	*Beoordeling per activiteit*		
		Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten[a]
< 2,5 % (< 219 uren)	**A**	*Goed*	*Goed*	*Goed*
2,5 - 5 % (219-438 uren)	**B**	*Goed*	*Goed*	*Matig*
> 5 - 10 % (> 438-876 uren)	**C**	*Goed*	*Matig*	*Slecht*
> 10 - 20 % (> 876-1752 uren)	**D**	*Matig*	*Slecht*	*Slecht*
> 20 % (1752 uren)	**E**	*Slecht*	*Slecht*	*Slecht*

[a] Dit geldt conform de norm voor een bankje in het park, voor horeca terrassen of private buitenruimten is zwaardere normstelling nodig om het gewenste comfort te behalen.

Tabel 2.2 toont de indeling en beoordeling van de kans op windgevaar. Bij de beoordeling wordt niet direct onderscheid gemaakt in activiteiten, echter wordt in NEN 8100:2006 opgemerkt dat voor activiteitenklassen 'Slenteren' en 'Langdurig zitten' zelfs een beperkt risico al onacceptabel is. Dit betekent dat voor deze activiteitenklassen geldt dat enkel $p \leq 0,05$ acceptabel is. Een gevaarlijk windklimaat moet in elk voetgangersgebied worden vermeden.

Tabel 2.2: Classificatie en beoordeling van het lokale windklimaat voor windgevaar

Overschrijdingskans (Lokaal windsnelheid > 15 m/s) (% van het aantal uren per jaar)	*Beoordeling*
< 0,05 % (< 4,5 uren)	Geen risico
0,05 - 0,30 % (4,5-26 uren)	Beperkt risico
> 0,30 % (> 26 uren)	Gevaarlijk

2.3 Stedenbouwvisie Utrecht

NEN 8100:2006 geeft geen duidelijkheid bij welk resultaat van een windonderzoek er sprake is van een acceptabele situatie. Lokaal beleid kan hier duidelijkheid in bieden. De gemeente Utrecht kent de Hoogbouwvisie d.d. 13 januari 2005. Deze visie is opgesteld voorafgaand aan het uitkomen van NEN 8100:2006 en geeft enkel een summiere omschrijving van de methode die in NEN 8100:2006 gebruikt zal gaan worden. Dit geeft dientengevolge geen houvast voor verdere toetsing. Op dit moment is de gemeente Utrecht bezig met het ontwikkelen van een stedenbouwvisie, welke nog niet is vastgesteld. In het concept hiervan (Concept Stedenbouwvisie Utrecht 2040) is het volgende vermeld ten aanzien van windonderzoek:

8: Een aangenaam microklimaat

De invloed van wind kan zowel positief als negatief zijn. Een briesje kan verkoelend zijn op hete dagen, maar wind kan ook vervelend of zelfs gevaarlijk zijn. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw, vooral als deze hoger is dan de naastliggende omgeving, moet windhinder en windgevaar voorkomen worden. Bij windgevaar kunnen windsnelheden zo hoog worden dat mensen omvergeblazen worden. Er is sprake van windhinder als op loop- of verblijfsniveau de drempelsnelheid voor windhinder te vaak wordt overschreden.

Bij het meten van windhinder wordt er voor verschillende activiteiten (doorlopen, slenteren en verblijven) een drempelwaarde gedefinieerd. Afhankelijk van het type gebied en het daaraan gekoppelde activiteit kunnen strengere eisen aan het windklimaat worden gesteld. Over het algemeen zijn op plekken waar veel mensen verblijven de eisen strenger. In doorloopgebieden zijn de eisen minder hoog. Slentergebieden zitten hier tussenin.

Naast het willen stimuleren van voldoende zonuren, wordt het steeds urgenter om hittestress te voorkomen. Het ontwerpen van voldoende groen, schaduwen het inzetten van het verkoelende effect van wind is dus net zo belangrijk. Met name in de zomer.

Richtlijnen:

- *Windonderzoek is verplicht bij hoogbouw en bij grotere gebiedsontwikkelingen (500 woningen of meer). De initiatiefnemer moet vroeg en in meerdere fases van het ontwerpproces onderzoek laten doen door een gespecialiseerd bureau. Windonderzoek moet altijd uitgevoerd worden volgens de landelijke methode. Windgevaar en windhinder moeten beiden (apart) onderzocht worden.*
- *Windgevaar is nooit toegestaan. Windhinder wordt getoetst op basis van vooraf vastgestelde windklassen per activiteit (doorlopen, slenteren of verblijven).*
- *Windoverlast veroorzaakt door gebouwen wordt opgelost door de positionering van volumes binnen het stedenbouwkundig plan en/of de vorm van het gebouw zoals rondingen of setbacks). Maatregelen in de openbare ruimte (zoals schermen of bomen) zijn ongewenst om windoverlast op te lossen.*

3 Opzet van de berekening

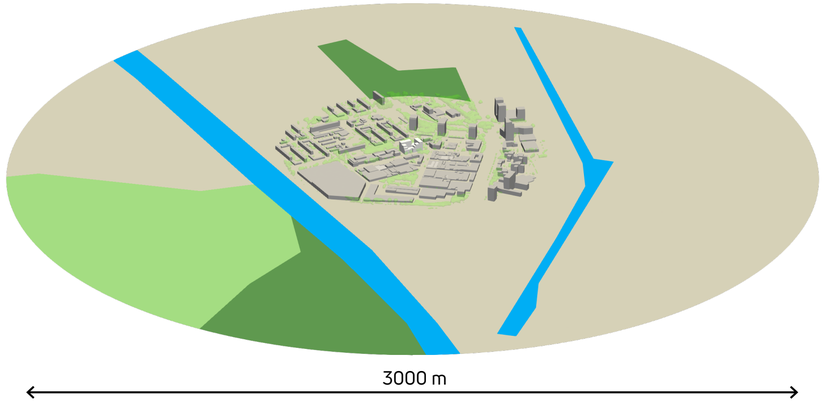
Het windonderzoek is uitgevoerd aan de hand van de richtlijnen in NEN 8100:2006. Hierbij hanteert Actiflow een 'Kwaliteitsrapport', zoals dit ook benoemd wordt in NEN 8100:2006. Hiermee wordt de kwaliteit van ons onderzoek en de betrouwbaarheid van de resultaten gewaarborgd. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste elementen voor de opzet van de berekeningen weergegeven.

3.1 3D-Model en rekenrooster

De geometrie van de modellen is gebaseerd op de verkregen tekeningen van de opdrachtgever. De modellen omvatten alle gebouwen binnen een straal van minimaal 450 m. Dit betreft de bestaande situatie en de toekomstige situatie na toevoeging van de nieuwbouw in figuur 1.2, 3.1 en 3.3.

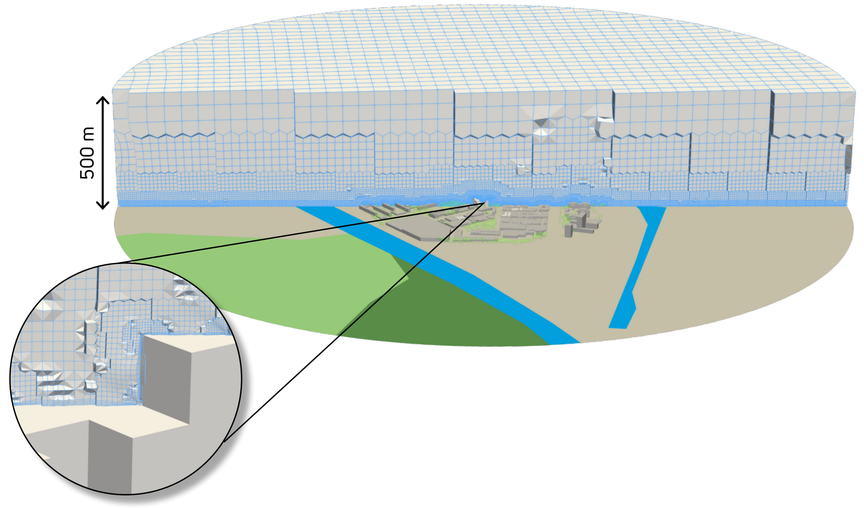
De omliggende bebouwing is als eenvoudige massa's weergegeven. Rond dit gebied is een cilindervormig domein geplaatst met een doorsnede van 3000 m en een hoogte van 500 m. Het plangebied is centraal in dit domein geplaatst, zodat hier verschillende windrichtingen op kunnen worden toegepast zonder dat het voor- of achtergebied te klein wordt. De ruwheid van het voorland is afgestemd op de werkelijke situatie conform NPR 6097:2006.

Het luchtvolume in de hierboven omschreven geometrie is vervolgens opgedeeld in een groot aantal kleine volumecellen. Deze cellen tezamen vormen het rekenrooster voor deze situatie (figuur 3.2). Dit rooster bestaat uit 21.322.294 cellen in het model van de bestaande situatie en 21.891.728 cellen in het model van de toekomstige situatie. Over het grondoppervlak en de bebouwing zijn vijf lagen met anisotrope verfijning geplaatst. Hierbij is de resolutie hoger loodrecht op de betreffende wand. Deze lagen zorgen voor een betere berekening van de snelheidsgradiënt in de (atmosferische) grenslaag.



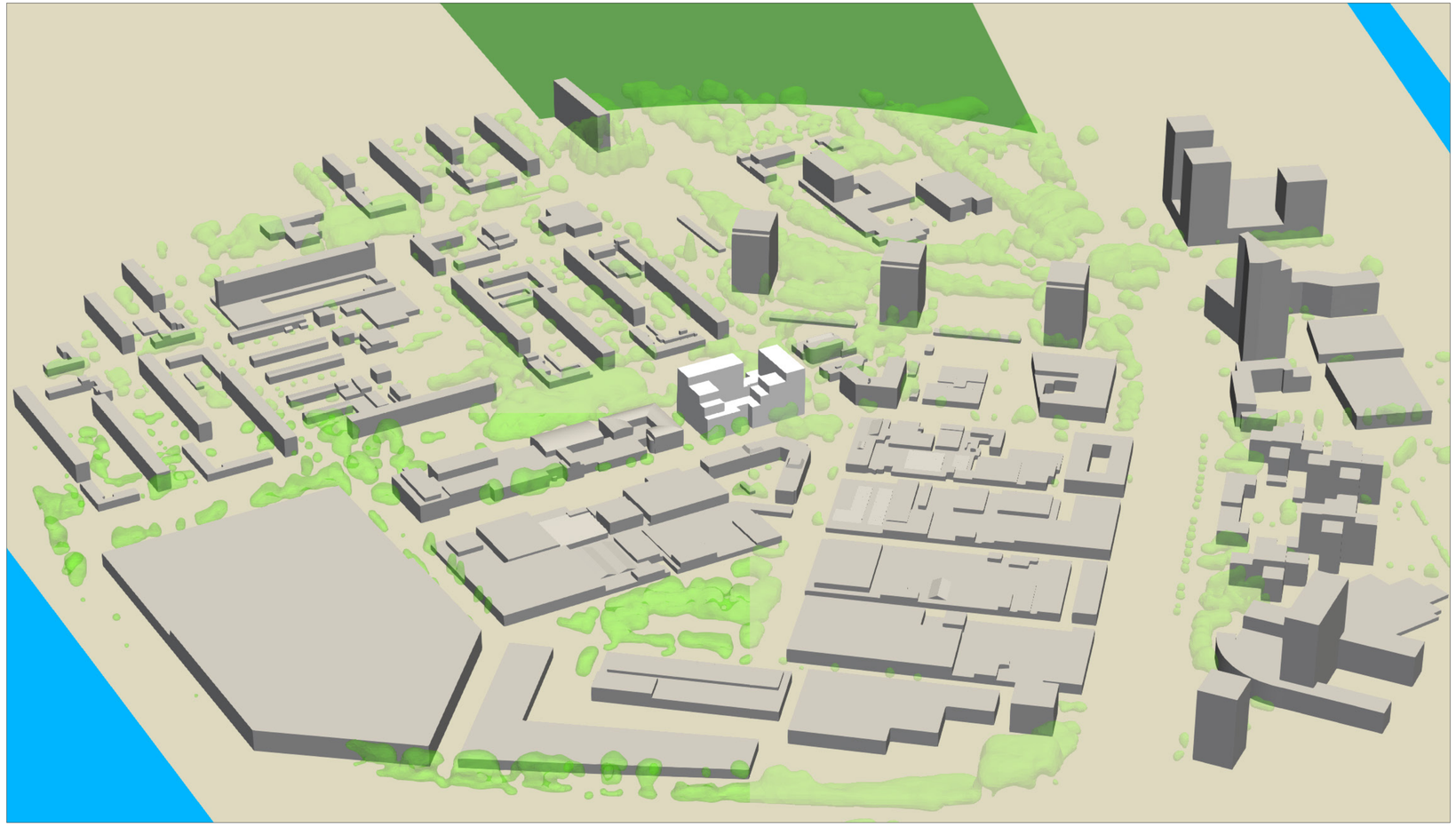
Figuur 3.1:
Impressie van het model

Zicht vanuit het zuiden



Figuur 3.2:
Doorsnede van het rekenrooster

Zicht vanuit het zuiden



Figuur 3.3:
Impressie van het expliciet gemodelleerde gebied

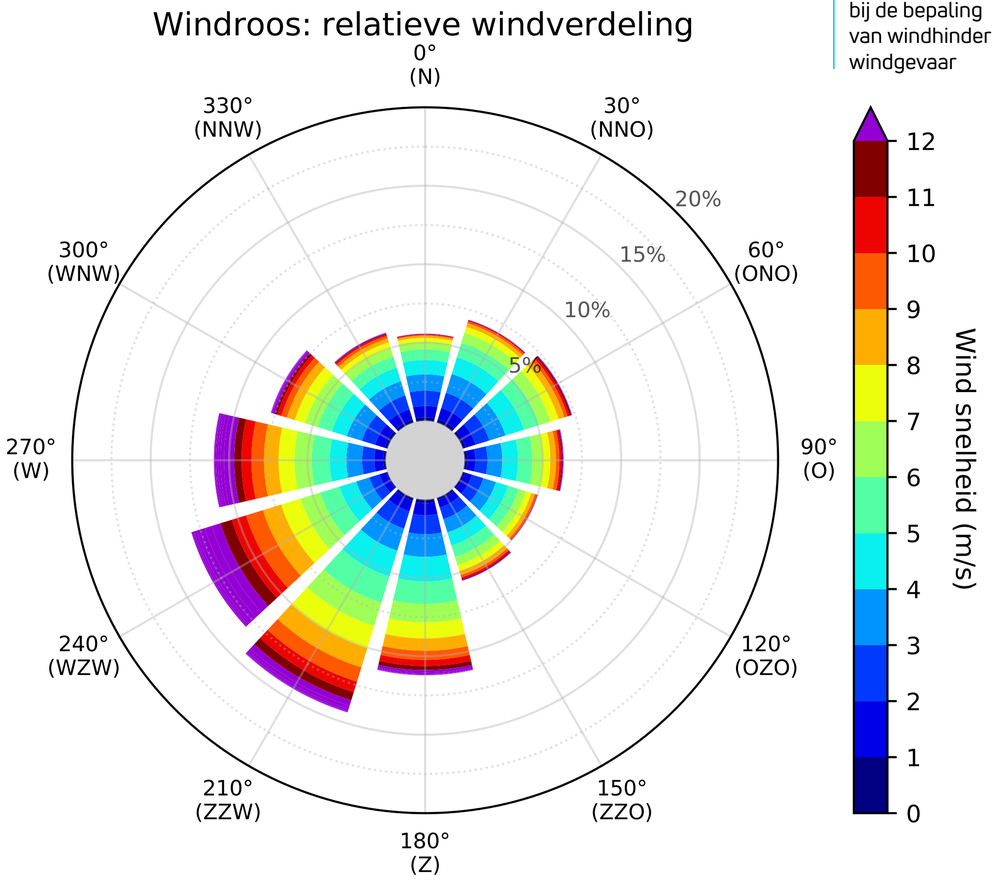
Zicht vanuit het zuiden

3.2 Methodiek

Om inzicht te krijgen in het windklimaat is de gehele windroos doorgerekend, te weten 12 windrichtingen. Voor elke windrichting die in beschouwing is genomen wordt een resulterend snelheidsveld bepaald. Hiermee is voor elke locatie per windrichting de versterkingsfactor ten opzichte van de opgelegde windsnelheid vastgelegd. Vervolgens wordt de windstatistiek conform NPR 6097:2006 gecombineerd met de berekende versterkingsfactor, zodat voor elke windsnelheid op een locatie een overschrijdingskans kan worden bepaald van verschillende windsnelheden. Deze overschrijdingskans wordt vervolgens getoetst aan de gewenste kwaliteitsklasse om te bepalen of er een comfortabel windklimaat kan zijn. Een visualisatie van de lokale windstatistiek als windroos is weergegeven in figuur 3.4. Een frequentieverdeling van de windsnelheid op 60 m hoogte wordt gerapporteerd in bijlage B.

3.3 Software

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van OpenFOAM v2412, een softwarepakket dat bedoeld is voor het oplossen van problemen in de continuüm mechanica en thermodynamica. Voor dit project is “simpleFoam” gebruikt. Deze solver is gebaseerd op de Reynolds-averaged Navier-Stokes (RANS) vergelijkingen voor incompressibele vloeistoffen en houdt rekening met turbulentie. Voor de modellering van turbulentie is gebruik gemaakt van het SST k-ω model.



Figuur 3.4: Visualisatie van de windstatistiek welke is gebruikt bij de bepaling van windhinder en windgevaar

3.4 Aannames en randvoorwaarden

Voor de berekeningen is een referentie-windsnelheid van 5 m/s op een hoogte van 60 m opgegeven. Hierbij is een atmosferisch grenslaagprofiel toegepast. Er is aangenomen dat de atmosferische grenslaag een snelheidsprofiel heeft volgens vergelijking 3.1 en 3.2. Hierin is U_n de horizontale windsnelheid, z de hoogte vanaf het maaiveld, en z_0 een ruwheidslengte. De ruwheidslengte is een maat voor de ruwheid van het terrein. Verder is κ de constante van von Kármán en die is gelijk aan 0,41. Deze empirische constante is gerelateerd aan het modelleren van grenslagen. Ook de turbulente grootheden k en ω verlopen volgens een voorgeschreven profiel, zoals aangegeven in vergelijking 3.3 en vergelijking 3.4. Hierin heeft C_μ de waarde 0,09. Deze empirische constante komt voort uit het gebruikte turbulentiemodel (SST k-ω).

$$U_n(z) = \left(\frac{U^*}{\kappa}\right) \ln\left(\frac{z + z_0}{z_0}\right) \tag{3.1}$$

$$U^*(z_0, U_{ref}, z_{ref}) = \frac{\kappa \cdot U_{ref}}{\ln\left(\frac{z_{ref}+z_0}{z_0}\right)} \tag{3.2}$$

$$k(z) = \frac{U^{*2}}{\sqrt{C_\mu}} \tag{3.3}$$

$$\omega(z) = \frac{U^*}{\kappa(z - z_{ground} + z_0)\sqrt{C_\mu}} \tag{3.4}$$

3.5 Vegetatie

Vegetatie heeft een relevante invloed op het windklimaat en is daarom rondom het plangebied en op het eigen perceel opgenomen. Deze invloed verandert echter in de loop van het jaar, afhankelijk van het seizoen en het type vegetatie. Tegelijkertijd verschillen ook de windomstandigheden in de loop van het jaar. Conform NEN 8100:2006 dient de windstatistiek conform NPR 6097:2006 te worden gebruikt. De resulterende windstatistiek geeft een overzicht van de optredende windrichtingen en windsnelheden over een periode van meerdere jaren. Het is binnen deze norm niet mogelijk om een uitsplitsing te maken naar seizoenen. Om een zo realistisch mogelijk beeld van het windklimaat te krijgen is daarom een vereenvoudiging nodig. In het bijzonder worden twee verschillende simulatiesets uitgevoerd voor het hele jaar: één met bladdragende vegetatie (vegetatietoestand in de zomer) en één met bladloze vegetatie (vegetatietoestand in de winter). Het gemiddelde tussen de twee resultaten wordt vervolgens berekend om een overzicht te krijgen van het windklimaat over het hele jaar. De jaargemiddelde resultaten worden gerapporteerd en besproken in hoofdstuk 4 conform NEN 8100:2006, terwijl de afzonderlijke resultaten voor het geval met bladdragende vegetatie en bladloze vegetatie worden gerapporteerd in bijlage C.

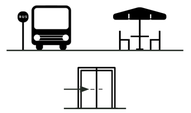
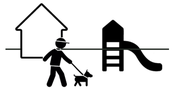
4 Resultaten

In deze sectie worden de resultaten voor windhinder en windgevaar ter plaatse van de openbare buitenruimte weergegeven conform NEN 8100:2006. De resultaten van de openbare buitenruimte worden weergegeven op horizontale doorsneden op 1,75 m boven maaiveld.

Figuren 4.1, 4.2 en 4.3 tonen de resultaten van de openbare buitenruimte. In figuur 4.2 worden de resultaten getoond voor de diverse activiteiten die benoemd worden in NEN 8100:2006. Figuur 4.2a en b tonen de jaargemiddelde resultaten voor de activiteiten doorlopen en slenteren. Figuur 4.2c toont het resultaat voor de activiteit langdurig zitten. Deze activiteit vindt, in tegenstelling tot de andere activiteiten, typisch plaats tijdens dagen die een aangenamer klimaat kennen. Deze dagen zijn veelal gelegen in de lente- en zomermaanden, wanneer de aanwezige vegetatie volledig in het blad staat. Het hier getoonde resultaat is dan ook die van de berekeningen met al de vegetatie bladdragend.

Als richtwaarden voor de gewenste windhinderklassen wordt tabel 4.1 aangehouden.

Tabel 4.1: Richtwaarden van de windhinderklassen per activiteit

		Goed	Matig	Slecht
	*Langdurig zitten* en voetgangersactiviteiten ter plaatse van gebouw-entrees, etc.	A	B	C, D en E
	*Slenteren* en op locaties die gezien kunnen worden als verblijfsgebied voor voetgangers	A en B	C	D en E
	*Doorlopen* op locaties met voor voetgangers louter een verkeersfunctie en geen verblijfsfunctie	A, B en C	D	E
Windgevaar dient bij voorkeur voorkomen te worden. Een beperkt risico kan lokaal geaccepteerd worden wanneer deze valt binnen in een zone met activiteit "doorlopen"				

Uit de resultaten blijkt dat, als gevolg van de realisatie van de nieuwbouw, een gevarieerd windklimaat zal optreden op en rondom de projectlocatie. De optredende condities rondom de nieuwbouw worden gekenmerkt door windhinderklassen A en B (matig tot goed voor iedere activiteit) tot met windhinderklasse D (enkel nog matig geschikt voor de activiteit doorlopen). In de bestaande situatie treedt een heel windluw klimaat op met enkel windhinderklasse A, zie figuur 4.1. Gezien het windluwe klimaat in de bestaande situatie zal enkel het windklimaat in de toekomstige situatie in detail besproken worden.

In de toekomstige situatie ontstaat een windklimaat dat overwegend in lijn is met de omgeving. Het wordt gekenmerkt door veelal windhinderklasse A en enkel nabij hoeken of doorgangen komen hogere windhinderklassen voor tot windhinderklasse D.

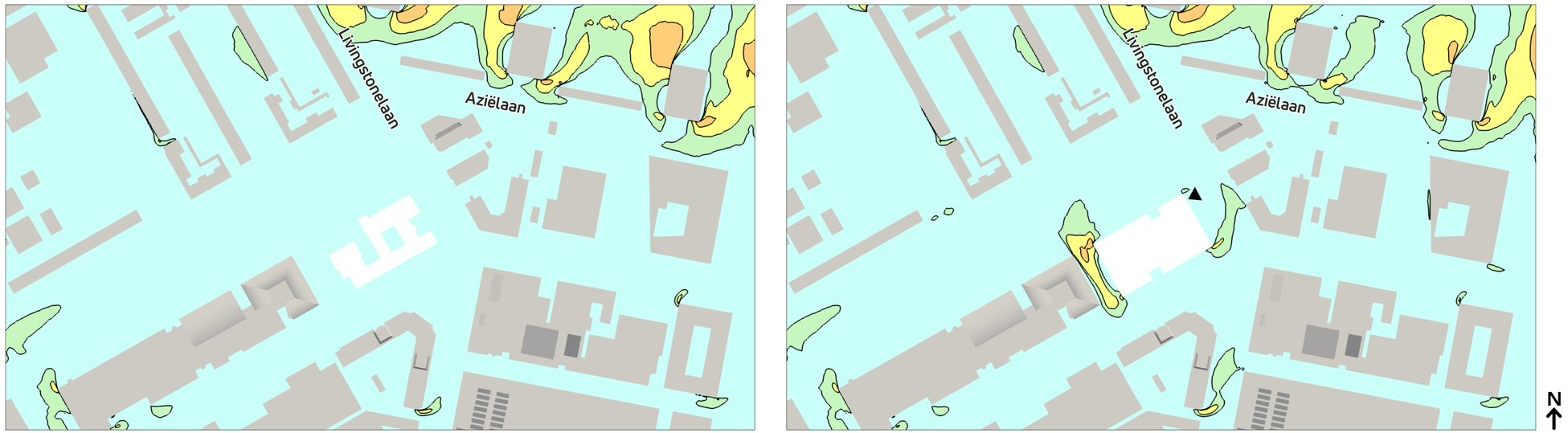
Figuur 4.2 toont de beoordeling van de verschillende voetgangersactiviteiten rondom het projectgebouw voor zowel de bestaande als de toekomstige situatie. Door het windluwe klimaat in de bestaande situatie kan elke activiteit naar verwachting comfortabel uitgevoerd worden. In de toekomstige situatie verandert dit enkel in de doorgang tussen de Herman Brood Academie en de nieuwbouw. In de toekomstige leidt dit tot een minder gunstige beoordeling voor de activiteiten slenteren en langdurig verblijven. Deze doorgang is echter vooral voorzien voor de activiteit doorlopen, waarbij het optredende windklimaat overwegend een goede beoordeling laat zien met enkel een kleine zone met een matige beoordeling op de noordwesthoek van het projectgebouw. De verdere omgeving rondom het projectgebouw is overwegend comfortabel voor alle voetgangersactiviteiten op enkele zones na waar het windklimaat slechts matig is. Deze zones zijn echter dusdanig klein dat dit geen merkbaar effect zal hebben op de beleving van het windklimaat.

De hoofdentree van de nieuwbouw, aangegeven met een driehoekje in figuur 4.1, ligt in een zone met windhinderklasse A en zal daarmee naar verwachting een comfortabel klimaat voor het gebruik van de entree kennen. Het is noodzakelijk overige entrees eveneens in zones met windhinderklassen A of B te plaatsen. Hier biedt het hier getoonde windklimaat voldoende ruimte voor.

Op grotere afstand ten noordoosten van het projectgebouw komen zowel in bestaande situatie als in de toekomstige situatie hogere windhinderklassen voor. Door de hoogte van de nieuwbouw wordt de vaak voorkomende zuidwesten wind omhoog geleidt voor het bij de hoogbouw aan de noordzijde van Livingstonelaan en Aziëlaan aankomt. Dit leidt ertoe dat in de toekomstige situatie het windklimaat rond deze hoogbouw licht verbeterd.

Er is geen risico op windgevaar gevonden in het projectgebied.

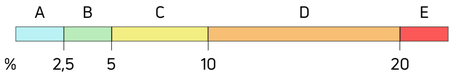
Figuur 4.1:
Windhinder op voetgangersniveau in de bestaande situatie (links) en toekomstige situatie (rechts)

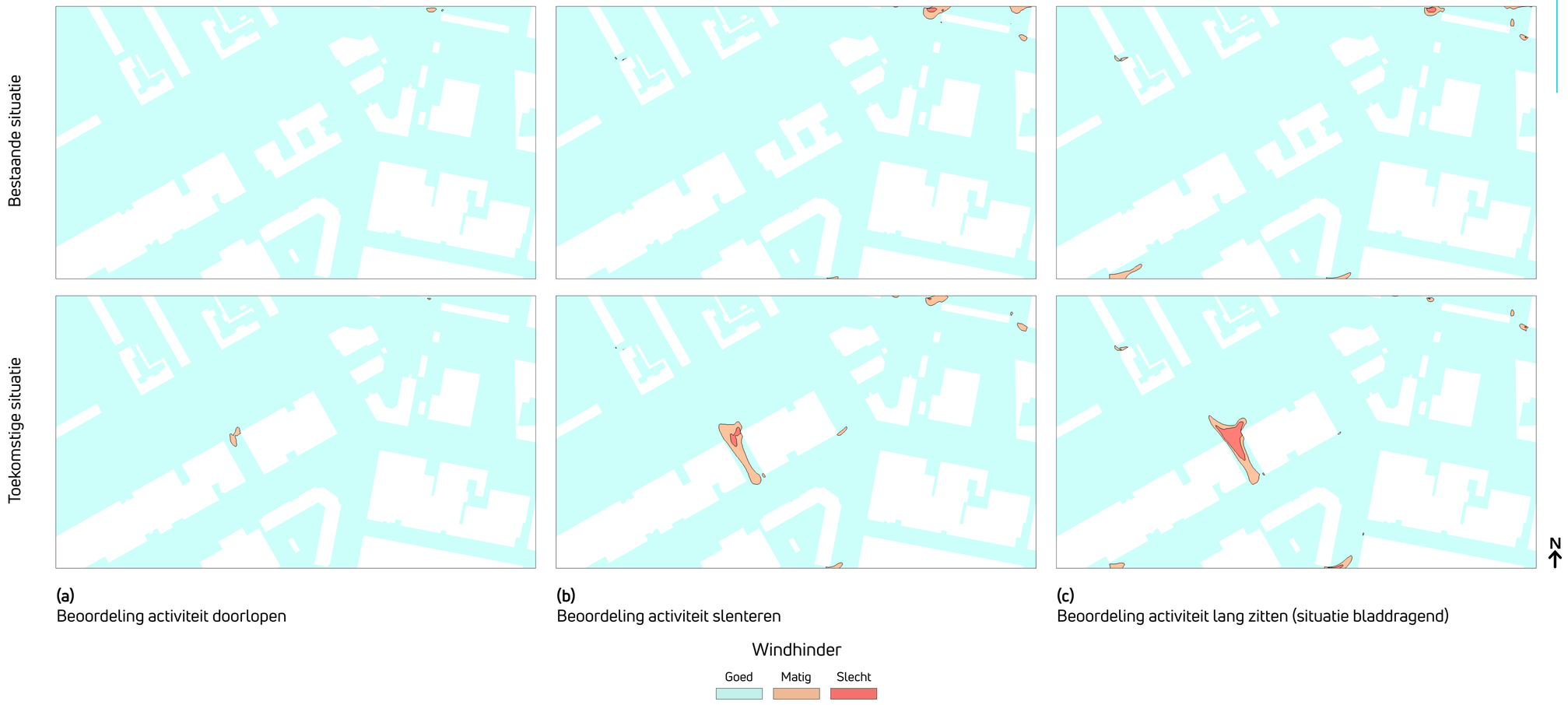


(a)
Bestaande situatie

(b)
Toekomstige situatie

Windhinder
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)





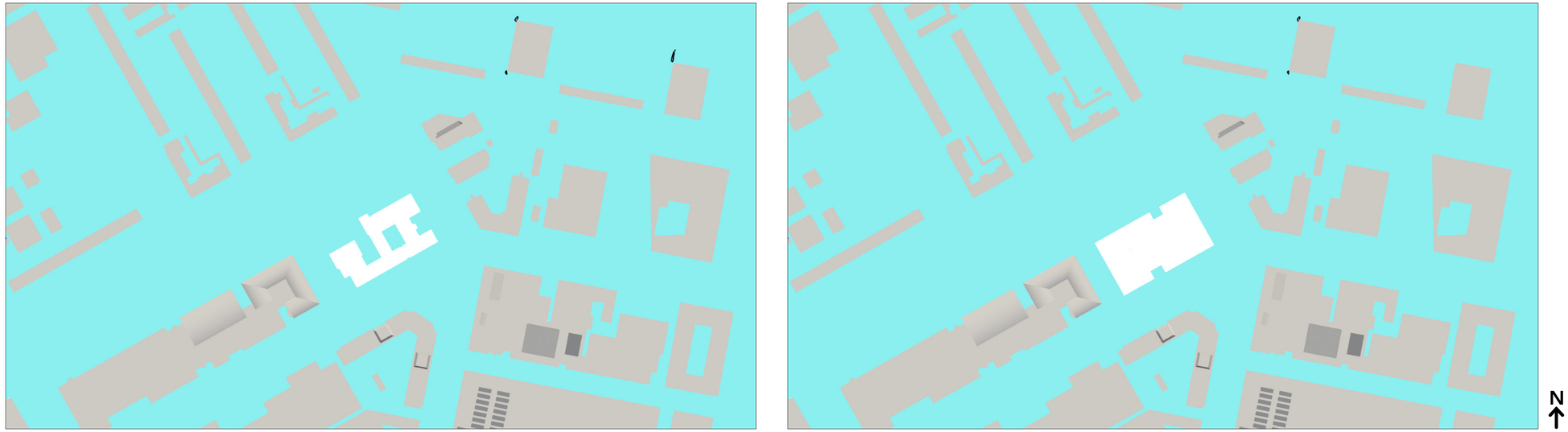
(a)
Beoordeling activiteit doorlopen

(b)
Beoordeling activiteit slenteren

(c)
Beoordeling activiteit lang zitten (situatie bladdragend)

Figuur 4.2:
Windhinder op voetgangersniveau voor drie verschillende activiteiten in de bestaande situatie (boven) en toekomstige situatie (beneden)

Figuur 4.3:
Windgevaar op voetgangersniveau in de bestaande situatie (links) en toekomstige situatie (rechts)



(a)
Bestaande situatie

(b)
Toekomstige situatie



5 Conclusie

Dit rapport beschrijft een windonderzoek uitgevoerd door Actiflow voor het project Livingstonelaan te Utrecht. Door de plaatsing van de nieuwbouw zal het lokale windklimaat beïnvloed worden.

Actiflow is gevraagd een onderzoek uit te voeren op basis van de Nederlandse norm “NEN 8100:2006: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving”. Hierbij is een geometrisch model van het gebouw en zijn omgeving opgesteld. Een rekenrooster met hoge resolutie is rond deze geometrie opgetrokken als basis voor Computational Fluid Dynamics (CFD)-simulaties van de windstroming.

Het windonderzoek laat het volgende zien:

- Het heersende windklimaat in het projectgebied in de huidige situatie is uitsluitend windluw met enkel windhinderklasse A. In de toekomstige situatie varieert het windklimaat van windhinderklasse A (geschikt voor alle activiteiten) tot D (geschikt voor de activiteit doorlopen).

- De niet-verwaarloosbare zones met windhinderklasse C en D in de toekomstige situatie bevinden zich enkel in de doorgang aan de westzijde van het projectgebouw. Hier wordt de activiteit "doorlopen" verwacht. Deze activiteit zal acceptabel uitgevoerd kunnen worden bij het optredende windklimaat.

- De nieuwbouw leidt tot een verbetering van het windklimaat bij de hoogbouw ten noordwesten van de ontwikkeling.

- De gebouw-entree ondervindt een geschikte windhinderklasse voor het gebruik van de entrees. Bij de plaatsing van overige entrees dient rekening gehouden te worden met het hier getoonde windklimaat.

- Er is geen risico op windgevaar gevonden in het plangebied.

Wij concluderen dan ook dat de invloed van de nieuwbouw op het windklimaat beperkt is en dat er na realisatie een acceptabel windklimaat zal heersen.

A Inlegvel NEN 8100:2006

Project	Project gegevens
Project naam	Livingstonelaan te Utrecht
Opdrachtgever	Slokker Vastgoed
Projectleider Actiflow	[redacted]
Datum	15 augustus 2025
Model	**Algemene gegevens van het model**
Omvang gemodelleerd gebied	Bebouwing binnen 450 m rondom project gebouw
Kerngebied	Nieuwbouw en de directe omgeving
Omgeving	Omgeving in versimpelde bouwvolumes, gedetailleerd nabij het kerngebied
Afmetingen model	Rond met straal 1.500 m en hoogte 500 m
Blokkeringsgraad	Maximaal 3 %
Gemodelleerd groen	Bomen en struiken: poreuze zone
Onderzochte windrichtingen (minimaal 12 over de windroos)	2 x12 (rondom in stappen van 30 graden, met en zonder vegetatie)
Onderzochte configuraties	1 configuratie: nieuwbouw in bestaande omgeving
Computeropstelling	**Specifieke gegevens van gebruikte programmatuur**
Programmatuur	■ FVM (eindige volume methode) ☐ FEM (eindige elementen methode)☐ anders Programmatuur: OpenFOAM Versie: of2506
Algemeen	■ drie-dimensionaal ■ tijd-onafhankelijk ■ isothermisch ☐ passieve scalars ☐ twee-dimensionaal ☐ tijd-afhankelijk ☐ thermisch ☐ actieve scalars Overige:
Rekenrooster	Hybride ongestructureerd: tetraëders en hexaëders met prismalaag Basis: huidige 21.322.294 cellen, toekomstig 21.891.728 cellen
Turbulentiemodellering	SST k-ω
Convectieve differentieschema's	Snelheidscomponenten: linearUpwindV cellLimited leastSquares 1 Turbulente grootheden: limitedLinear 1 Scalaire variabelen: n.v.t.
Randvoorwaarden	**Gebruikte randvoorwaarden**
Instroomprofiel	Logaritmische atmosferische grenslaag, ruwheid afgestemd op omgeving (NPR6097:2006)
Uitlaat	Druk-uitlaat
Boven-/Zijwanden	Slipwanden
Vloer/bodem	No-slip, ruwe wand
Overige	No-slip, ruwe wand/gladde wand

Gegevensverwerking en beoordeling	Informatie voor locatie en berekening windklimaat			
Amersfoortse coördinaten van de locatie	X: 135520		Y: 452899	
Toegepaste eisen	V_{DR} m/s	Gewenste kwaliteitsklasse	Overschrijdingskans % $p(V_{LOK} > V_{DR;H})$	Beoordeling
Voor comfort				
Doorlopen	5,0	A,B,C	p < 10	Goed
Slenteren	5,0	A,B	p < 5	Goed
Zitten	5,0	A	p < 2,5	Goed
Regionale correctie	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Voor gevaar				
	15	n.v.t	0,05 < p < 0,30	beperkt risico
	15	n.v.t	p ≥ 0,3	gevaarlijk
Gepresenteerde resultaten	Windhinder contouren en klassenindeling, windgevaar contour			
Opmerkingen en eventuele conclusies van proefoverschrijdend belang	Geen			

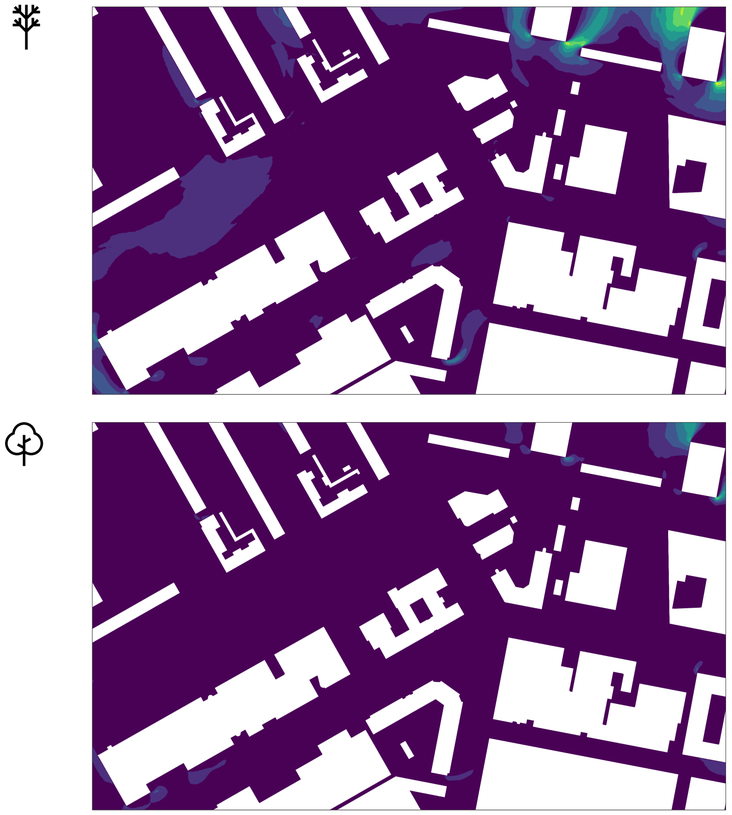
B Frequentietabel uurgemiddelde windrichting en snelheid

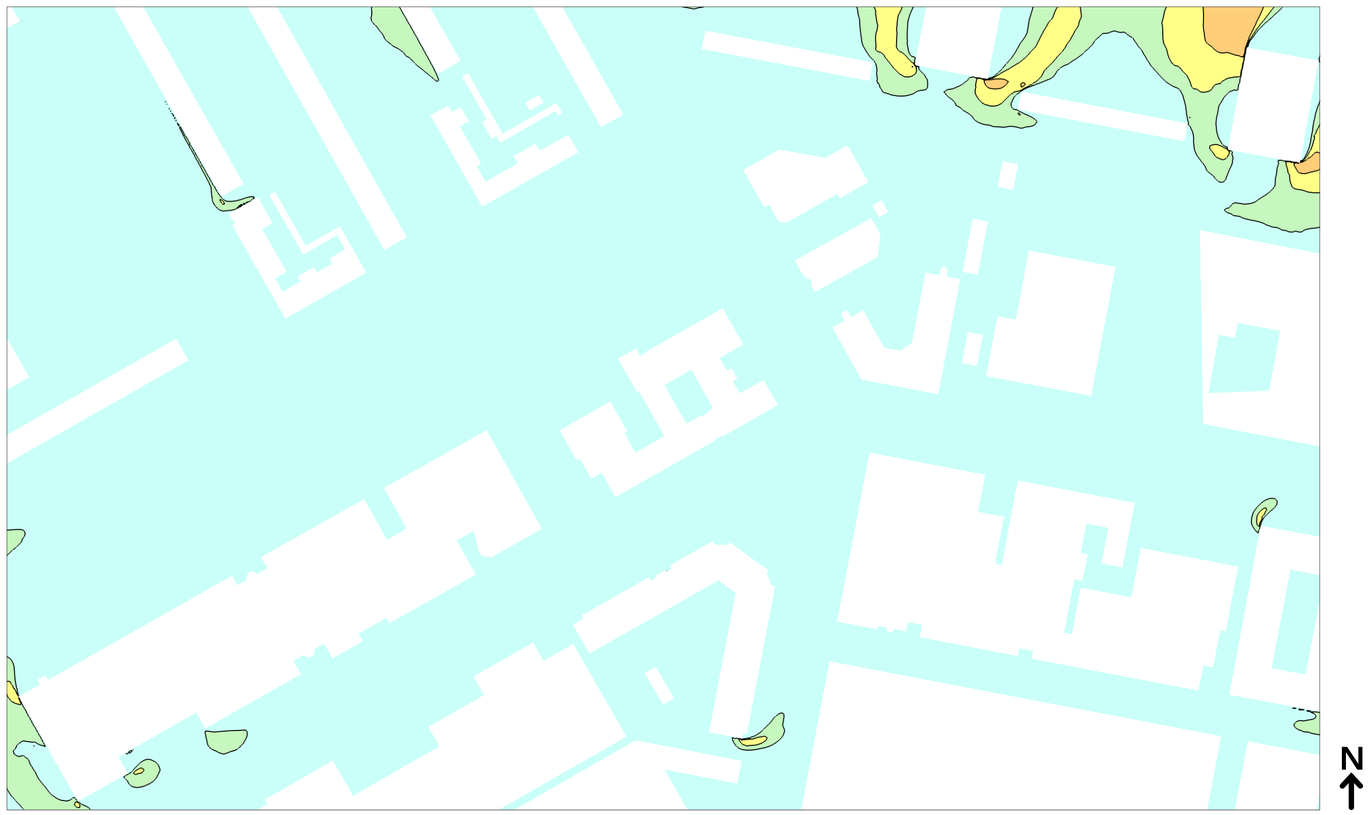
FREQUENTIETABEL VAN DE 60 METER WINDSNELHEID DISTRIBUTIEF RELATIEF IN PERCENTAGES
Amersfoortse Coördinaten: X: 135520 Y: 452899 Jaar 1963-2002

Windsnelheid [m/s]	N 345° - 15°	NNO 15° - 45°	ONO 45° -75°	O 75° - 105°	OZO 105° - 135°	ZZO 135° - 165°	Z 165° - 195°	ZZW 195° - 225°	WZW 225° - 255°	W 255° - 285°	WNW 285° - 315°	NNW 315° - 345°	Cumulatief
0,0 - 0,9	0,23	0,23	0,20	0,18	0,15	0,16	0,23	0,20	0,11	0,17	0,20	0,21	2,26
1,0 - 1,9	0,74	0,76	0,66	0,52	0,48	0,50	0,78	0,71	0,43	0,57	0,64	0,69	7,47
2,0 - 2,9	0,97	1,01	0,92	0,77	0,75	0,77	1,21	1,15	0,68	0,78	0,88	0,92	10,82
3,0 - 3,9	1,04	1,25	1,08	0,95	0,84	0,88	1,44	1,47	0,88	1,01	1,00	0,95	12,79
4,0 - 4,9	0,91	1,12	1,22	1,00	0,81	0,88	1,57	1,72	1,11	1,05	1,00	0,90	13,29
5,0 - 5,9	0,69	0,96	1,02	0,91	0,70	0,77	1,43	1,75	1,30	1,16	0,96	0,75	12,40
6,0 - 6,9	0,47	0,67	0,76	0,66	0,50	0,55	1,18	1,56	1,31	1,10	0,83	0,56	10,15
7,0 - 7,9	0,25	0,40	0,54	0,49	0,35	0,38	1,02	1,48	1,29	1,01	0,69	0,39	8,30
8,0 - 8,9	0,13	0,24	0,39	0,36	0,24	0,27	0,79	1,28	1,21	0,93	0,53	0,26	6,62
9,0 - 9,9	0,06	0,13	0,22	0,22	0,10	0,16	0,58	0,95	1,13	0,80	0,37	0,17	4,88
10,0 - 10,9	0,03	0,05	0,14	0,12	0,04	0,10	0,39	0,70	0,95	0,63	0,26	0,09	3,51
11,0 - 11,9	0,02	0,02	0,09	0,07	0,02	0,06	0,26	0,54	0,75	0,46	0,17	0,05	2,51
12,0 - 12,9	0,01	0,01	0,03	0,04	0,01	0,03	0,15	0,36	0,58	0,37	0,12	0,03	1,72
13,0 - 13,9	-	0,00	0,01	0,01	0,00	0,01	0,09	0,21	0,47	0,29	0,07	0,01	1,18
14,0 - 14,9	-	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,04	0,12	0,34	0,21	0,03	0,01	0,76
15,0 - 15,9	-	-	0,00	0,00	-	0,00	0,02	0,06	0,21	0,16	0,02	0,00	0,49
16,0 - 16,9	-	-	-	0,00	-	0,00	0,01	0,03	0,15	0,12	0,01	0,00	0,33
17,0 - 17,9	-	-	-	-	-	-	0,01	0,02	0,10	0,07	0,01	0,00	0,20
18,0 - 18,9	-	-	-	-	-	-	0,00	0,01	0,06	0,05	0,00	0,00	0,13
19,0 - 19,9	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,04	0,03	0,00	-	0,08
20,0 - 20,9	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,02	0,02	0,00	-	0,05
21,0 - 21,9	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,01	0,01	0,00	-	0,02
22,0 - 22,9	-	-	-	-	-	-	-	-	0,01	0,01	0,00	-	0,02
23,0 - 23,9	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,01	0,01	-	-	0,01
24,0 - 24,9	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00	-	0,00
25,0 en hoger	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00	-	-	0,00

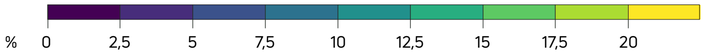
C Situatie bladdragend en bladloze vegetatie, en jaargemiddeld

Windhinder in de bestaande situatie

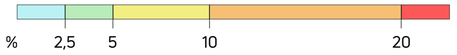




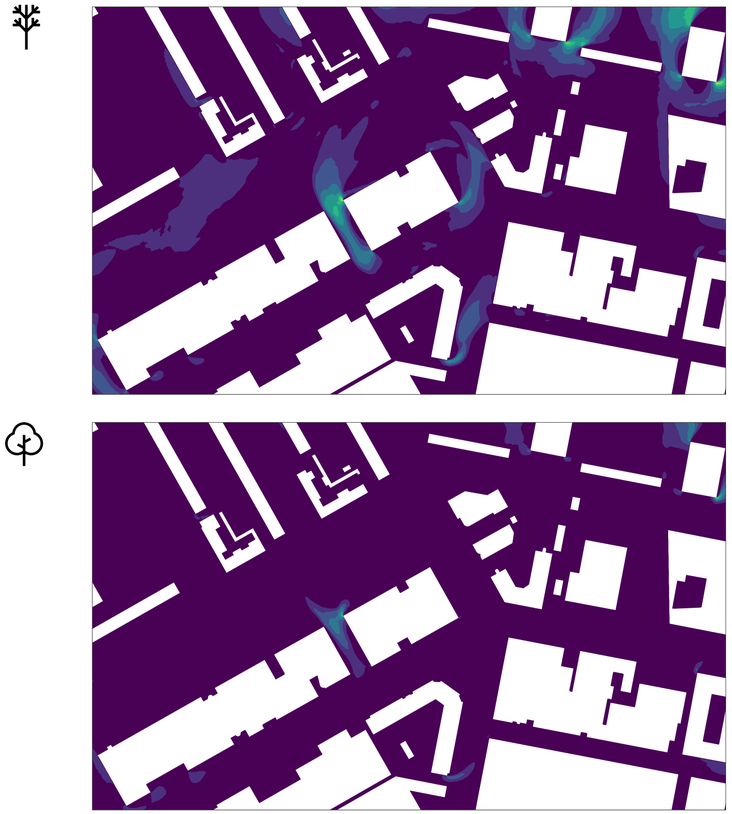
Windhinder
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)

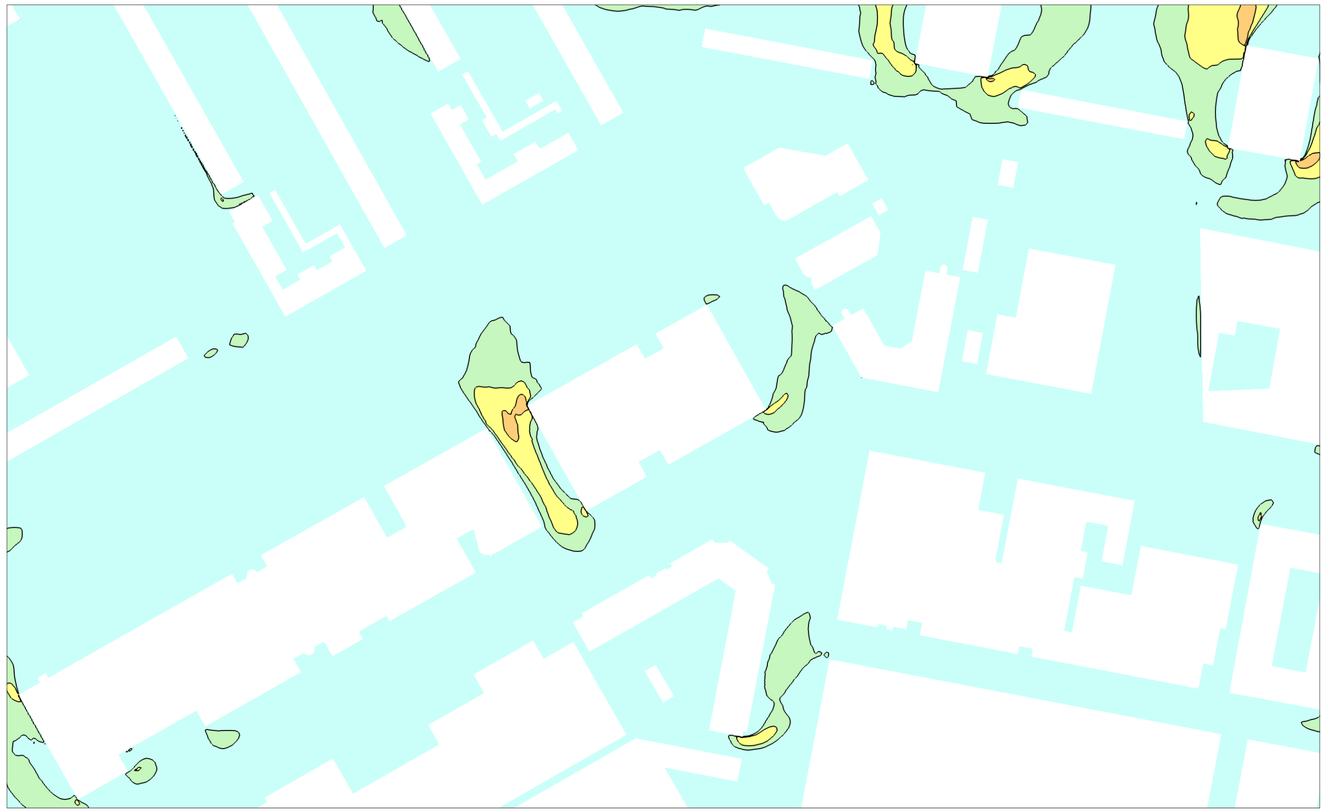


Windhinder
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)



Windhinder in de toekomstige situatie





Windhinder
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)

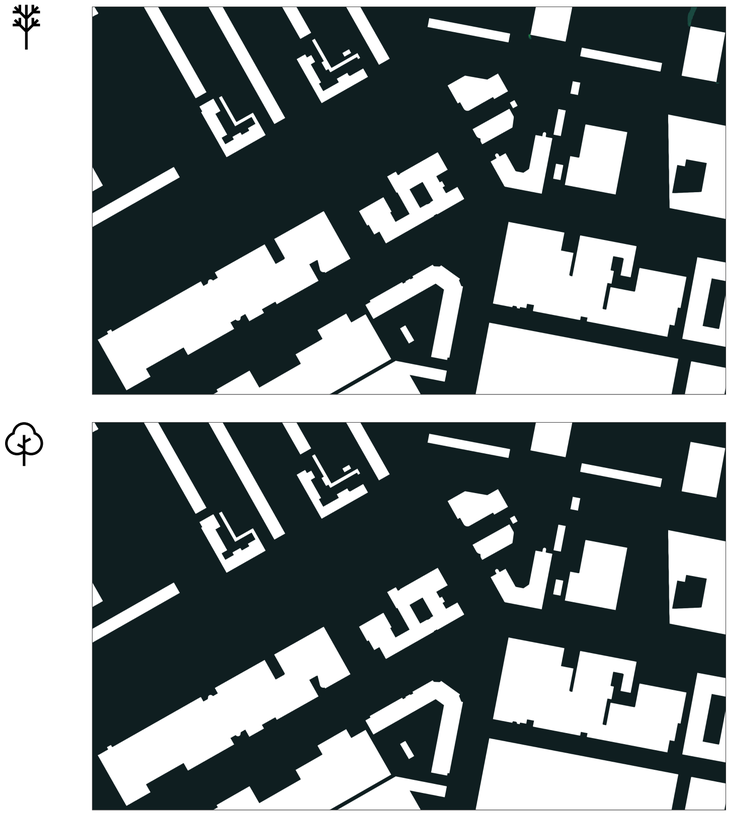
% 0 2,5 5 7,5 10 12,5 15 17,5 20

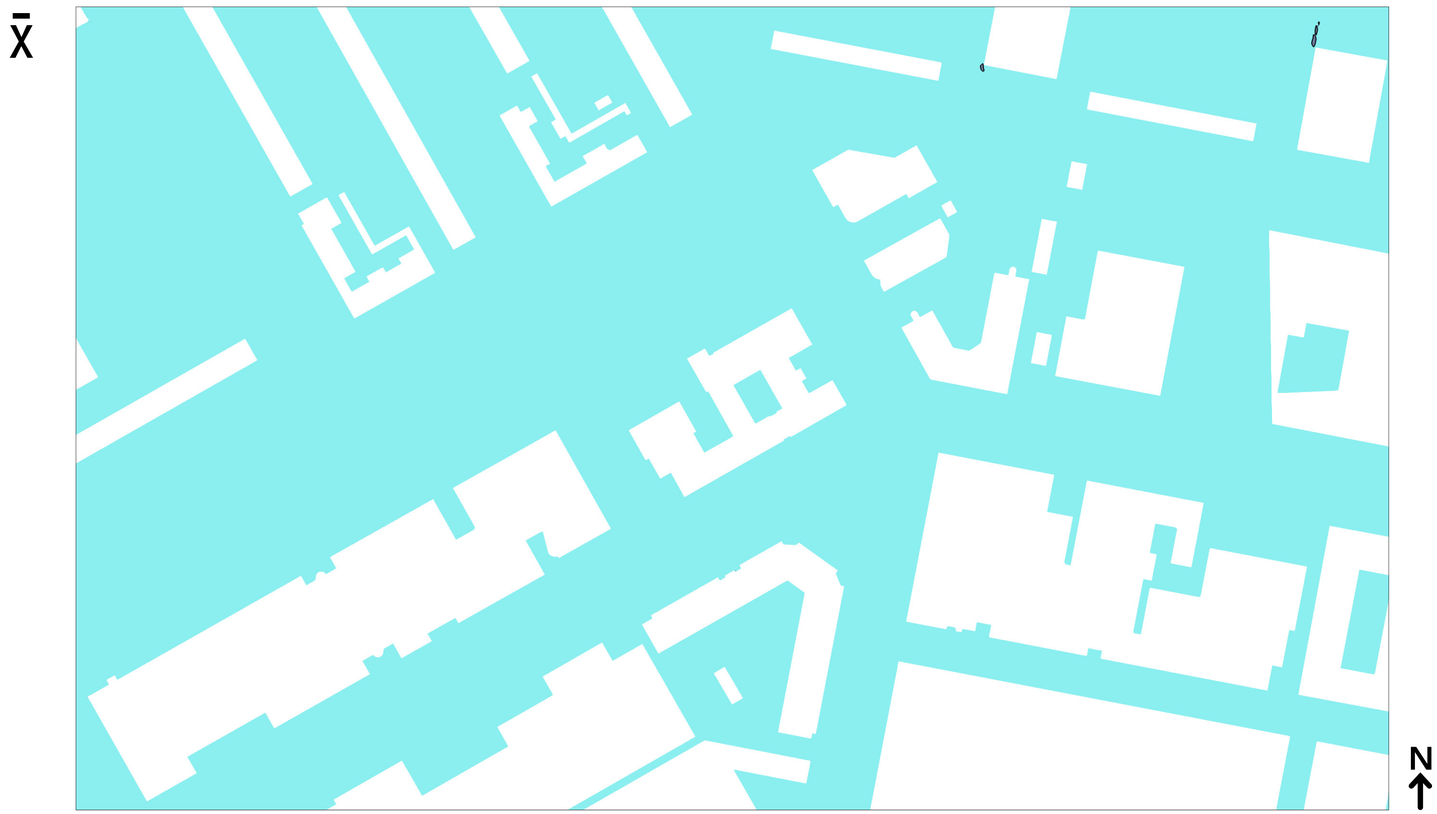
Windhinder
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)

A B C D E

% 2,5 5 10 20

Windgevaar in de bestaande situatie





Windgevaar
Overschrijdingskans 15 m/s drempelsnelheid (%)

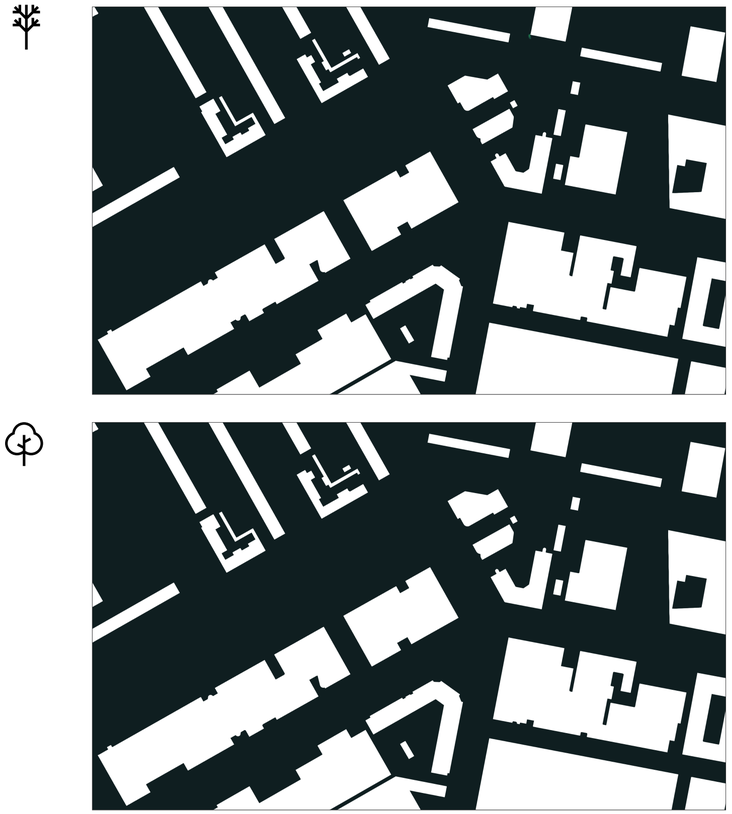
% 0 0,05 0,1 0,15 0,2 0,25 0,3 0,35 0,4

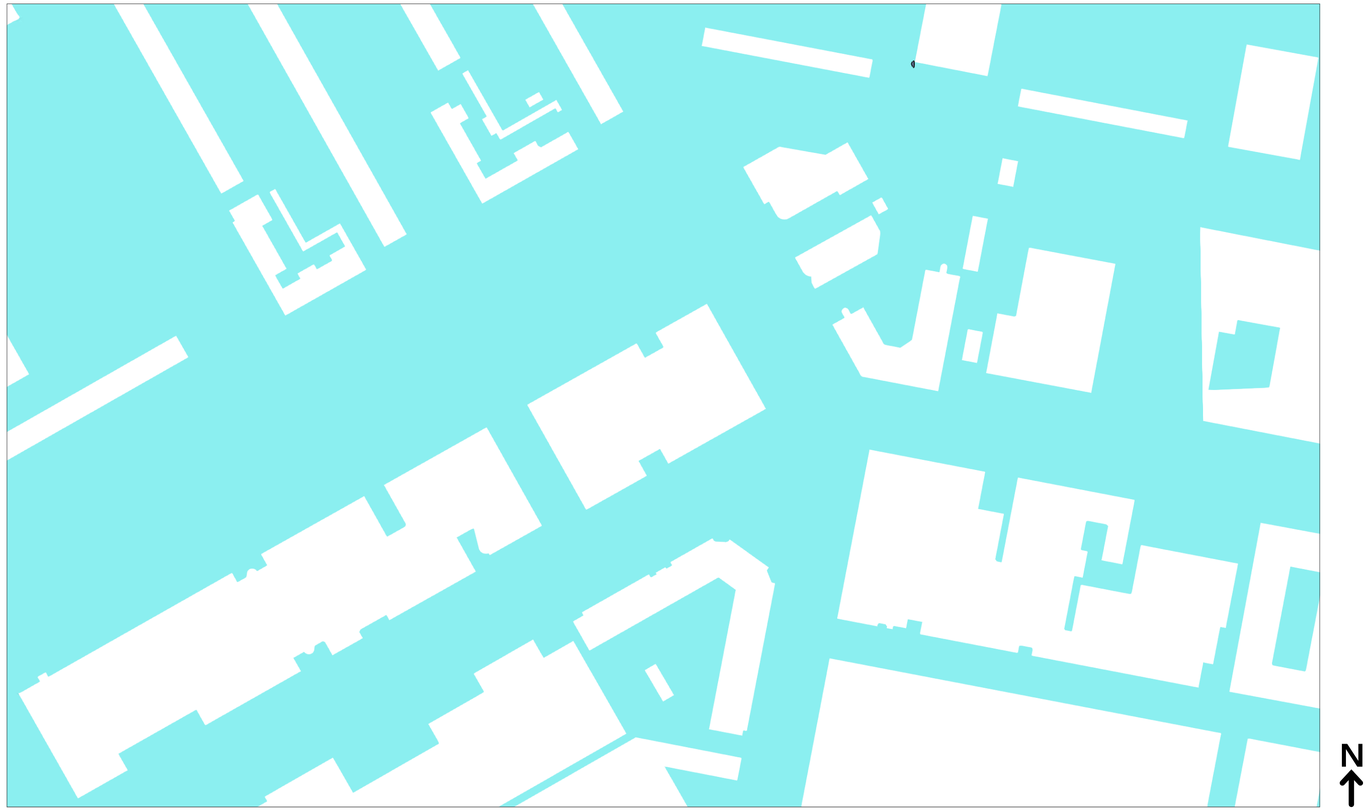
Windgevaar
Overschrijdingskans 15 m/s drempelsnelheid (%)

Geen risico Beperkt risico Gevaar

% 0,05 0,3

Windgevaar in de toekomstige situatie





Windgevaar
Overschrijdingskans 15 m/s drempelsnelheid (%)

% 0 0,05 0,1 0,15 0,2 0,25 0,3 0,35 0,4

Windgevaar
Overschrijdingskans 15 m/s drempelsnelheid (%)

Geen risico Beperkt risico Gevaar

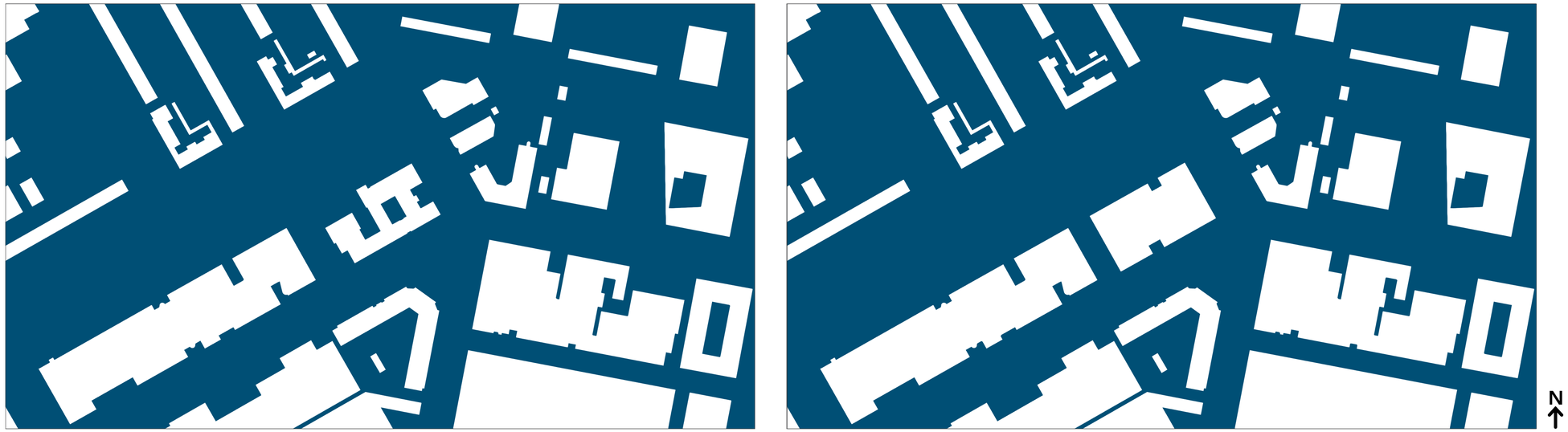
% 0,05 0,3

D Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid voor individuele windrichtingen

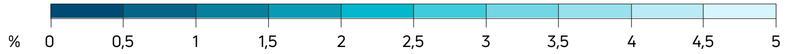
Windrichting:
0° Noord

De bestaande situatie

De toekomstige situatie



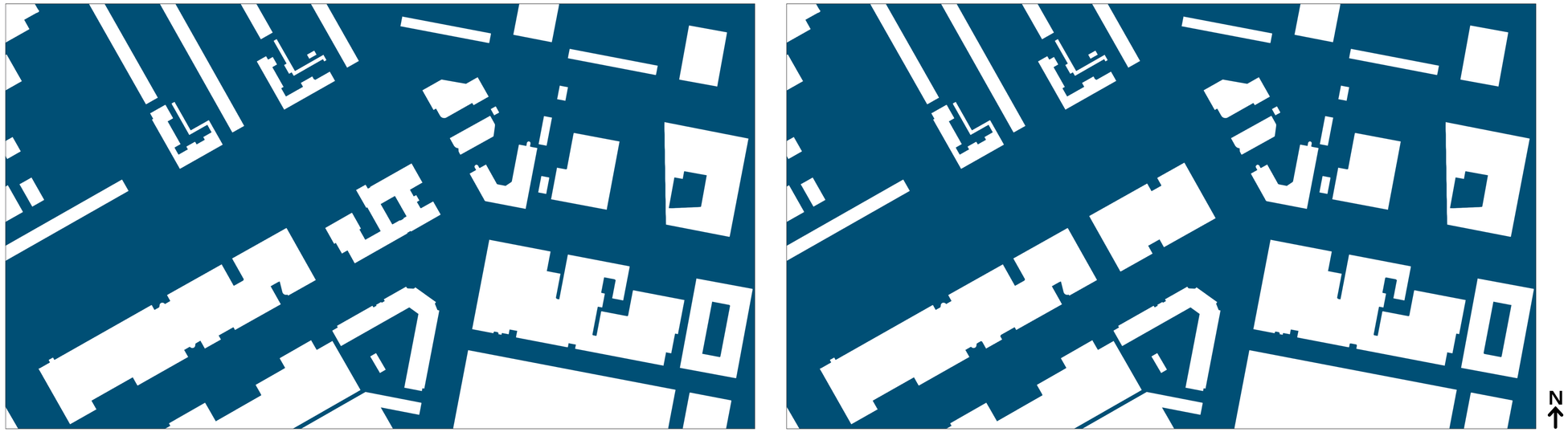
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)



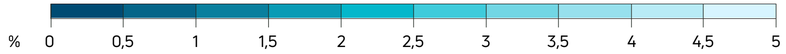
Windrichting:
30° Noordnoordoost

De bestaande situatie

De toekomstige situatie



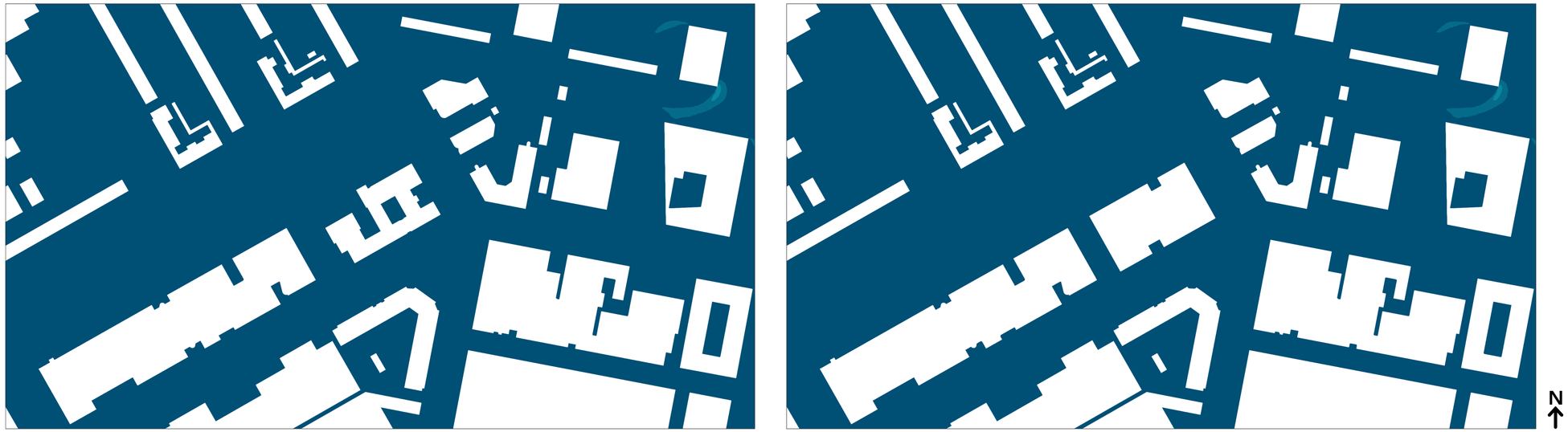
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)



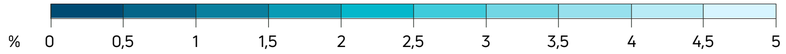
Windrichting:
60° Oostnoordoost

De bestaande situatie

De toekomstige situatie



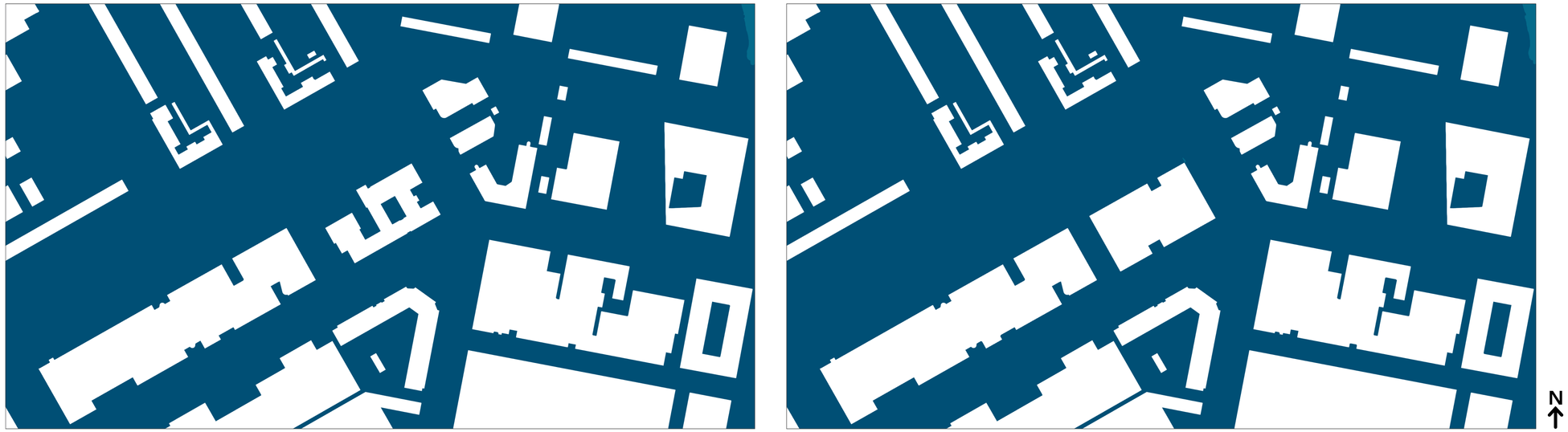
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)



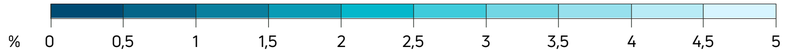
Windrichting:
90° Oost

De bestaande situatie

De toekomstige situatie



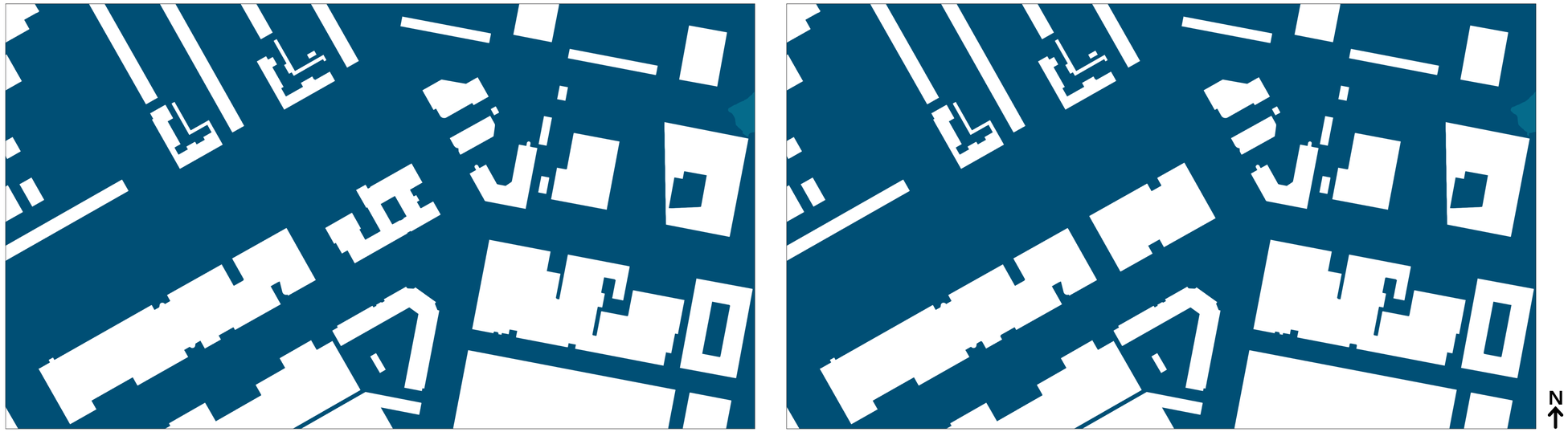
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)



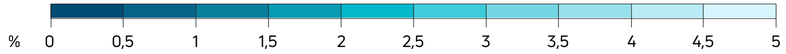
Windrichting:
120° Oostzuidoost

De bestaande situatie

De toekomstige situatie



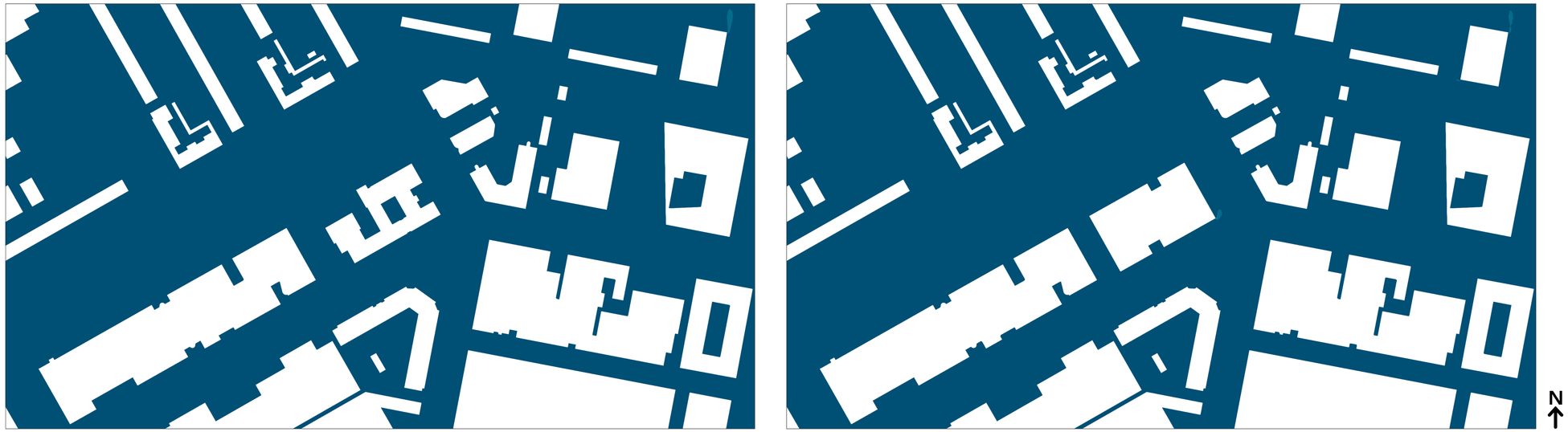
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)



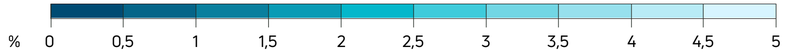
Windrichting:
150° Zuidzuidoost

De bestaande situatie

De toekomstige situatie



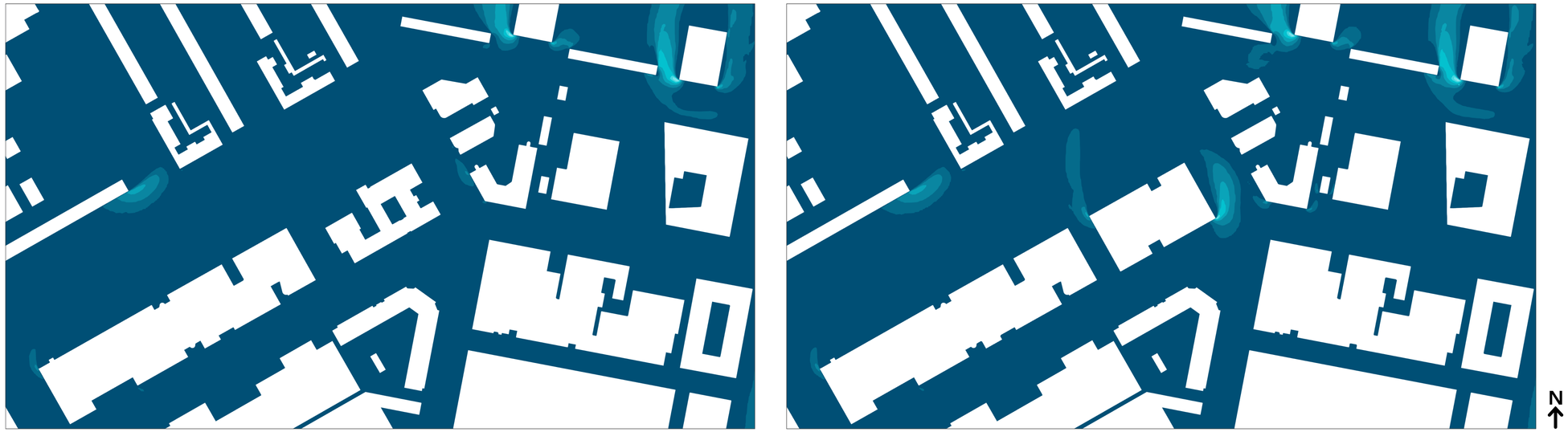
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)



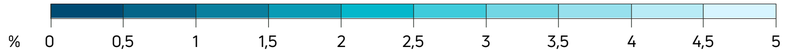
Windrichting:
180° Zuid

De bestaande situatie

De toekomstige situatie



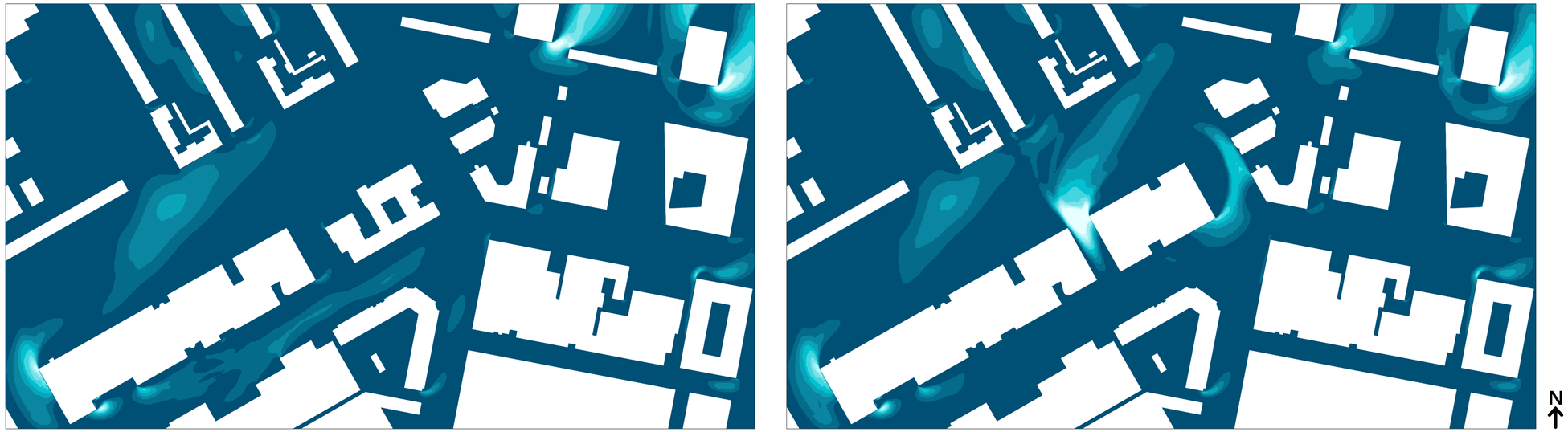
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)



Windrichting:
210° Zuidzuidwest

De bestaande situatie

De toekomstige situatie



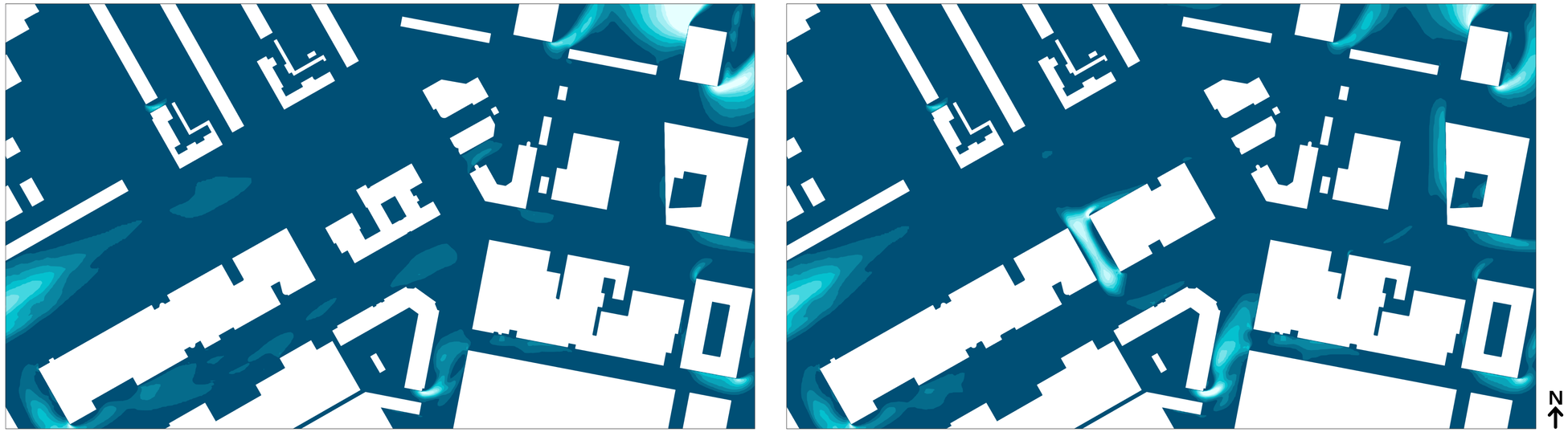
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)



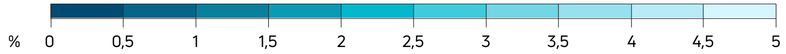
Windrichting:
240° Westzuidwest

De bestaande situatie

De toekomstige situatie



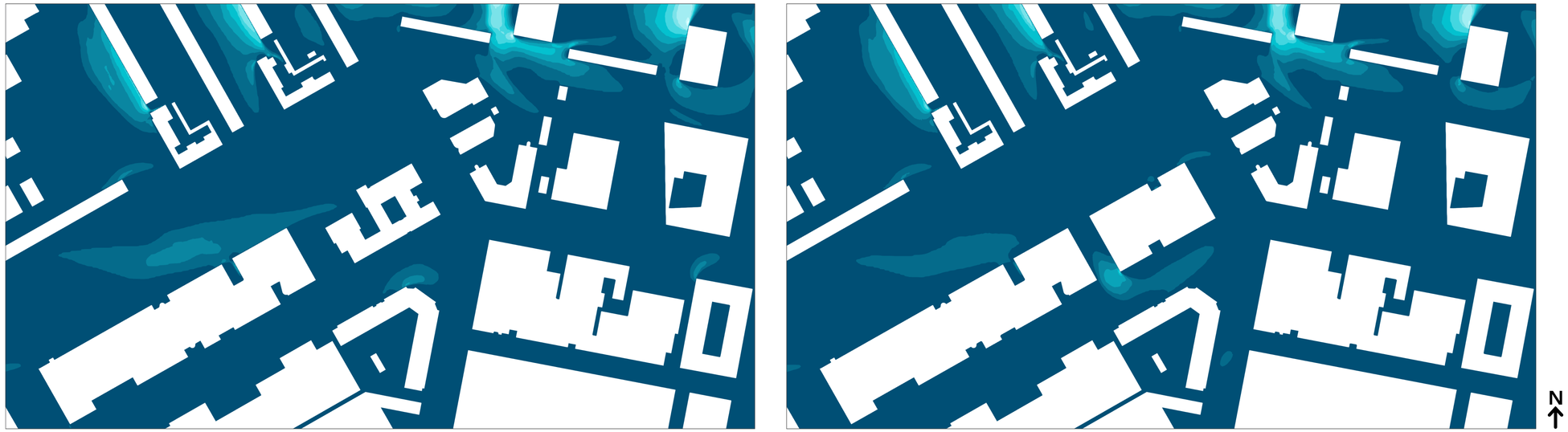
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)



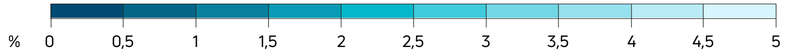
Windrichting:
270° West

De bestaande situatie

De toekomstige situatie



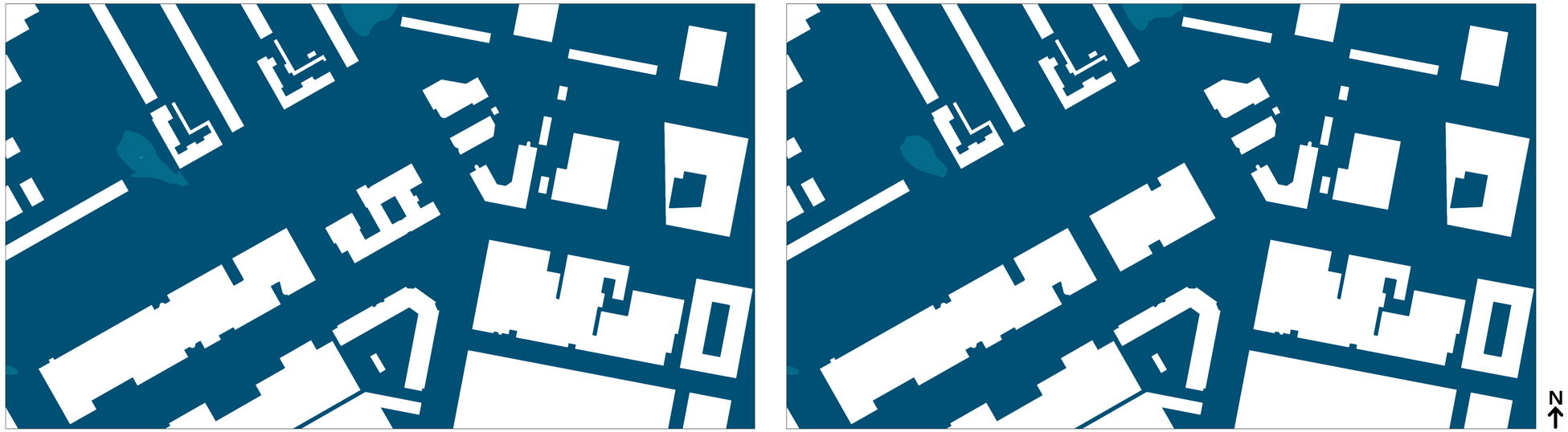
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)



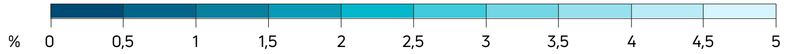
Windrichting:
300° Westnoordwest

De bestaande situatie

De toekomstige situatie



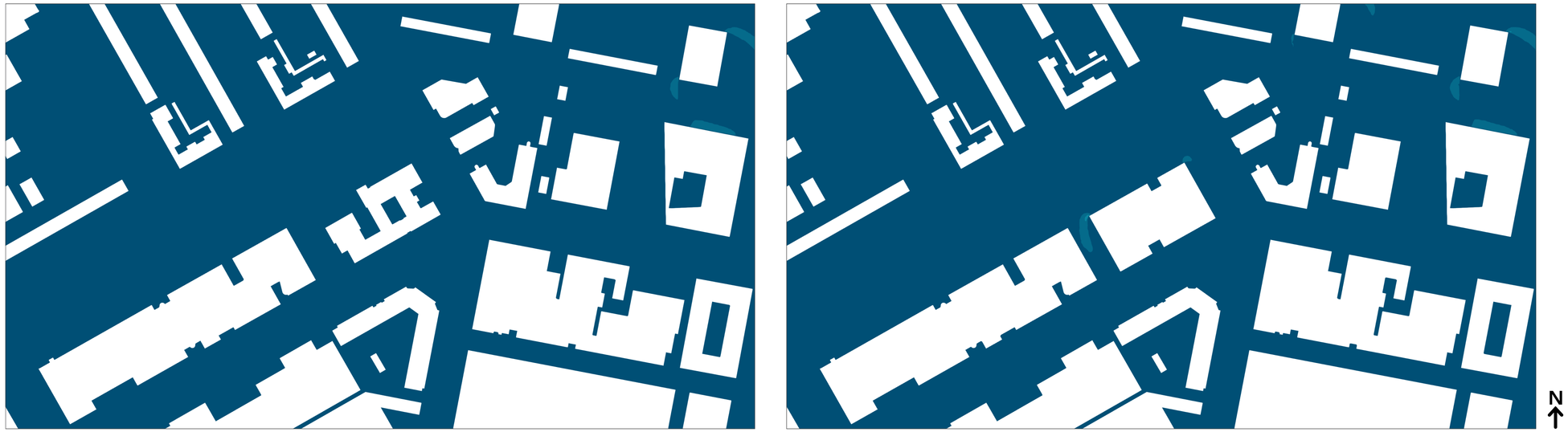
Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)



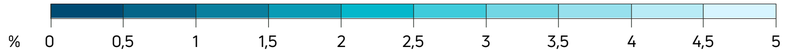
Windrichting:
330° Noordnoordwest

De bestaande situatie

De toekomstige situatie



Overschrijdingskans 5 m/s drempelsnelheid (%)



Actiflow BV
Tramsingel 5
4814 AB Breda
+31 (0)76 5422 220
contact@actiflow.com
www.actiflow.com

Bijlage 16 Bezonningsstudie

Notitie

Datum:	22 augustus 2025	Project:	Livingstonelaan 609
Uw kenmerk:	-	Locatie:	Utrecht
Ons kenmerk:	N006_02_L230366	Betreft:	Bezonningsstudie
Versie:	02		

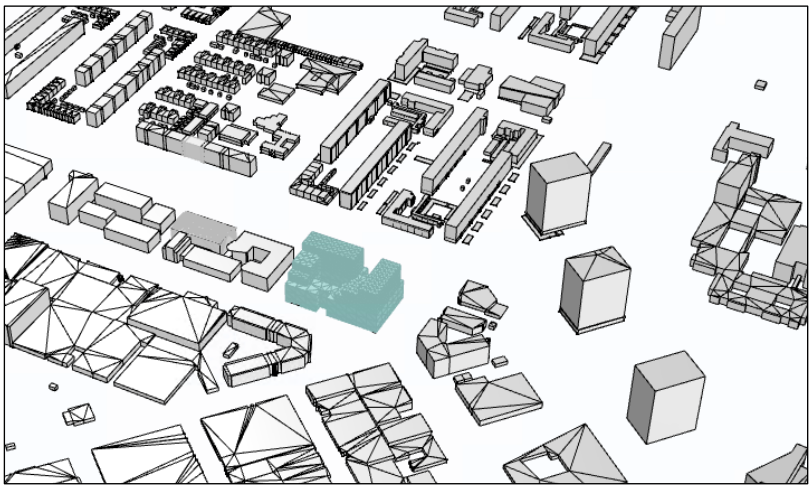
Inleiding

In opdracht van VOF Livingstonelaan heeft LBP|SIGHT een bezonningsstudie verricht naar de gevolgen van het nieuwbouwplan van het project Livingstonelaan 609 in Utrecht. Hierbij hebben we de invloed op de bezonningssituatie in de directe omgeving in kaart gebracht.

In 2023 hebben we een bezonningsstudie uitgevoerd voor dit project. In de tussentijd hebben in het ontwerp wijzigingen plaatsgevonden. Ons is gevraagd om de bezonningsstudie uit te voeren voor het gewijzigde ontwerp. In deze notitie behandelen we de uitgangspunten, resultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Uitgangspunten en gehanteerde gegevens

Voor het onderzoek is gebruikgemaakt van de ifc-modellen verkregen van OZ Architecten. Voor de bestaande bebouwing en de bebouwing in de omgeving is gebruik gemaakt van het model ontvangen op 5 mei 2023. Deze is ook gebruikt voor onze studie in 2023. Uitgangspunt is dat de bebouwing in de directe omgeving ongewijzigd is ten opzichte van 2023. Voor de nieuwbouw hebben we gebruik gemaakt van het model met het gewijzigde bouwvolume, ontvangen op 6 augustus 2025.

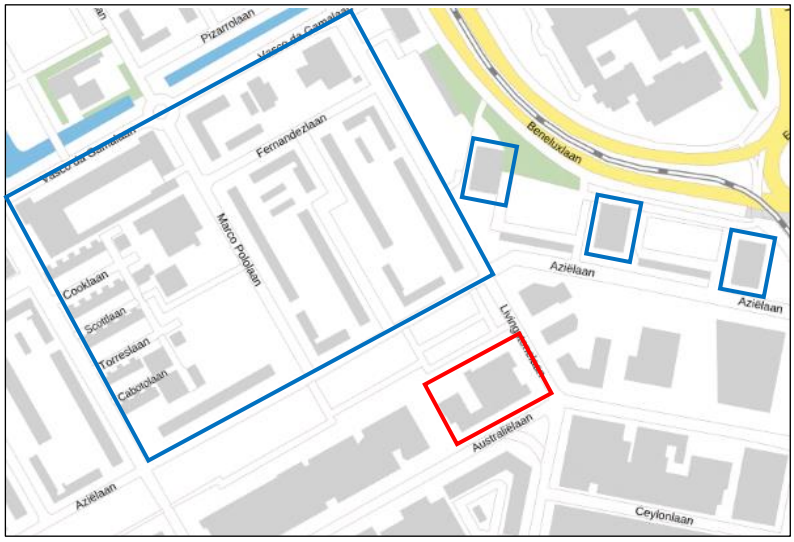


Figuur 1

Situering nieuwbouwplan

Voor het onderzoek is geen rekening gehouden met eventueel aanwezige begroeiing in de vorm van planten, bomen of met hekken of schermen. Begroeiing verandert voortdurend in omvang gedurende de maanden en jaren en kan daarom niet als vast onderdeel van het onderzoek worden meegenomen. In de praktijk heeft de aanwezigheid hiervan echter wel invloed op de bezonningssituatie.

Figuur 2 geeft een situatietekening weer van het nieuwbouwproject met de omgeving en omliggende bestaande woningen. De overige gebouwen in de directe omgeving zijn geen woongebouwen.



Figuur 2
Situatietekening met het onderzochte nieuwbouwplan (rood omkaderd) en de omringende bestaande woongebouwen (blauw omkaderd)

Wet en regelgeving
Voor een goede ruimtelijke ordening worden op het gebied van bezonning en beschaduwing geen wettelijke of publiekrechtelijke eisen gesteld. In veel gevallen wordt voor de bezonning van woningen de lichte TNO-norm gehanteerd.

Lichte TNO-norm
Een woning krijgt de waardering ‘voldoende’ wanneer sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober (acht maanden). Sprake van bezonning is er wanneer het beoordelingspunt zon ontvangt. Als beoordelingspunt geldt het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer. De ‘twee’ uur zon hoeft niet aansluitend plaats te vinden. De bezonningsduur van verschillende gevels mag bij elkaar worden opgeteld en alle mogelijke bezonningsmomenten over de dag mogen gesommeerd worden.

In deze notitie wordt voor de bestaande woningen deze lichte TNO-norm als criterium voor het bezonningsonderzoek gebruikt. Belangrijk aandachtspunt bij deze beoordeling is dat de indeling van de verschillende woonblokken niet bekend is. Wij maken een inschatting of de afname effect heeft op de hiervoor genoemde norm, die op woningindeling moet worden beoordeeld.

Verschillen in bezonning

Voor dit onderzoek is de bezonningssituatie berekend en gevisualiseerd met behulp van het programma Rhino, Grasshopper en Ladybug. Voor de berekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Meetpunten met een onderlinge afstand van maximaal 1 m.
- Elke 10 minuten wordt beoordeeld of er zon op de gevel komt. Deze minuten worden bij elkaar opgeteld om de totale bezonningsduur te berekenen.

De schaduw die veroorzaakt wordt door een object, hangt af van een aantal factoren:

- de gebouwvorm en afmetingen;
- de azimut ofwel de horizontale hoek van de zon ten opzichte van het zuiden;
- de zonshoogte ofwel de verticale hoek van de zon ten opzichte van het aardoppervlakte;
- belemmeringen in de omgeving.

Toetsing aan lichte TNO-norm

Om het project te toetsen aan de bezonningsnorm hebben we de bezonningsduur op gebouwen in de omgeving als gevolg van de te realiseren nieuwbouw bepaald voor 19 februari. 19 februari is het eerste (gelijk aan laatste) moment van de te beoordelen periode volgens de norm, en ook de meest maatgevende dag van deze periode. Dit laatste blijkt ook uit de resultaten voor maart en juni in bijlage II.

In bijlage I is de bezonningsduur voor 19 februari van de bestaande situatie, de nieuwe situatie en de afname in de omgeving als gevolg van de nieuwbouw aan Livingstonelaan 609 weergegeven.

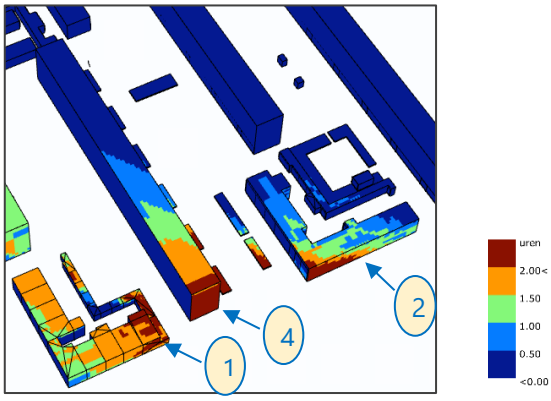
Uit de resultaten in bijlage I volgt dat er sprake is van afname op gevels van meerdere woongebouwen in de omgeving als gevolg van het nieuwbouwplan. Voor de meeste van deze gevels die in de bestaande situatie meer dan 2 uur bezonning krijgen, wordt met de realisatie van het nieuwbouwplan nog steeds aan de richtlijn van ten minste twee uur zon voldaan.

Echter zijn er een aantal gevels die door de nieuwe bebouwing niet meer aan twee uur zon op 19 februari voldoen. In figuur 3 zijn de relevante woongebouwen met een nummer weergegeven. Het betreft de noordoost-gevels van een aantal woningen aan de Aziëlaan (aangegeven als 1 en 2 in figuur 3), Van Eechoudlaan (aangegeven als 4 in figuur 3) en Marco Pololaan (aangegeven als 3 in figuur 3).

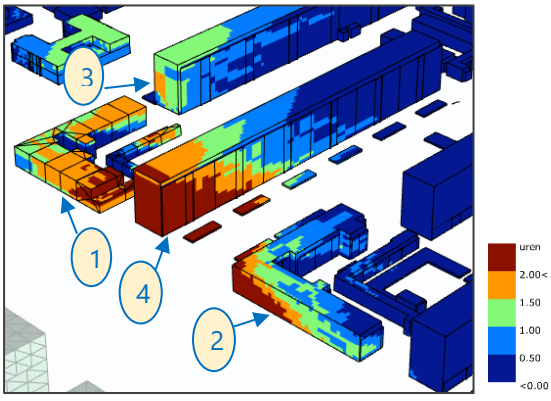


Figuur 3
Situatietekening met hierop de kritische woongebouwen

In figuur 4 en 5 wordt bij deze vier woonblokken de afname tussen de bestaande en nieuwe situatie in kaart gebracht voor de meest maatgevende dag, te weten 19 februari.

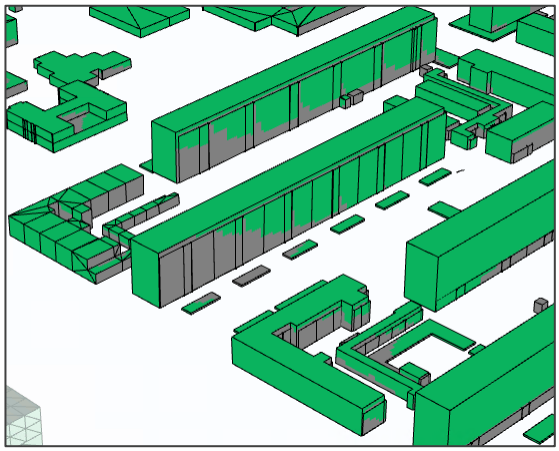


Figuur 4
Afname bezonningsduur 19 februari

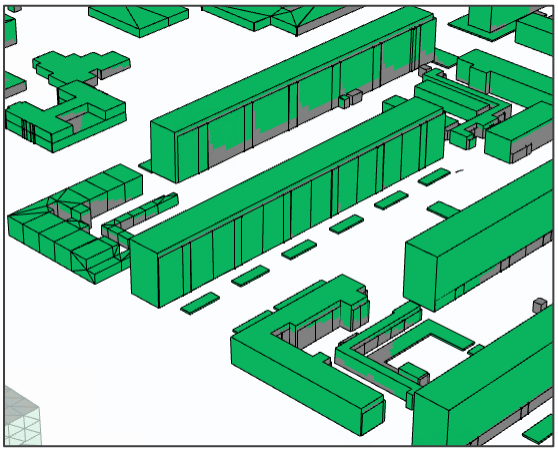


Figuur 5
Afname bezonningsduur 19 februari

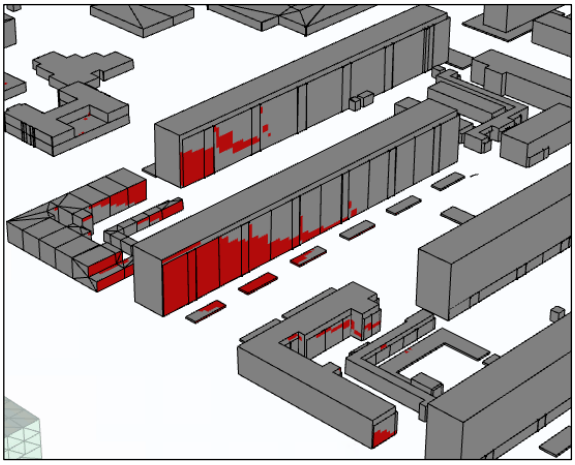
In figuur 6 is met groen te zien welke geveldelen in de nieuwe situatie aan 2 uur bezonningsduur voldoen. Figuur 7 geeft voor dezelfde gevels weer welke geveldelen in de bestaande situatie voldoen. In figuur 8 is in rood weergegeven welke geveldelen door de nieuwe bebouwing niet meer voldoen, terwijl deze in de bestaande situatie wel voldeden. Het gaat over delen van de noordoostgevels van de woonblokken die in figuur 3 met 1, 2, 3 en 4 zijn weergegeven.



Figuur 6
19 februari - nieuwe situatie: gevels die wel aan de minimale bezonningsduur van 2 uur voldoen (groen) en gevels die niet voldoen (grijs)



Figuur 7
19 februari - bestaande situatie: gevels die wel aan de minimale bezonningsduur van 2 uur voldoen (groen) en gevels die niet voldoen (grijs)



Figuur 8
19 februari - verschil: geveldelen die door de nieuwe bebouwing niet meer voldoen (rood)

De geveldelen die aan de bovengenoemde noordoostgevels van deze woningen liggen zijn kritisch. Om te kunnen beoordelen of en hoeveel woningen er zijn die in de nieuwe situatie niet meer voldoen aan de minimum richtlijn van twee uren volgens de lichte TNO-norm moeten we weten van deze woningen hoe ze in elkaar zitten. In het geval dat de woonkamer alleen aan een van deze gevels ligt is er grote kans dat een aantal woningen in de nieuwe situatie niet meer voldoen aan de minimum richtlijn van twee uren volgens de lichte TNO-norm.

Bij de grondgebonden woningen aan de Marco Pololaan en Van Eechoudlaan (aangegeven als 1 en 2 in figuur 3) is de kans groot dat de woonkamer aan de zuidwest (buiten)gevel ligt, waarmee de kans groter is dat deze woningen wel voldoen.

Voor de woongebouwen aangegeven als 3 en 4 in figuur 3 blijkt op basis van google Streetview dat de begane grond uit bergingen en garages bestaat, zie ook figuur 9. Vanaf de eerste verdieping zijn er woningen aanwezig. Afhankelijk van de plattegronden indeling is er mogelijk een aantal woningen die in de nieuwe situatie niet meer voldoen aan de minimum richtlijn van twee uren volgens de lichte TNO-norm.

Voor dit onderzoek is getoetst aan de lichte TNO-norm. Hierbij wordt, zoals aangegeven bij de uitgangspunten, alleen rekening gehouden met de permanente bebouwingen zonder de aanwezige begroeiing. In de praktijk is een groot veld aanwezig tussen de bestaande bebouwing en de woningen met verminderde bezonning. Op dit veld zijn diverse bomen aanwezig, zie ook figuur 10. Naar verwachting wordt door deze bomen meer beschaduwing veroorzaakt dan door de bestaande bebouwing. Dat kan als gevolg hebben dat het verschil in bezonningsduur tussen de bestaande en de nieuwe situatie in de praktijk kleiner is dan hierboven genoemd. We adviseren hier rekening mee te houden bij het beoordelen van de resultaten.



Figuur 9
Noorsoostgevel woongebouw aan de Van Eechoudlaan (aangegeven als 4 in figuur 3)



Figuur 10
Begroeiing tussen de nieuwbouw en de kritische woningen, Google Maps

In bijlage II is de bezonningsduur van de bestaande situatie, de nieuwe situatie en de afname in de omgeving als gevolg van de nieuwbouw van Livingstonelaan 609 voor nog drie representatieve dagen gedurende het jaar (21 maart, 21 juni en 22 december) weergegeven.

In bijlage III geven we figuren weer met slagschaduwen op een aantal tijdstippen per dag voor vier representatieve dagen gedurende het jaar (19 februari, 21 maart, 21 juni en 22 december).

Conclusies
Uit de resultaten van het bezonningsonderzoek kunnen samenvattend de volgende conclusies worden getrokken:
- Het nieuwbouwplan beïnvloedt een aantal gevels van woongebouwen in de omgeving.

- Delen van de noordoostgevels van vier woongebouwen (figuur 3) aan de Aziëlaan, Marco Pololaan en Van Eechoudlaan voldoen door het nieuwbouwplan niet meer aan de richtlijn van ten minste twee uur zon, volgens de lichte TNO-norm.
- Voor alle overige gevels die in de bestaande situatie meer dan 2 uur bezonning hebben, wordt met de realisatie van het nieuwbouwplan nog steeds voldaan aan de richtlijn van ten minste twee uur zon, volgens de lichte TNO-norm.
- Na verwachting voldoen een aantal woningen die mogelijk alleen een noordoostgevel hebben in de nieuwe situatie niet meer aan de richtlijn van ten minste 2 uur zon op 19 februari, volgens de lichte TNO-norm, terwijl in de bestaande situatie wel voldaan wordt.
- Naar verwachting hebben de aanwezige bomen ook invloed op de bezonningsituatie van deze vier kritische woonblokken. In de praktijk wordt het verschil tussen de bestaande en de nieuwe situatie naar verwachting kleiner als rekening wordt gehouden met deze bomen.

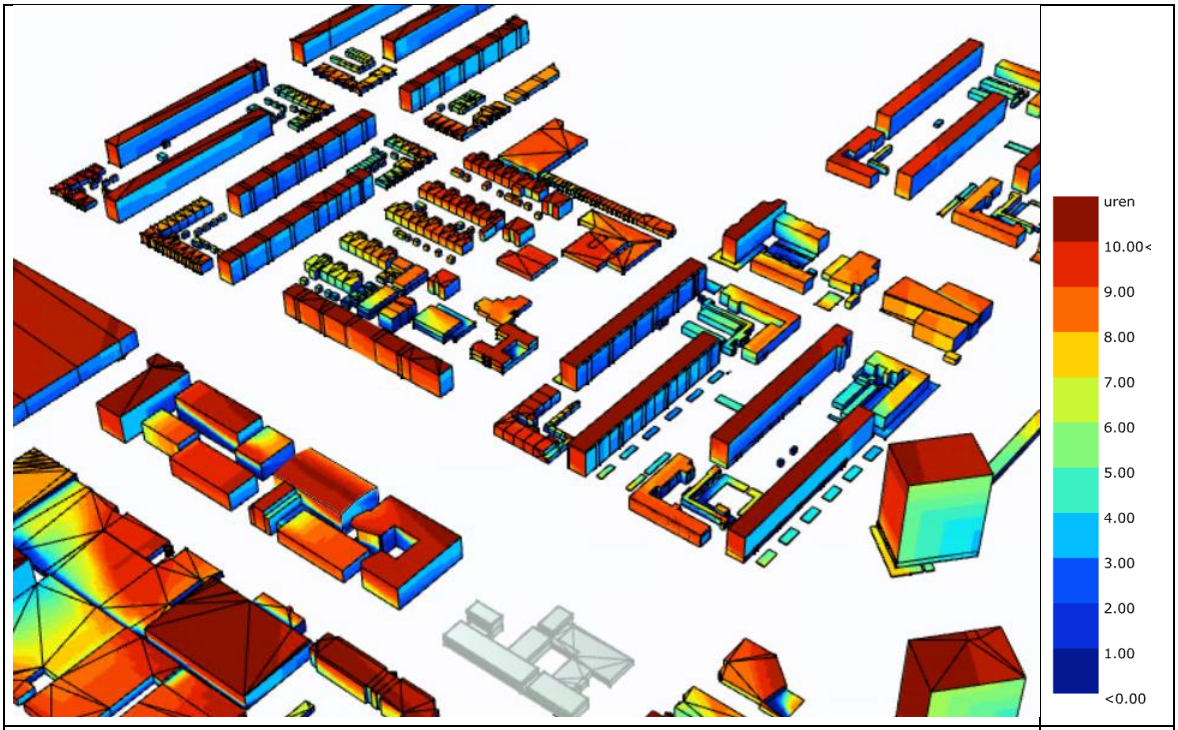
LBP|SIGHT



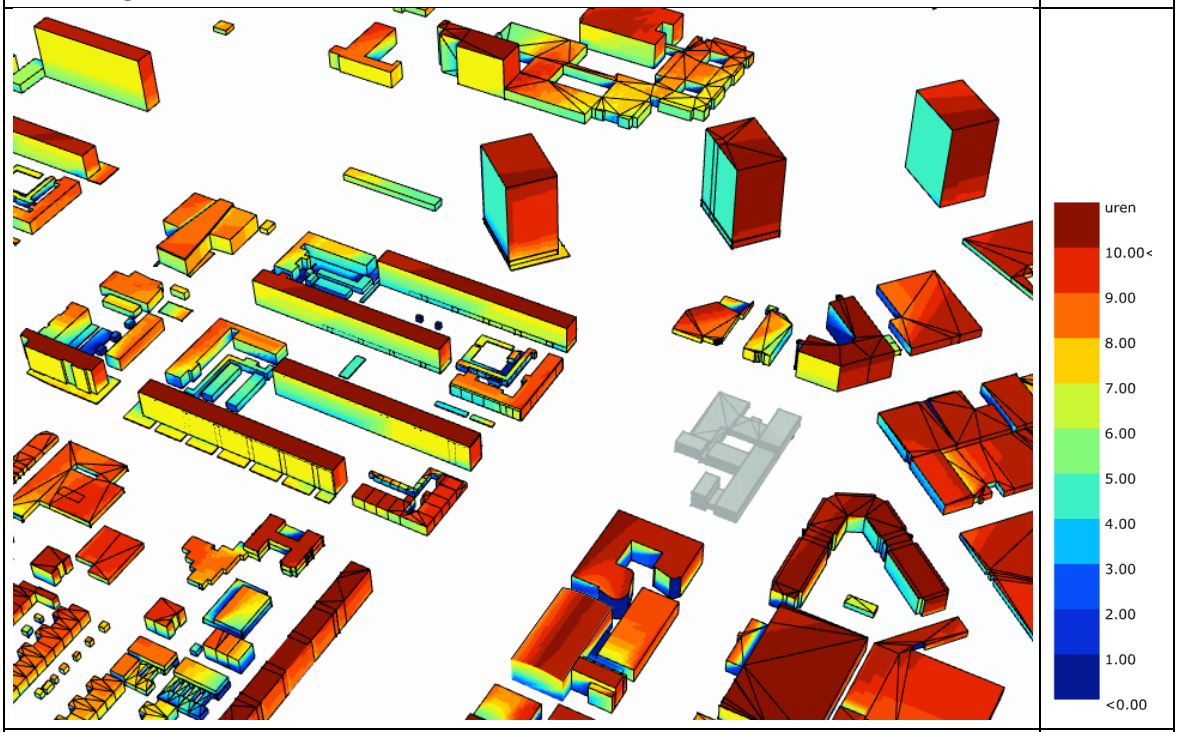
E. (Elli) Theodoridou MSc

Bijlagen: 3

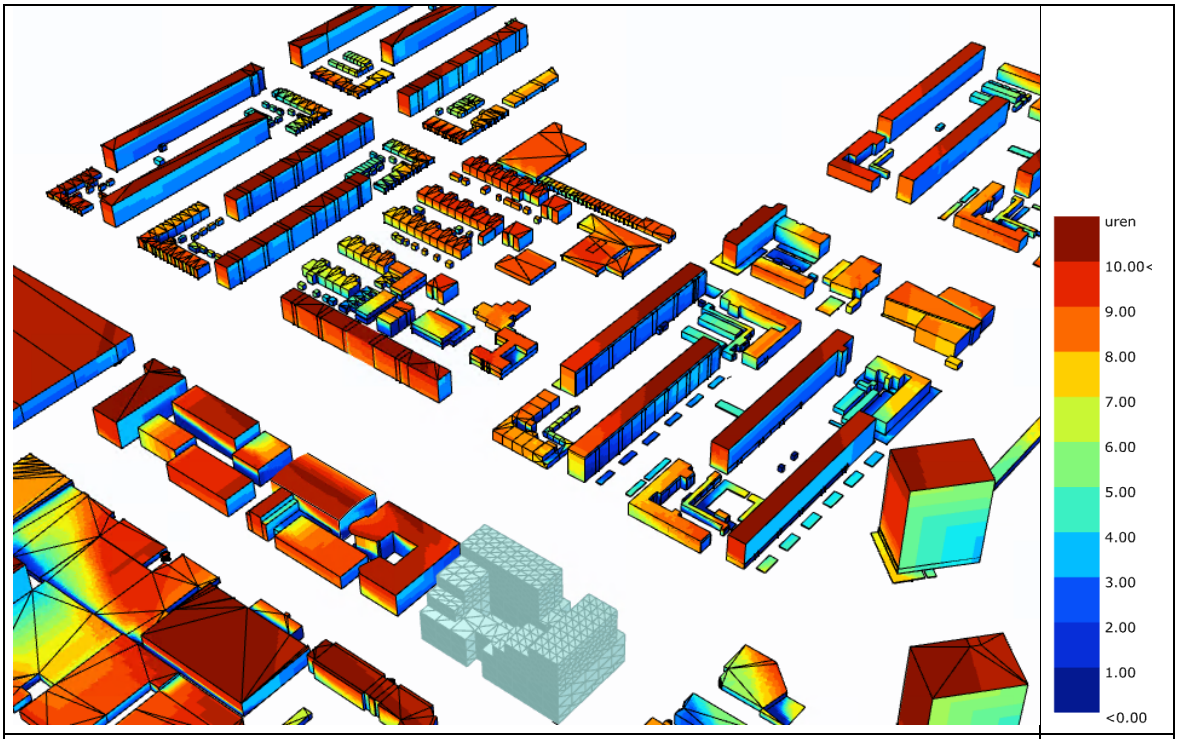
Bijlage I Bezonningsduur 19 februari



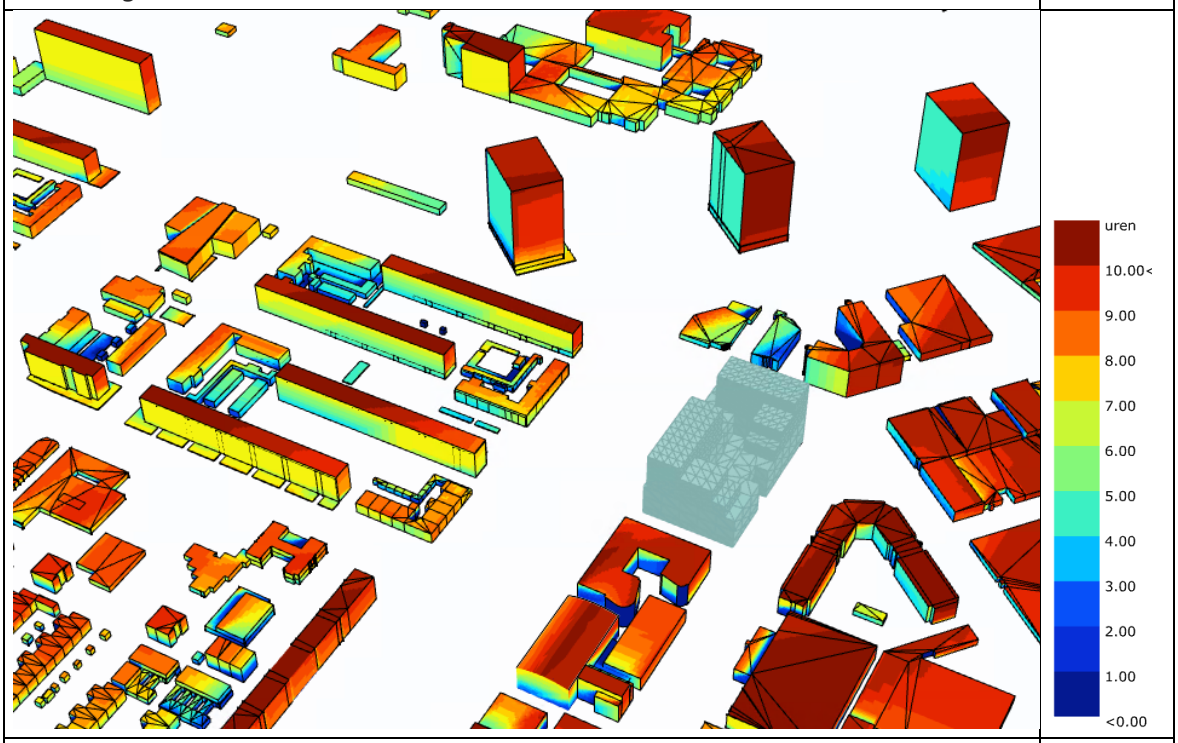
Figuur I.1
Bezonningsduur 19 februari bestaande situatie



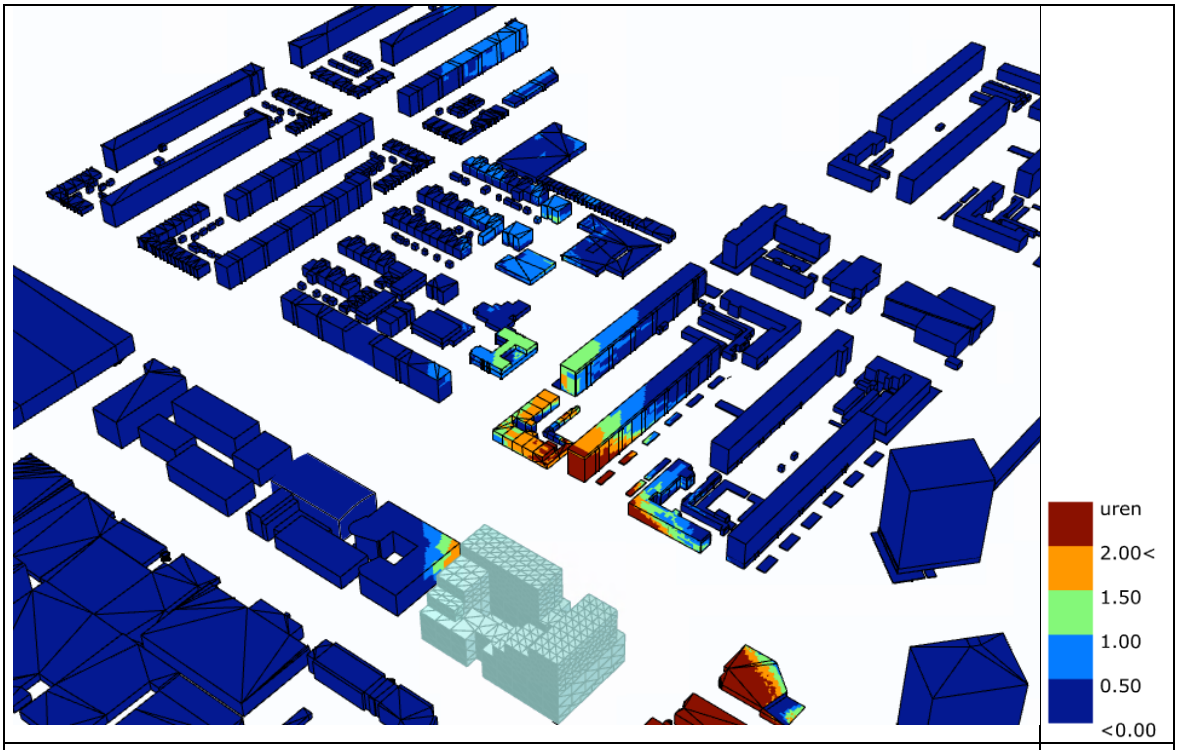
Figuur I.2
Bezonningsduur 19 februari bestaande situatie



Figuur I.3
Bezonningsduur 19 februari nieuwe situatie

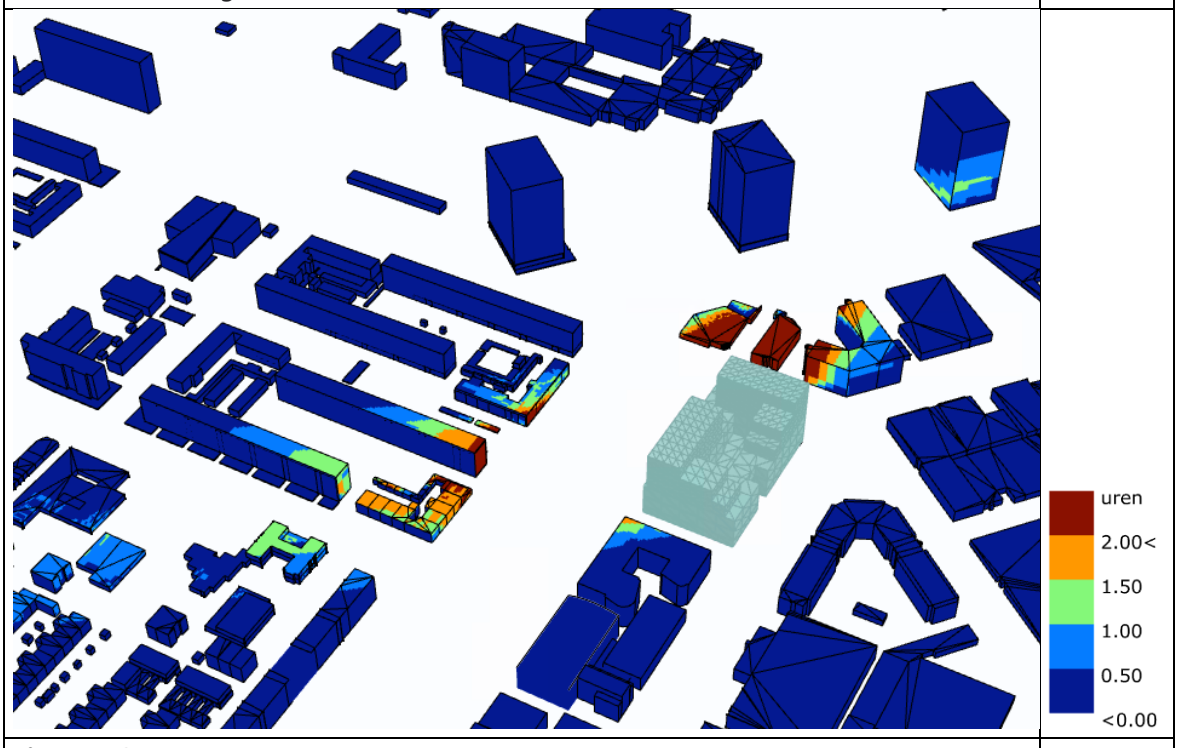


Figuur I.4
Bezonningsduur 19 februari nieuwe situatie



Figuur I.5

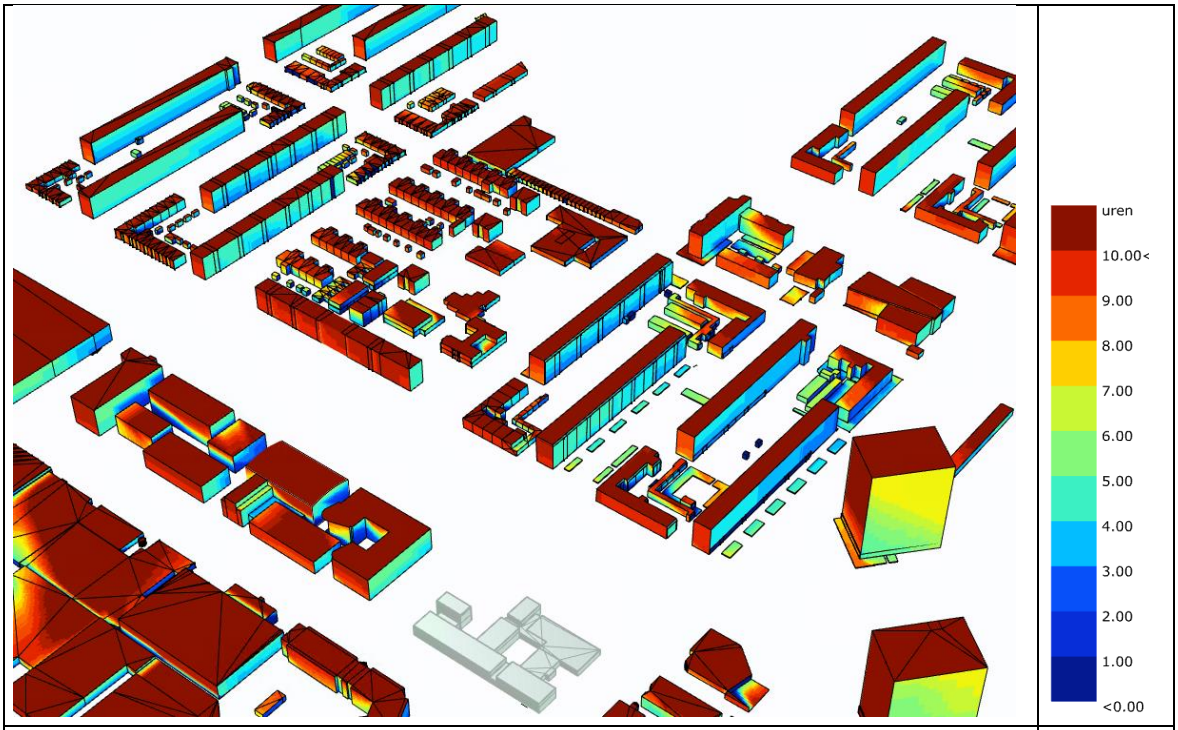
Afname bezonningsduur 19 februari



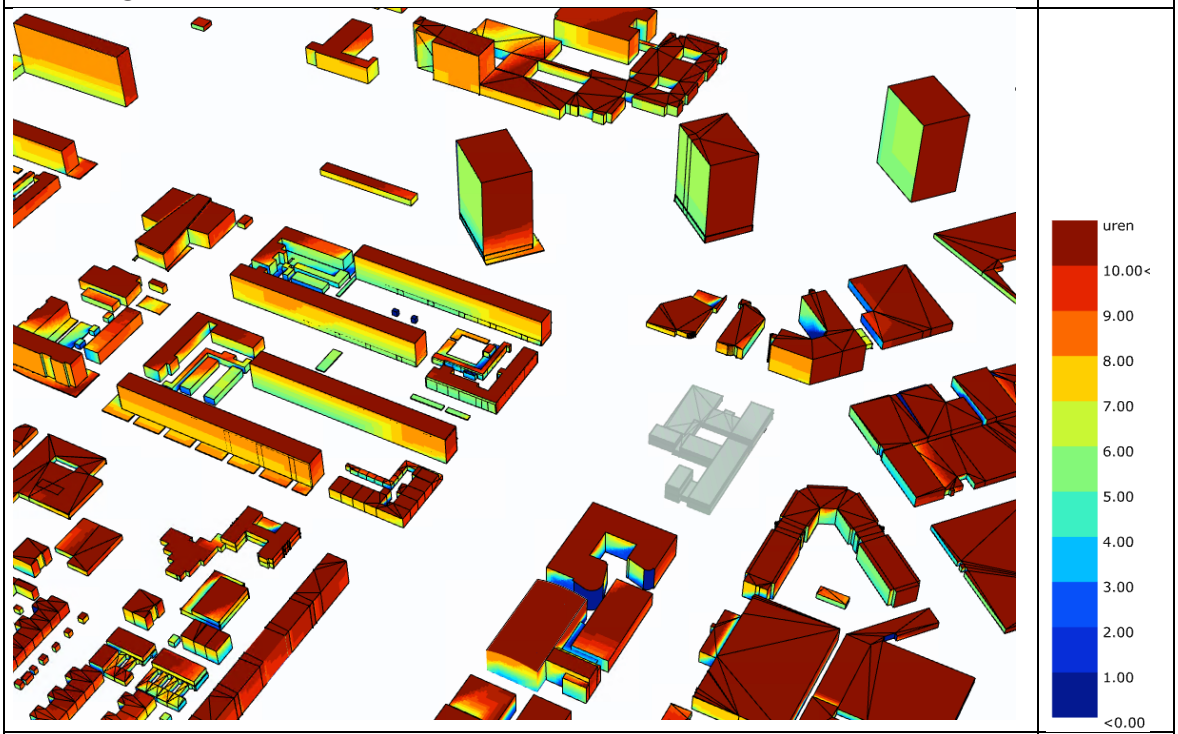
Figuur I.6

Afname bezonningsduur 19 februari

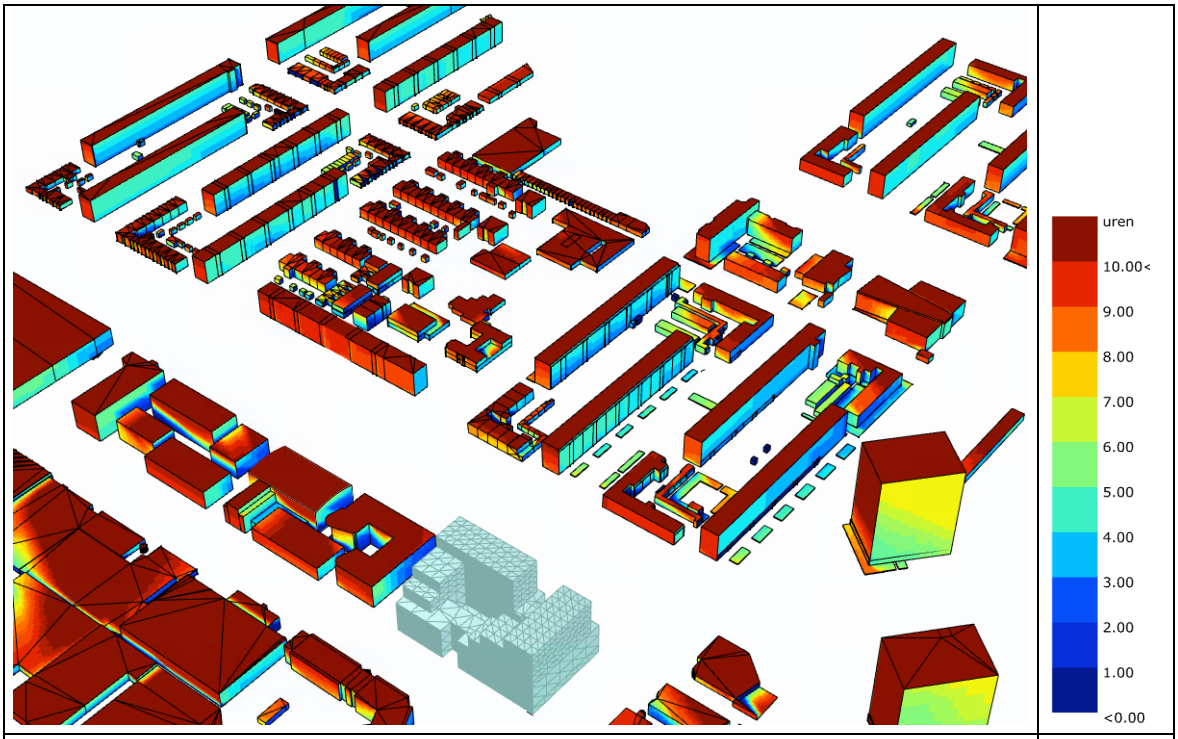
Bijlage II Bezonningsduur 21 maart, 21 juni en 22 december



Figuur II.1
Bezonningsduur 21 maart bestaande situatie

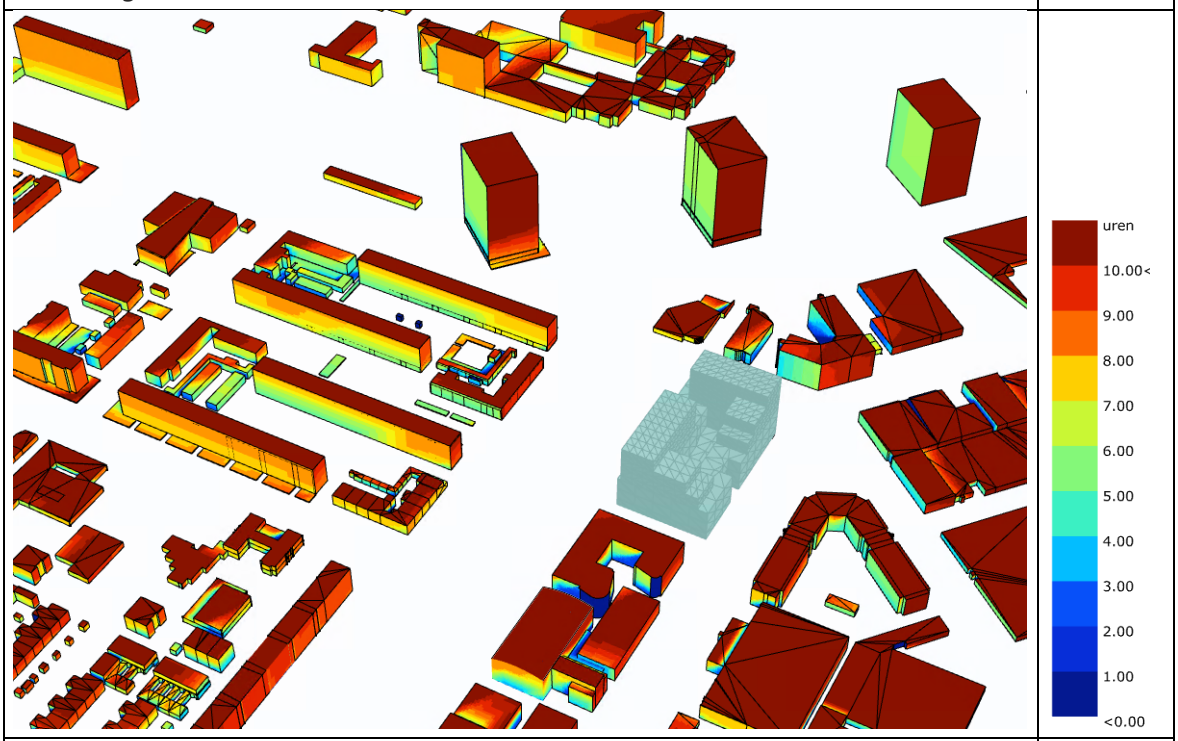


Figuur II.2
Bezonningsduur 21 maart bestaande situatie



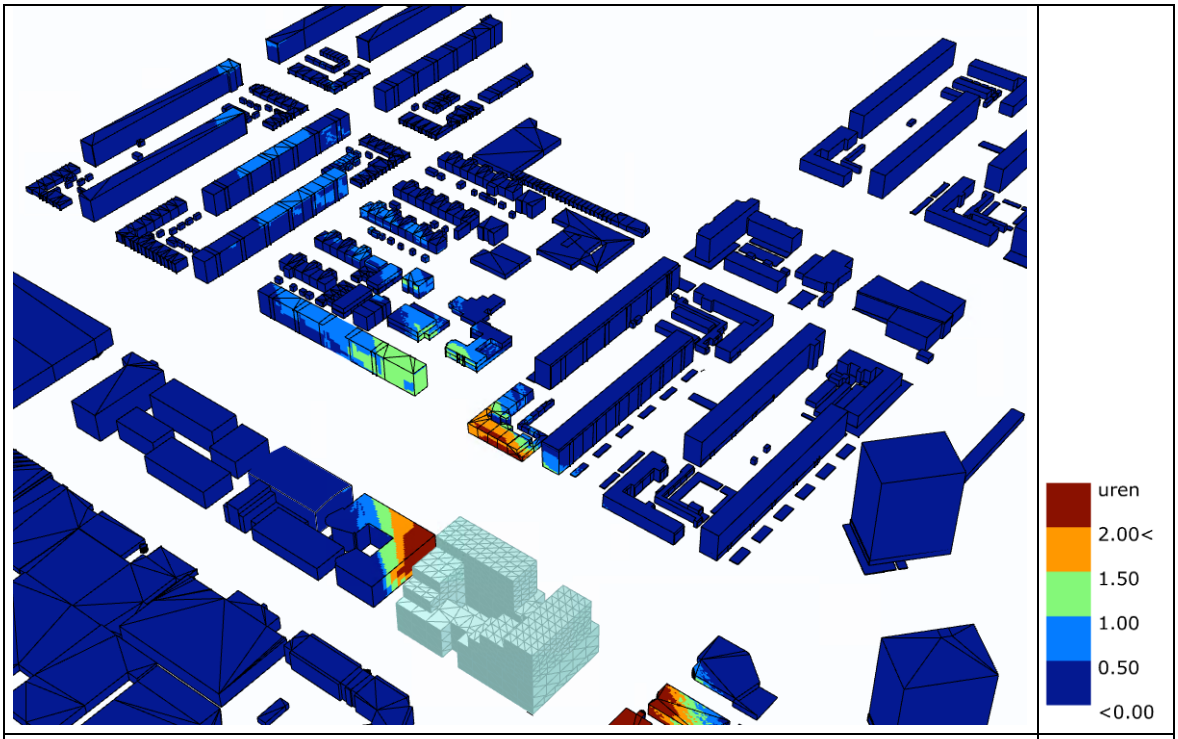
Figuur II.3

Bezonningsduur 21 maart nieuwe situatie

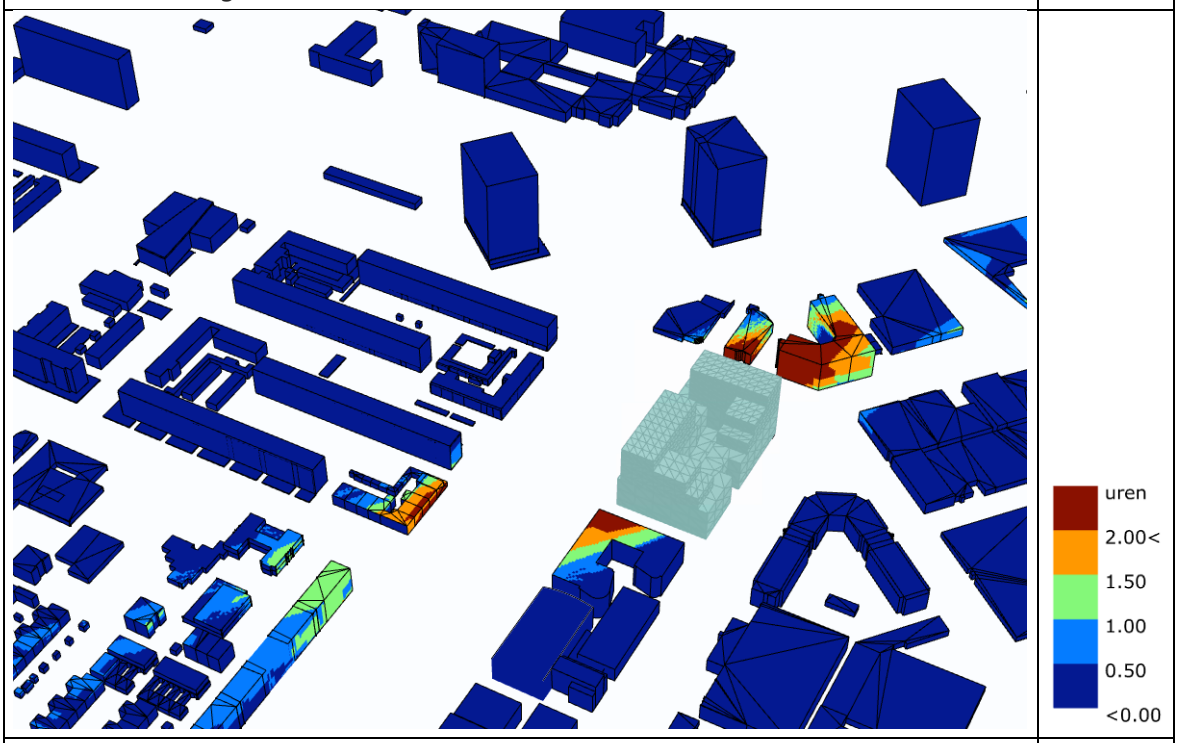


Figuur II.4

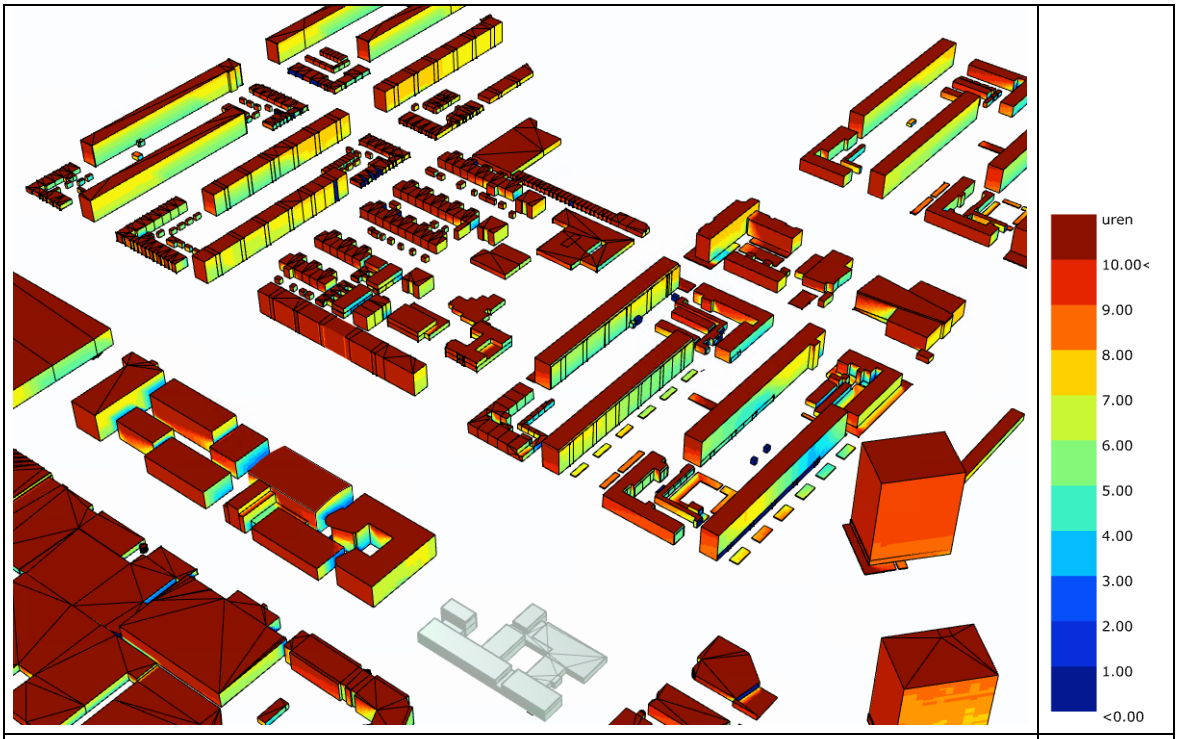
Bezonningsduur 21 maart nieuwe situatie



Figuur II.5
Afname bezonningsduur 21 maart

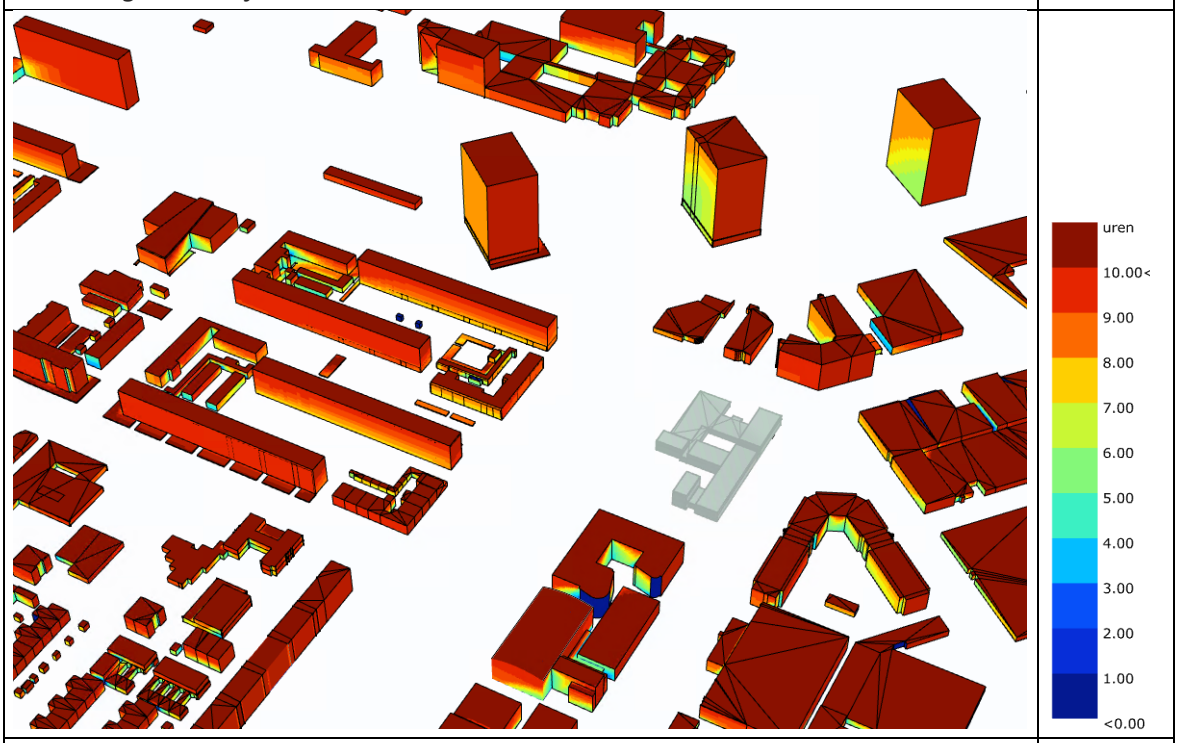


Figuur II.6
Afname bezonningsduur 21 maart



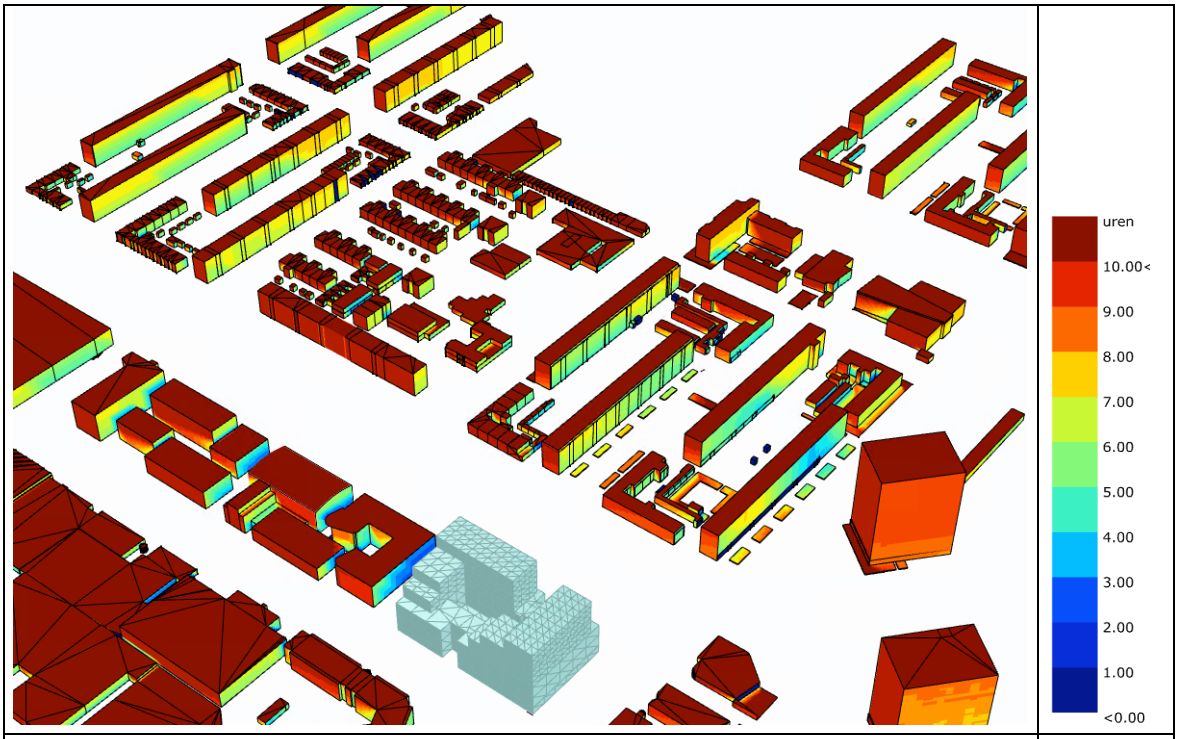
Figuur II.7

Bezonningsduur 21 juni bestaande situatie



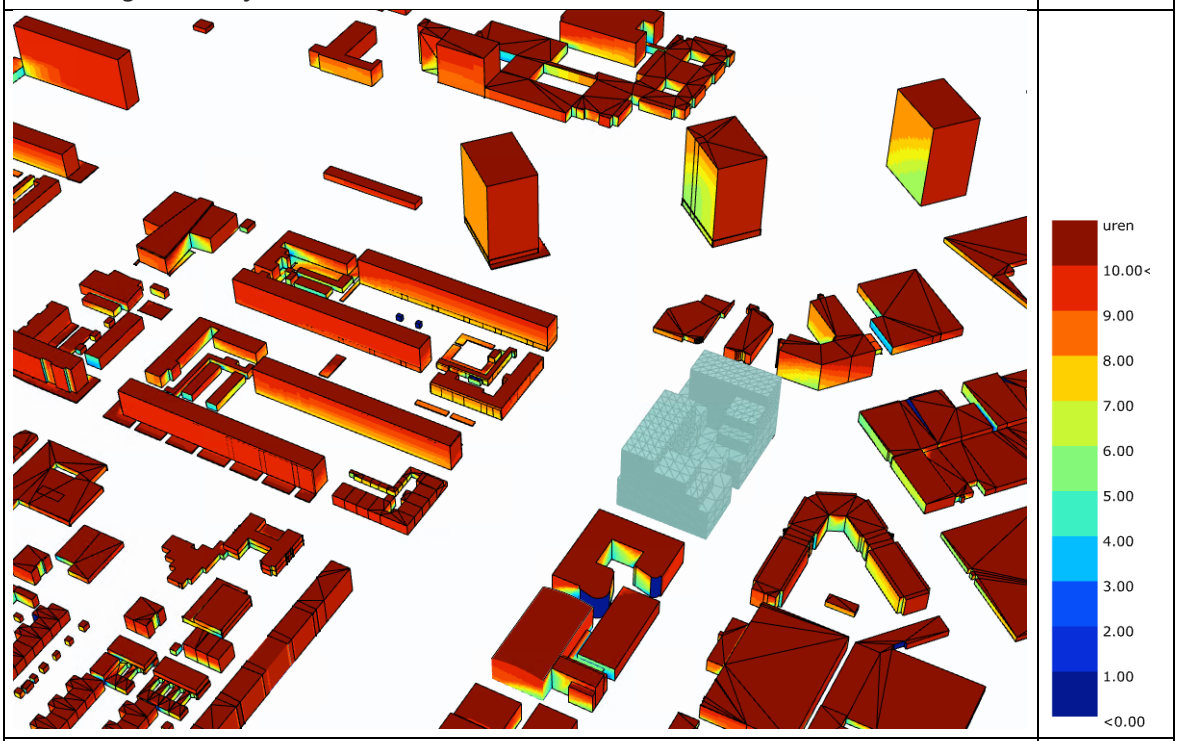
Figuur II.8

Bezonningsduur 21 juni bestaande situatie



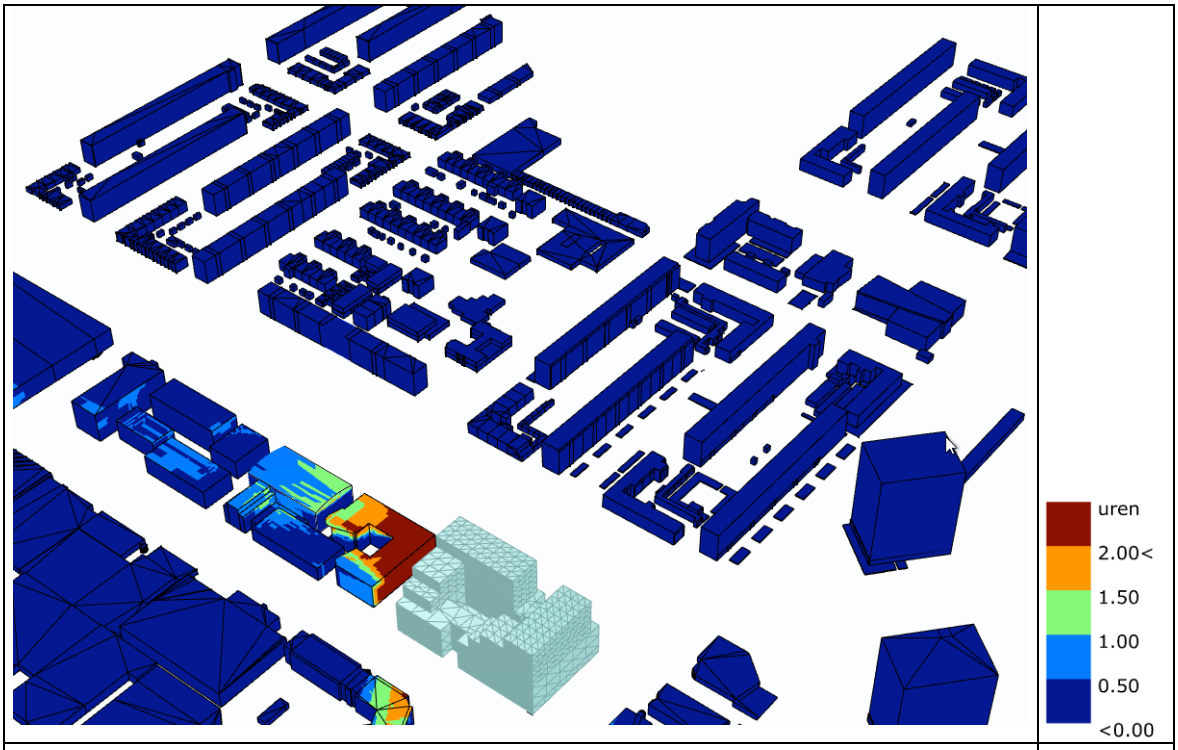
Figuur II.9

Bezonningsduur 21 juni nieuwe situatie



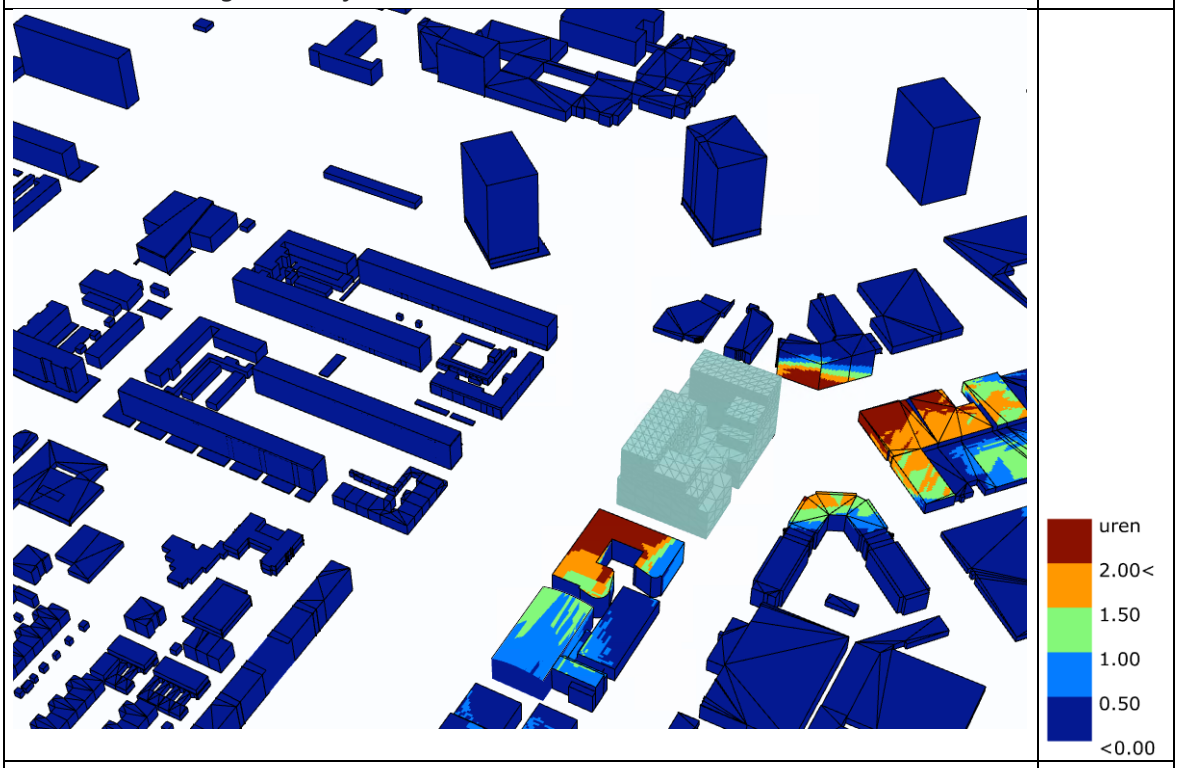
Figuur II.10

Bezonningsduur 21 juni nieuwe situatie



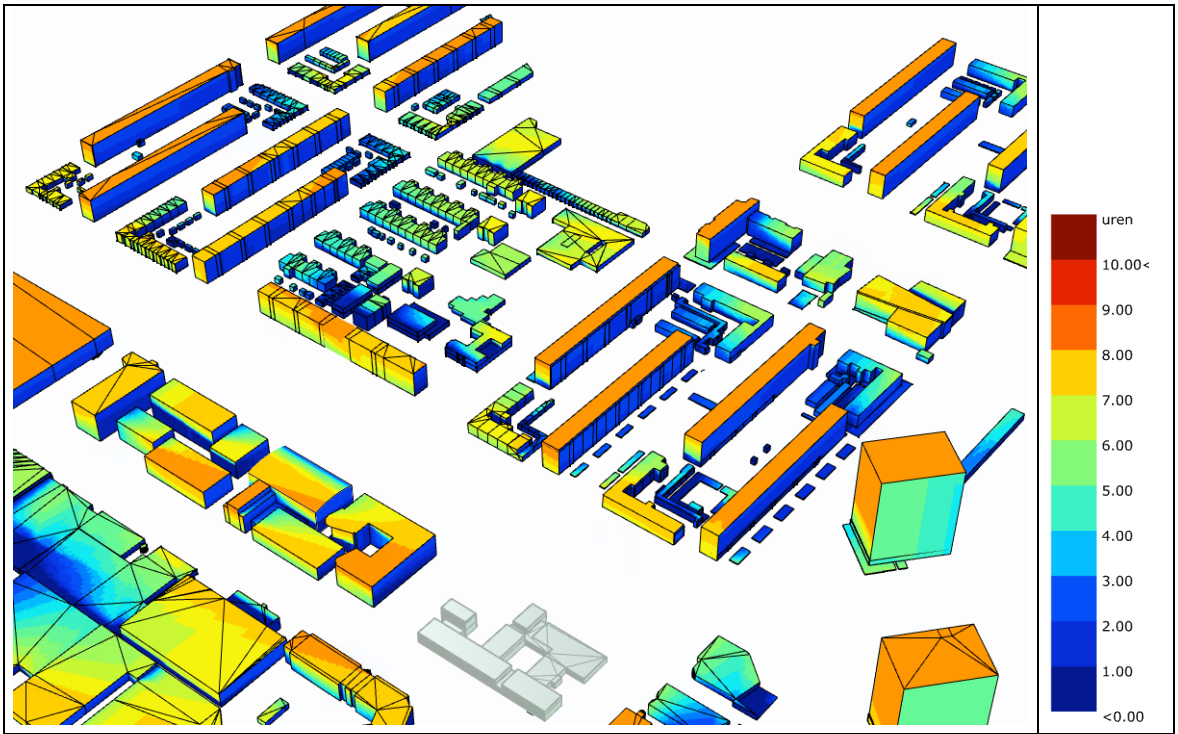
Figuur II.11

Afname bezonningsduur 21 juni



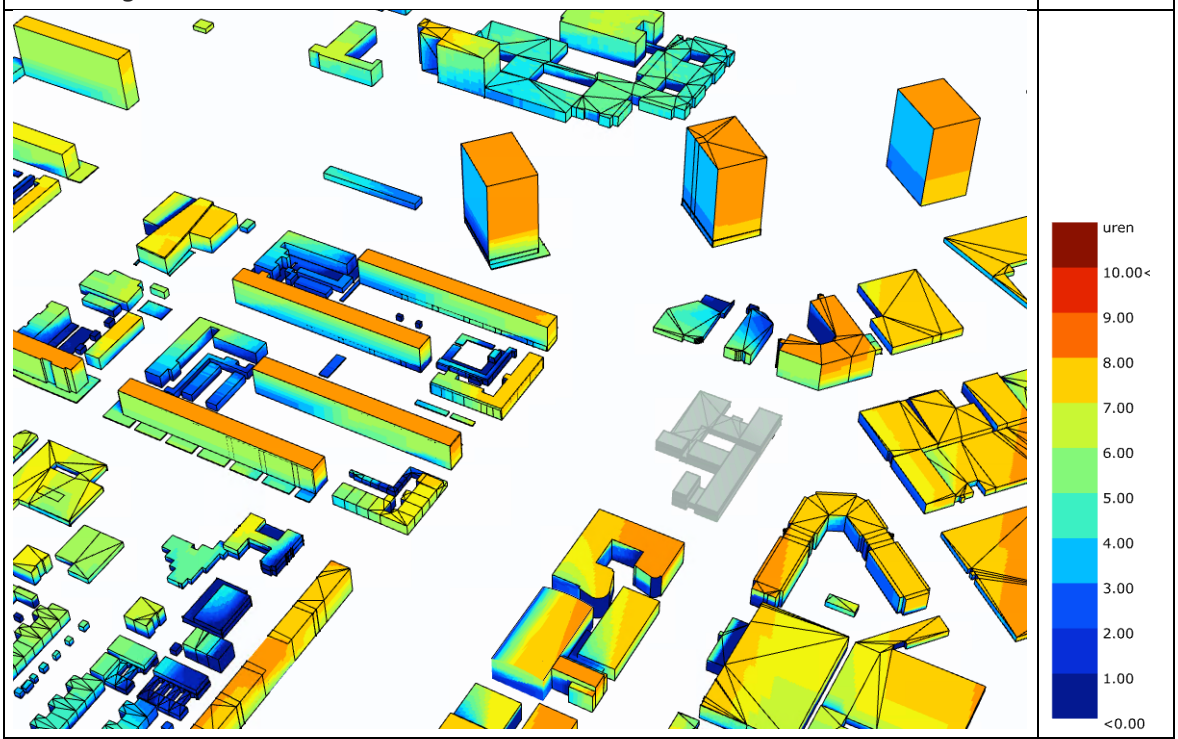
Figuur II.12

Afname bezonningsduur 21 juni



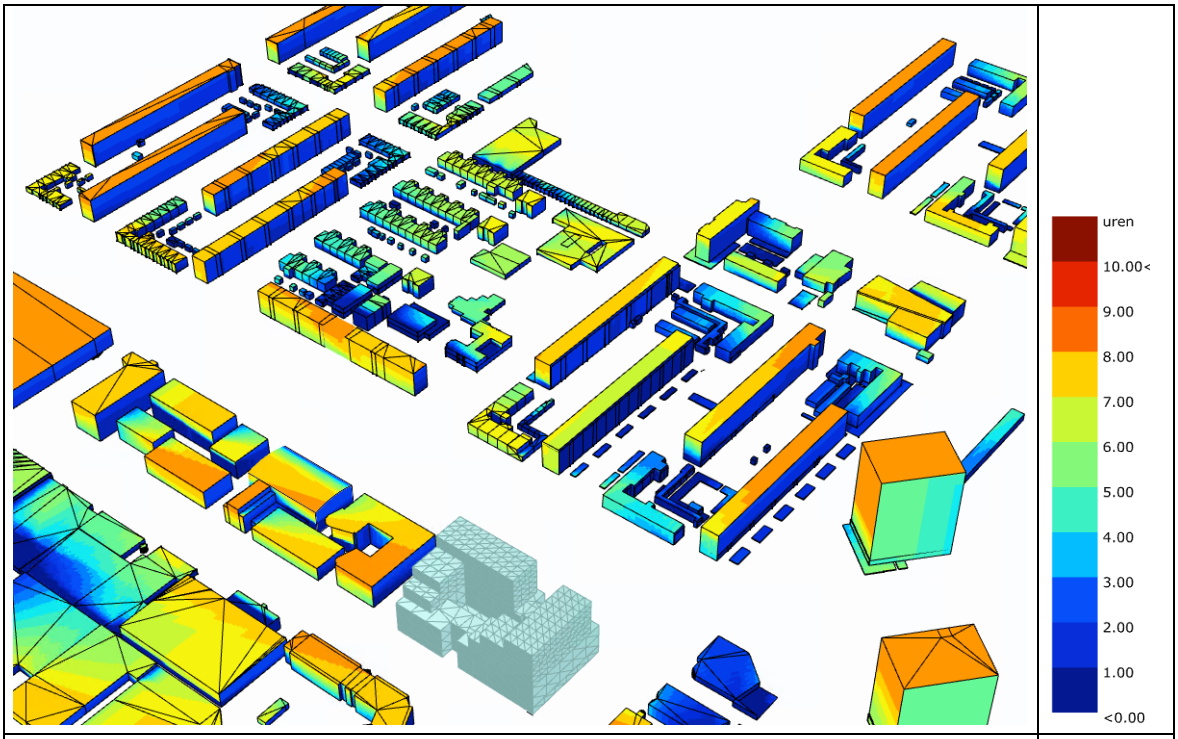
Figuur II.13

Bezonningsduur 22 december bestaande situatie

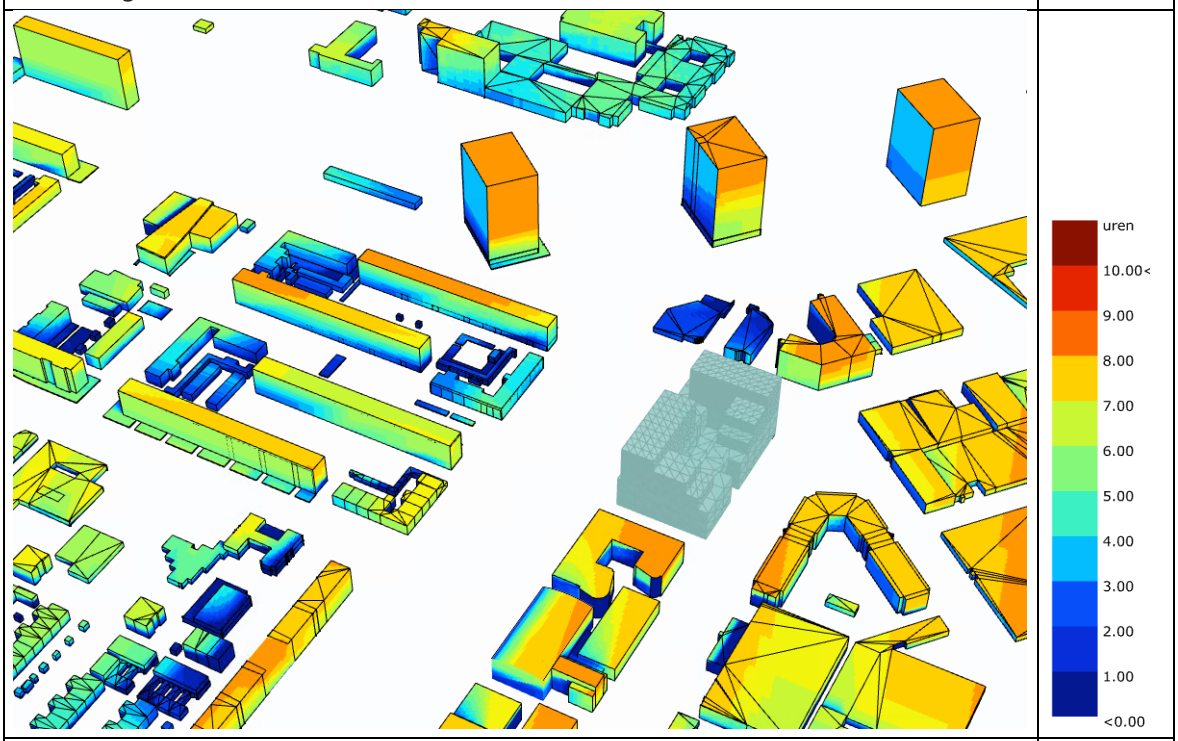


Figuur II.14

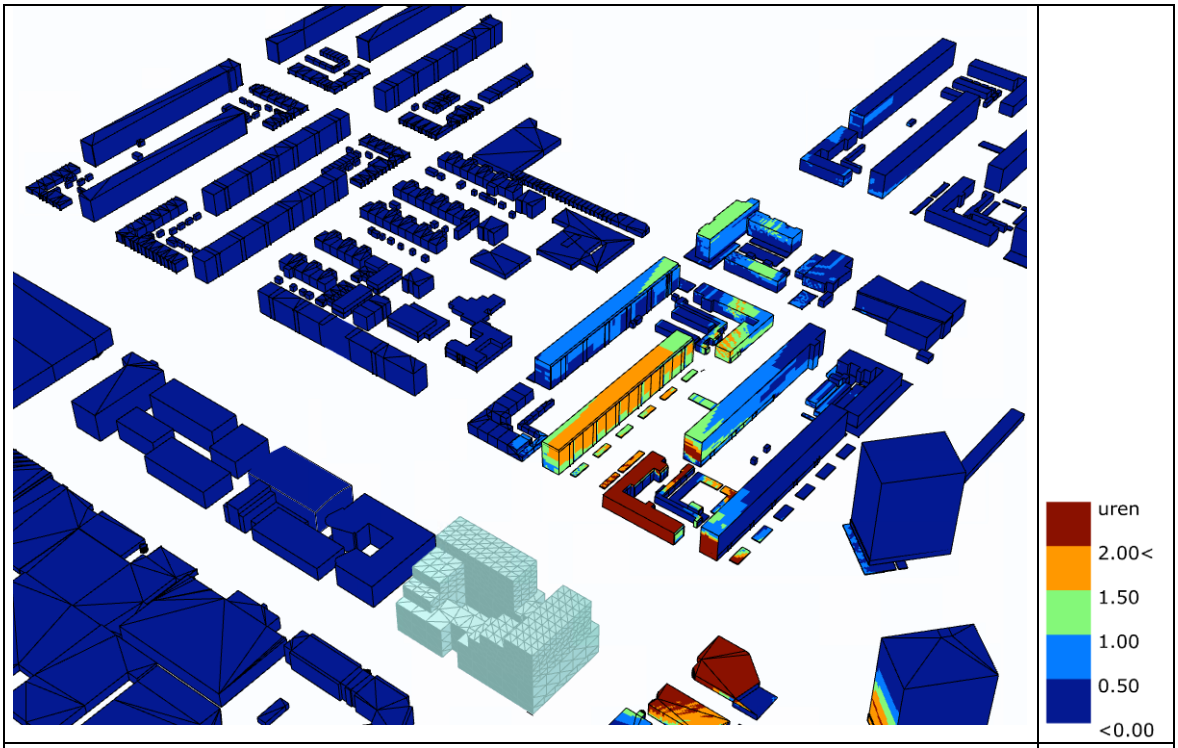
Bezonningsduur 22 december bestaande situatie



Figuur II.15
Bezonningsduur 22 december nieuwe situatie

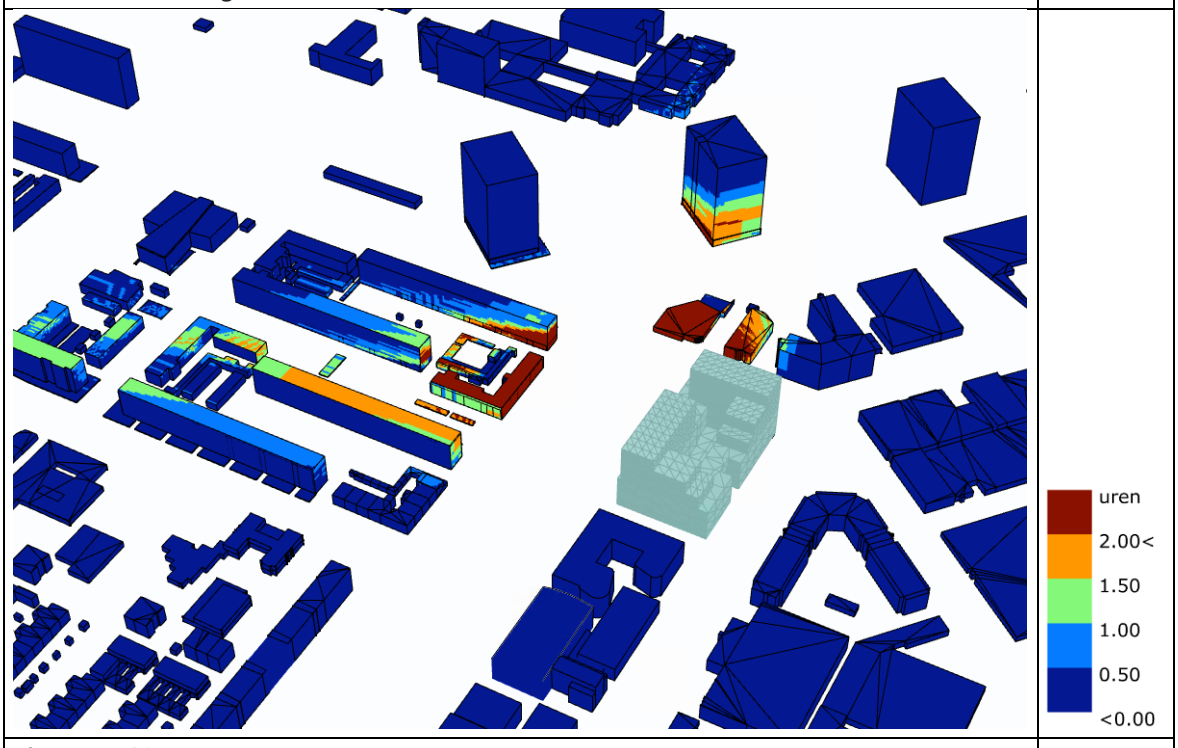


Figuur II.16
Bezonningsduur 22 december nieuwe situatie



Figuur II.17

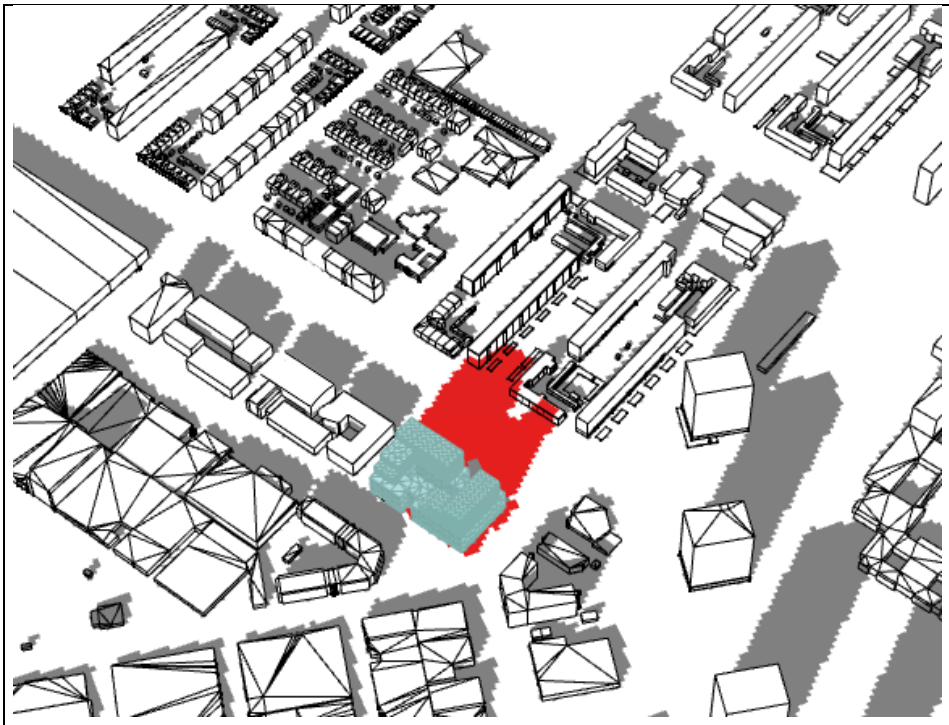
Afname bezonningsduur 22 december



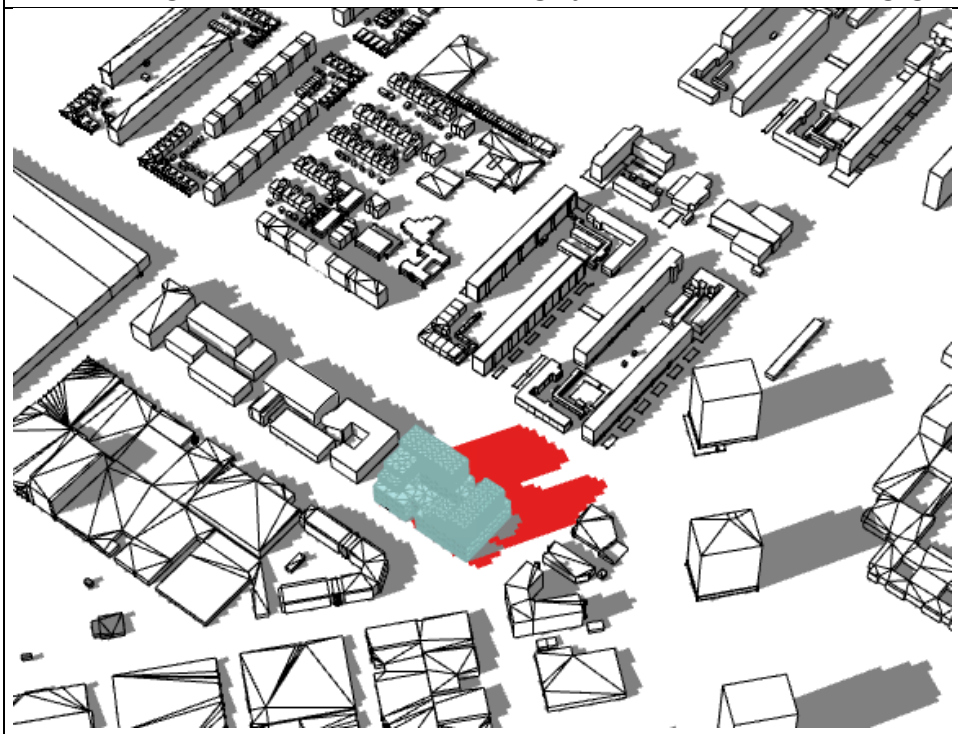
Figuur II.18

Afname bezonningsduur 22 december

Bijlage III Beschaduwing



Figuur III.1
Beschaduwing 19 februari om 09.30 uur (mogelijke verschillen in rood aangegeven)

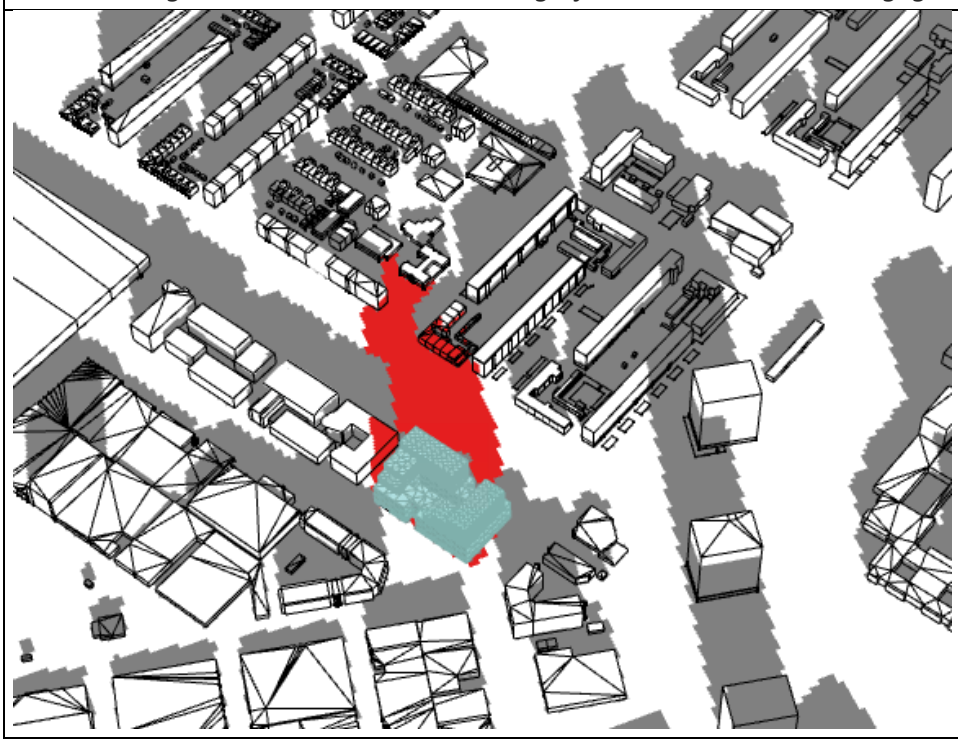


Figuur III.2
Beschaduwing 19 februari om 12.30 uur (mogelijke verschillen in rood aangegeven)



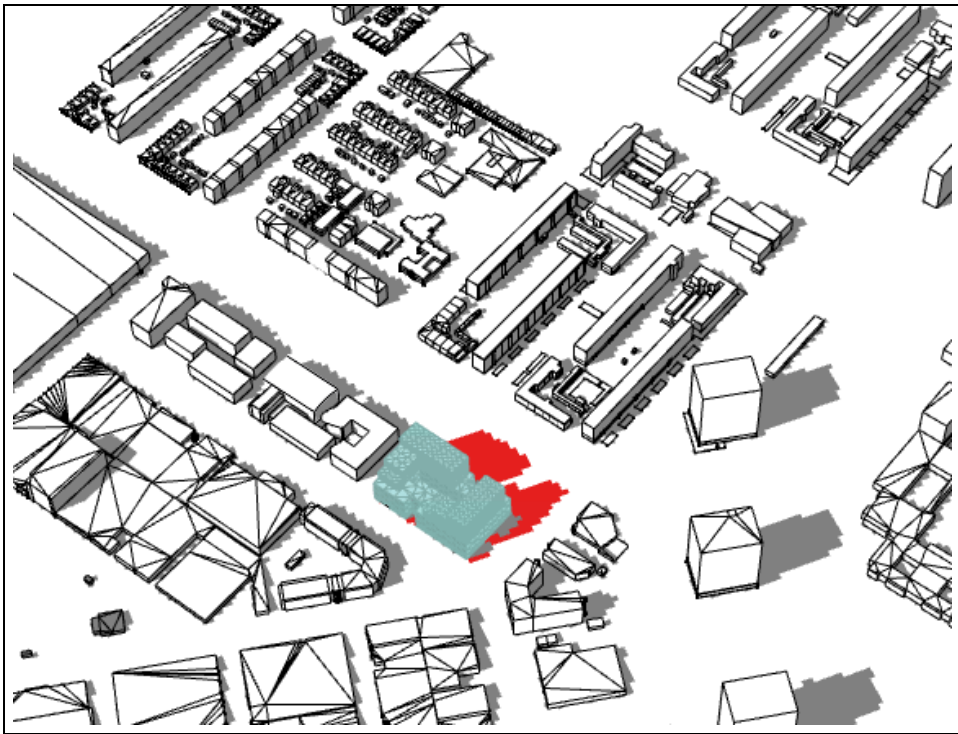
Figuur III.3

Beschaduwing 19 februari om 16.30 uur (mogelijke verschillen in rood aangegeven)



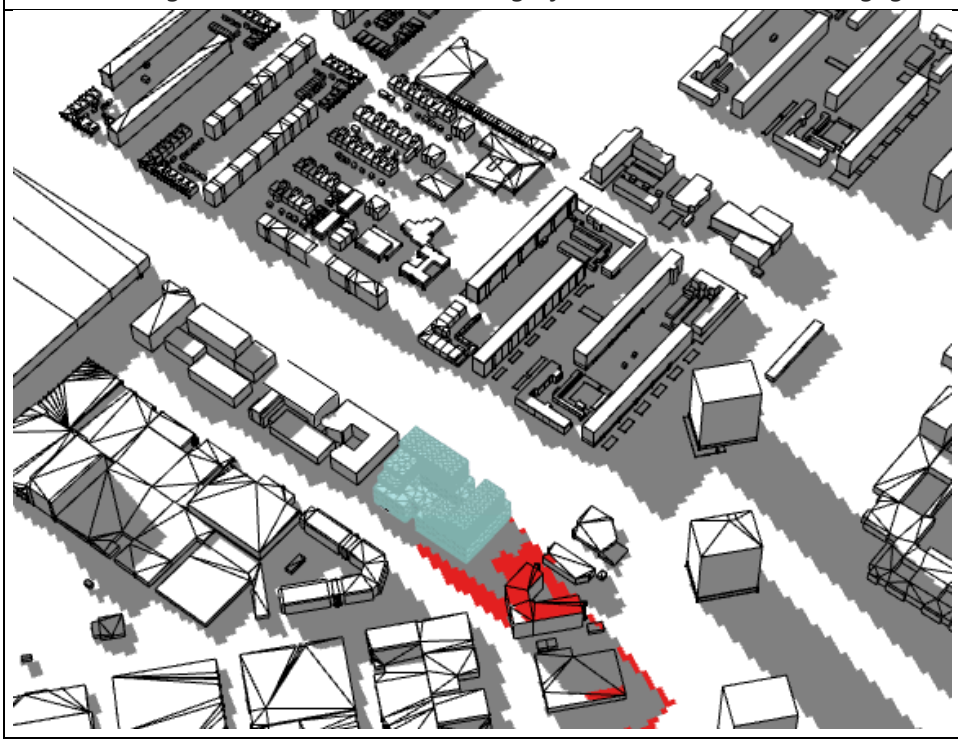
Figuur III.4

Beschaduwing 21 maart om 09.00 uur (mogelijke verschillen in rood aangegeven)



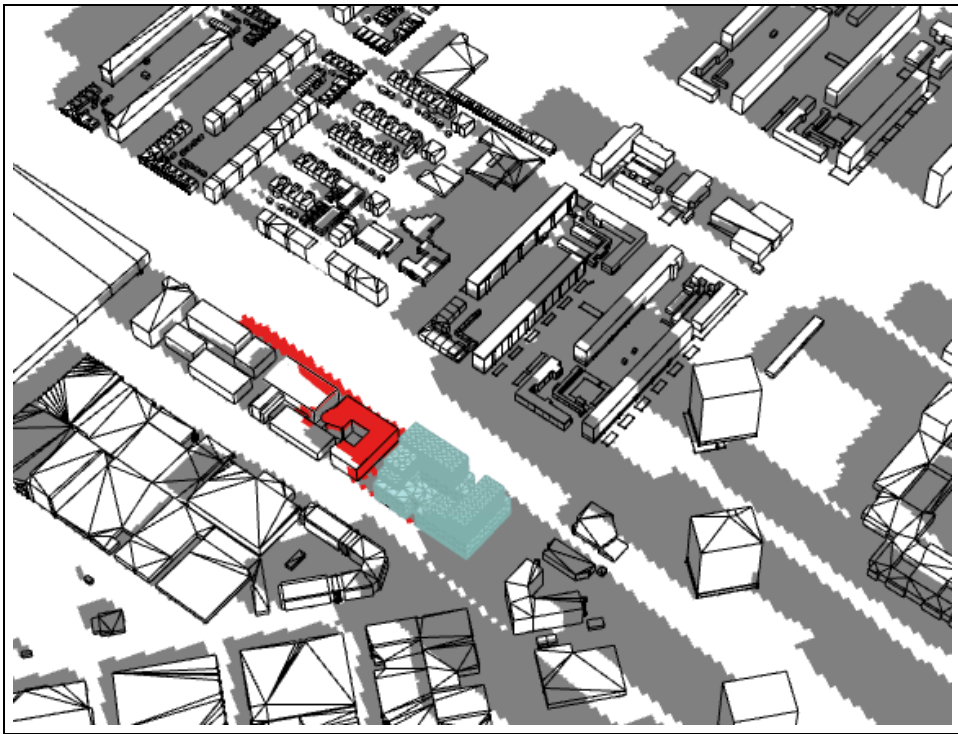
Figuur III.5

Beschaduwing 21 maart om 13.30 uur (mogelijke verschillen in rood aangegeven)



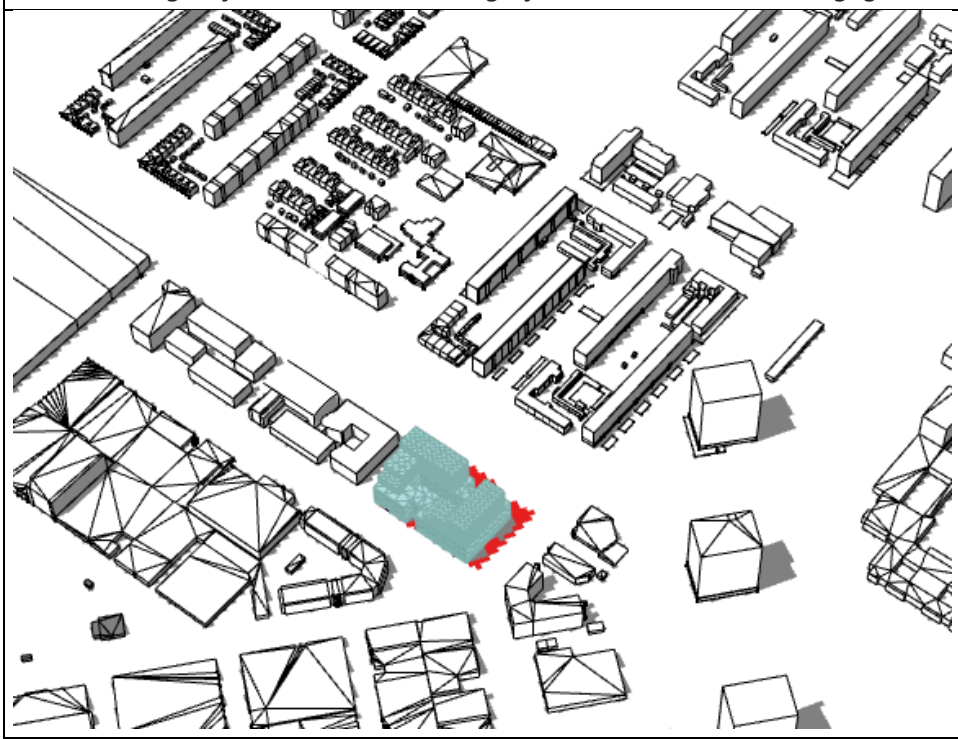
Figuur III.6

Beschaduwing 21 maart om 18.30 uur (mogelijke verschillen in rood aangegeven)



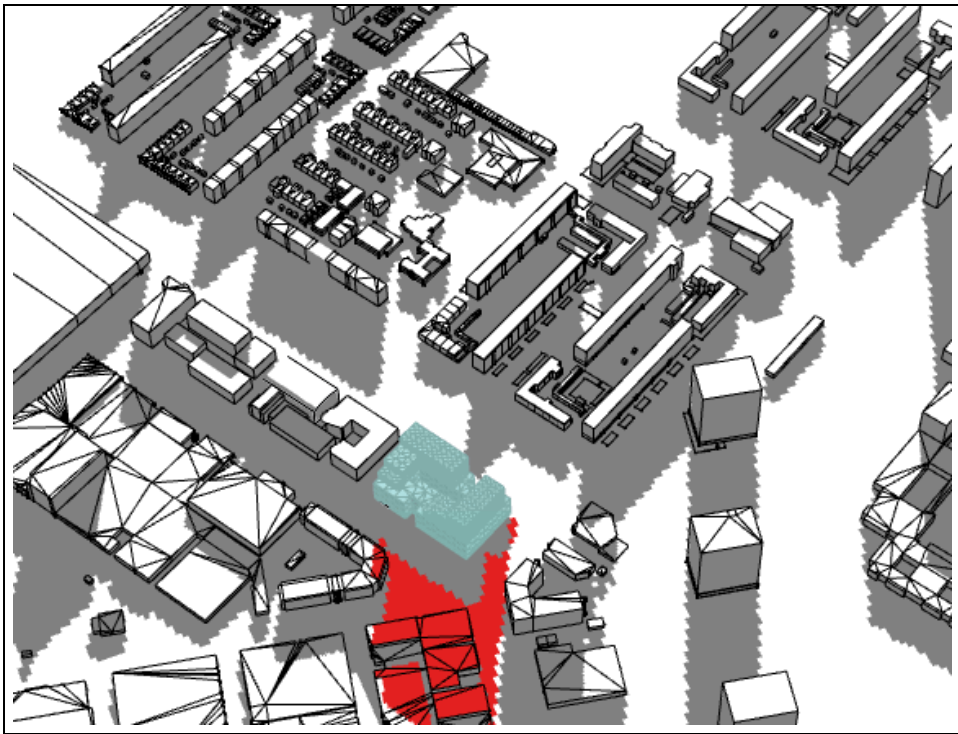
Figuur III.7

Beschaduwing 21 juni om 07.00 uur (mogelijke verschillen in rood aangegeven)



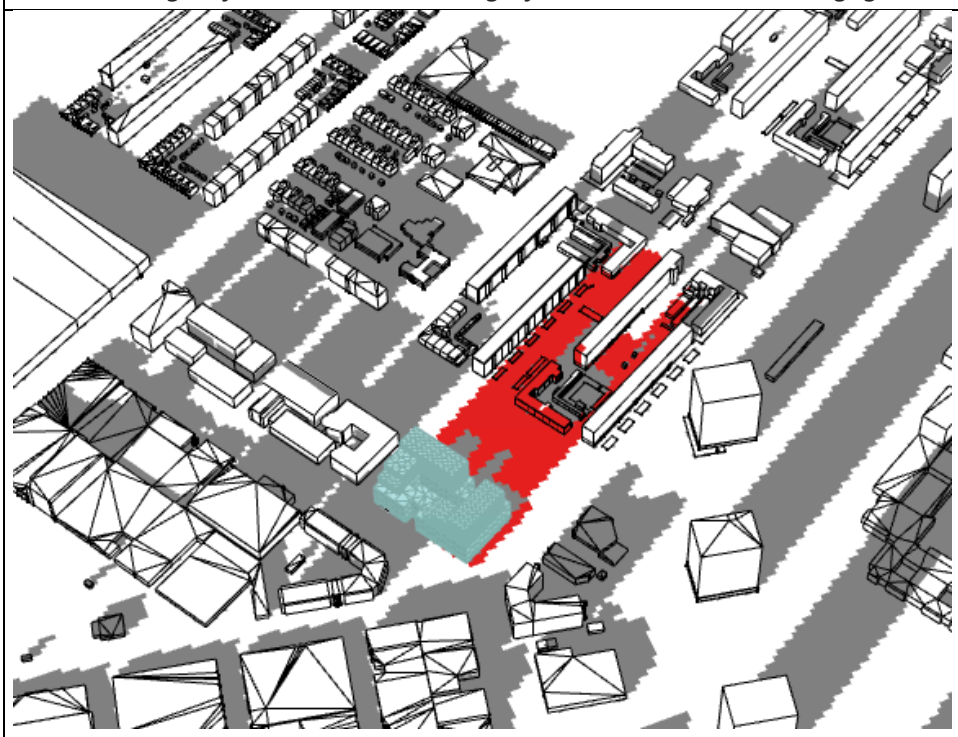
Figuur III.8

Beschaduwing 21 juni om 13.45 uur (mogelijke verschillen in rood aangegeven)



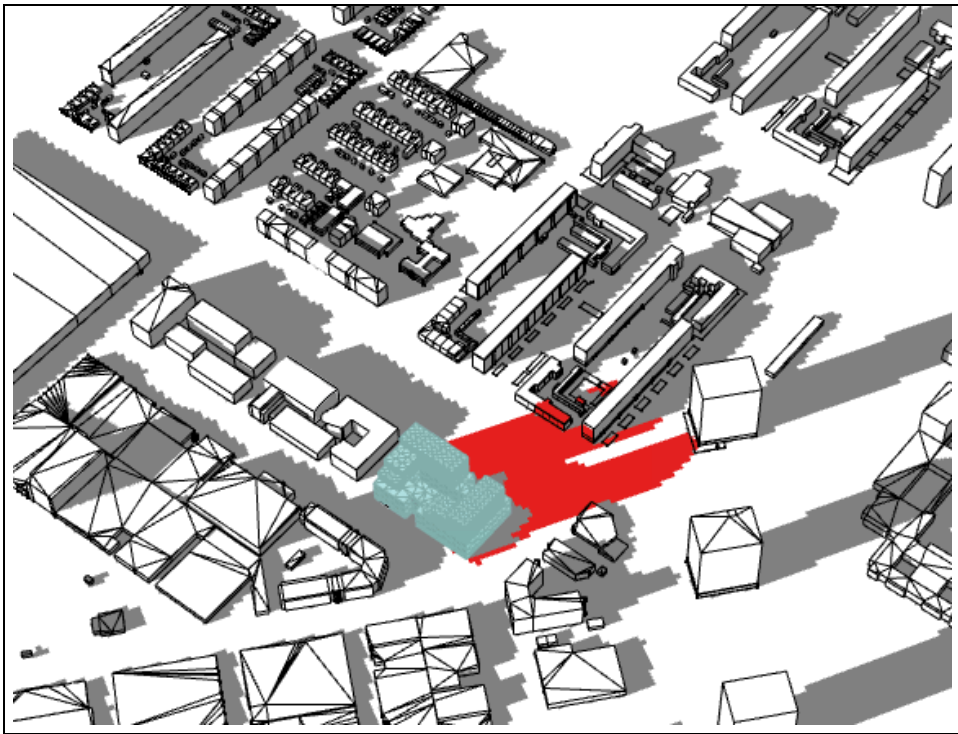
Figuur III.9

Beschaduwing 21 juni om 20.30 uur (mogelijke verschillen in rood aangegeven)



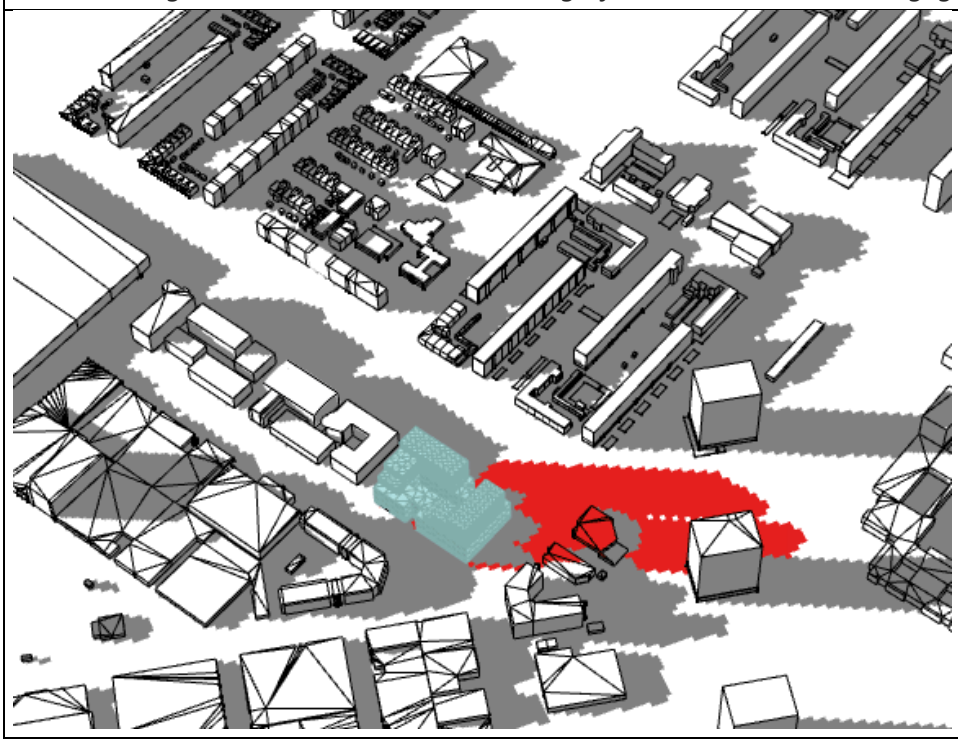
Figuur III.10

Beschaduwing 22 december om 10.30 uur (mogelijke verschillen in rood aangegeven)



Figuur III.11

Beschaduwing 22 december om 12.30 uur (mogelijke verschillen in rood aangegeven)

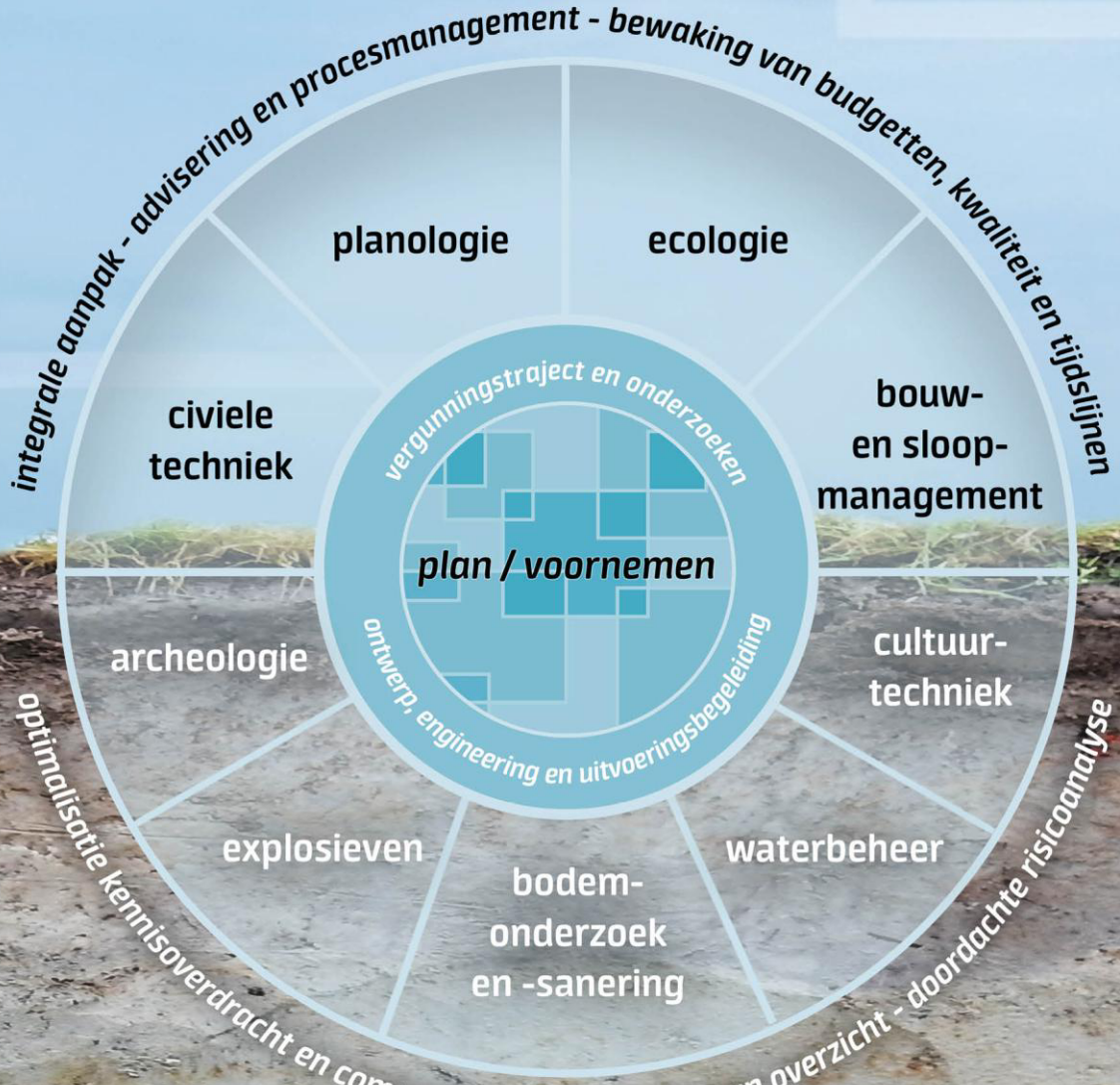


Figuur III.12

Beschaduwing 22 december om 14.30 uur (mogelijke verschillen in rood aangegeven)

Bijlage 17 Water

Notitie Waterbelang
Livingstonelaan, Utrecht



IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22

VOF Livingstonelaan
Dhr. [redacted]
Stadsplateau 14
3512 AZ Utrecht

Noordwijk, 8 oktober 2025

Locatie	:	Livingstonelaan, Utrecht
Kenmerk	:	A7712-07/VMI/not2
Auteur	:	[redacted] MSc
Email	:	[redacted]idds.nl
Telefoon	:	[redacted]
Betreft	:	Notitie Waterbelang

Geachte heer de Vos,

Hierbij hebben wij het genoegen u de notitie te presenteren voor de ontwikkeling van studentenwoningen en onderwijsvoorzieningen aan Livingstonelaan te Utrecht.

Wij hebben op basis van openbare stukken van het Hoogheemraadschap een inventarisatie gemaakt van omliggende oppervlaktewateren. Daarnaast hebben wij op basis van de door u aangeleverde stukken een vergelijking tussen de huidige en nieuwe situatie om de toename van de verharding te berekenen. Dit is zowel in tabelvorm als in een verbeelding weergegeven.

Wij hopen u met deze notitie voldoende te hebben geïnformeerd en behulpzaam te zijn geweest bij uw planontwikkeling.

Met vriendelijke groet,
IDDS Ruimte & Ontwikkeling

[redacted]
projectleider

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Wetgeving 5
2.1 Beleid 5
2.1.1. Waterschapsverordening 5
2.2 Gemeentelijk beleid 5
2.2.1. Visie Klimaatadaptatie Gemeente Utrecht 5
2.2.2. Visie Water en riolering 6

3. Inventarisatie 7
3.1 Huidige situatie 7
3.2 Toekomstige situatie 11

4. Conclusie 17

5. Bijlage 18

1. Inleiding

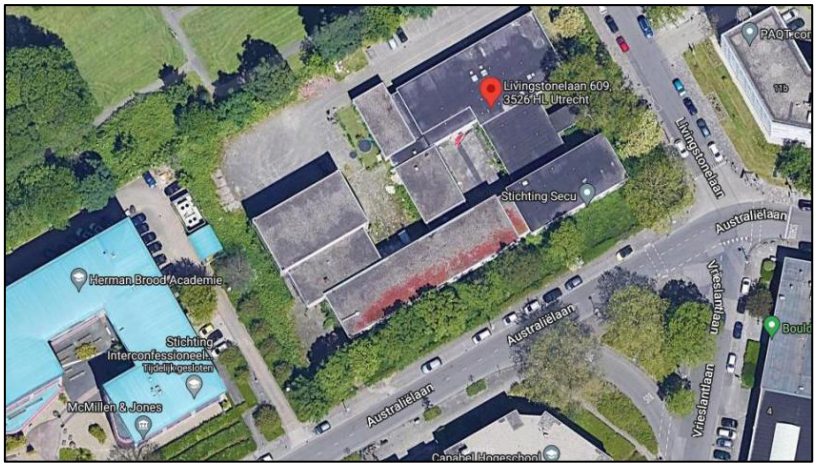
In de huidige situatie ligt aan de Livingstonelaan 609/ Australiëlaan 21 te Utrecht een gebouw met een onderwijs en zorgfunctie (inclusief begeleid wonen). De initiatiefnemer heeft het voornemen om op deze locatie een onderwijscomplex te realiseren met studentenwoningen. Deze ontwikkeling is lijn met de ontwikkeling van de onderwijsboulevard tussen Kanaleneiland-Zuid en de Woonboulevard in de komende jaren.

Op de locatie geldt de beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk', vastgelegd op 30 november 2017. Een beheersverordening is een planologisch alternatief voor een bestemmingsplan, wanneer er binnen de horizon van de verordening (10 jaar) geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. In lijn daarmee geldt de algemene regel:
"3.1 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken:

1. De in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
2. Bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen."

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de beheersverordening. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet er een planologische procedure doorlopen worden. In verband met de toevoeging van verhardingen en geplande werkzaamheden is een watertoets noodzakelijk. Dit document voorziet daarin.

Onderstaande notitie is opgesteld in het kader van het wijzigen van het bestemmingplan De huidige situatie staat verbeeld in de onderstaande figuur.



Figuur 1: Locatie plangebied

2. Wetgeving

De watertoets is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten, zoals bij een BOPA. De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld watercompensatie in verband met toenemende verharding of om bebouwing, die niet wenselijk is in verband met waterwinning.

2.1 Beleid

2.1.1. Waterschapsverordening

Voorheen stonden alle regels van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden nog in de Keur en het Keurbesluit. Deze is vervangen door één nieuw document: de Waterschapverordening. Daarin staan alle regels over wat men wel of niet mag doen bij water, dijken en gemalen. In de Waterschapsverordening staan ook de taken van het waterschap: het beheren van de watersystemen in de regio, het schoonmaken van afvalwater en het onderhouden van wegen die het waterschap beheert. In de Waterschapsverordening staan ook regels over wanneer men bijvoorbeeld vergunning moet aanvragen of wanneer men iets moet melden. Ook staan er regels in voor het oppompen van grondwater en het lozen van bepaalde stoffen in oppervlaktewater.

Doorwerking op projectlocatie

Door Nepocon is een memo ‘Weging van het Waterbelang Livingstone, Utrecht’ opgesteld. Deze memo is als separate bijlage bijgevoegd.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1. Visie Klimaatadaptatie Gemeente Utrecht

In de visie klimaatadaptatie wordt het beeld geschetst voor 2050. Er wordt hierin ingegaan op het veranderende klimaat, met steeds meer periodes hitte, droogte en extreme buien. De gemeente Utrecht streeft naar gezond stedelijk leven voor iedereen. Daarbij wordt gezorgd voor een gezonde en prettige leefomgeving, waar iedereen zich thuis voelt.

Utrecht is door klimaatverandering kwetsbaar voor wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. De kans op een overstroming, door een dijkdoorbraak aan de noordzijde van de Lekdijk, is klein, maar de gevolgen zijn groot. Voor bodemdaling door droogte lijkt Utrecht minder kwetsbaar, maar het gevolg van de droogte in de afgelopen jaren voor bomen en planten is nog onzeker en wordt onderzocht. Voor wateroverlast bij extreme neerslag zijn verschillende locaties kwetsbaar op plekken waar nog geen maatregelen zijn genomen. Te denken valt aan tunnels, souterrainwoningen en andere plekken.

In 2050 wil Utrecht klimaatbestendig zijn en dus bovengenoemde kwetsbaarheden hebben aangepakt. Het hoofddoel is dat Utrecht ontwrichting en schade zoveel mogelijk wil voorkomen. Daarnaast is het doel dat Utrecht een aangename stads blijft om te wonen, werken en

verblijven.
De gemeente wil inzetten op de volgende punten:

- Vergroenen van de stad: Minder tegels en meer groen in de stad. Het streven is om 100%, (minimaal 90%) van de jaarlijkse neerslag vast te houden op de plek waar het valt en te laten infiltreren in de bodem. Het doel 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 bodem werkt als een spons die water vasthoudt, dat bij regenval wateroverlast voorkomt. De gemeente zet daarbij ook in op het benutten en behouden van 90% van het regenwater. Dit houdt in: opvangen in de bodem en niet naar het riool.
- De openbare ruimte en het hemelwatersysteem zijn zo 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.
- Voldoende schaduw bij fiets- en looproutes: Dit is ten behoeve van hittestress in de stad. In elke buurt streven we naar minimaal 40% groen in het horizontale vlak, dus het maaiveld en daken, zowel in de openbare ruimte als particuliere terreinen.
- Niet iedereen heeft een tuin, dus streven we voor iedereen naar een koele, groene verblijfsplek op korte afstand (200 meter).

Door klimaat adaptieve maatregelen te nemen worden meerdere doelen gediend. Groene daken isoleren ook woningen en meer koele groene verblijfsplekken zijn zowel goed voor de gezondheid als voor meer recreatie. Wat allemaal weer bijdraagt aan gezond stedelijk leven voor iedereen.

Om deze uitgangpunten te behalen wordt in elk programma rekening gehouden met het thema klimaatadaptatie. Als opgave wordt daarbij gefocust op het bepalen van ambities en doelen en het borgen daarvan. Daarnaast wordt klimaatadaptatie zoveel als mogelijk gecombineerd met andere werkzaamheden in de openbare ruimte om de kosten te beperken. Voorbeelden zijn riool- of mobiliteitswerkzaamheden.

2.2.2.Visie Water en riolering

De gemeente heeft vanuit de wet een aantal specifieke zorgplichten en daarmee taken op het gebied van het stedelijk waterbeheer. De Visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van deze zorgplichten. Dit beleid is verder uitgewerkt in het programma Water en Riolering, waarin de jaarlijkse voorgenomen activiteiten en de kosten staan beschreven over een periode van 5 jaar. Daarnaast kent dit beleid veel samenhang met de Visie Klimaatadaptatie omtrent de hemelwaterverwerking, reeds beschreven in paragraaf 2.3.2.2.8. In de Wet Milieubeheer is ingegaan op de voorkeursvolgorde hoe met hemelwater om te gaan.

Voorkeursvolgorde hemelwater:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
2. Infiltratie op de bodem (bovengronds);
3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
4. directe lozing in het oppervlaktewater;
5. Afvoer naar rioolwaterzuivering.

De ambitie van de gemeente Utrecht is het gezond houden, robuust maken en toekomstbestendig maken van het water- en rioleringssysteem, voor iedereen. Daarbij wordt

bijgedragen aan de volgende opgaven voor de stad:

1. De basis op orde, door het borgen van een robuust water- en rioleringssysteem.
2. Het realiseren van een toekomstbestendige stad via een klimaatbestendig en circulair water- en rioleringssysteem.
3. Het realiseren van een gezonde leefomgeving, door het realiseren van een gezond water- en rioleringssysteem voor zowel mens, plant als dier.

Voor 2022-2026 zijn de belangrijkste activiteiten die voortkomen uit de diverse programma's:

1. Het vervangen van 41,5 km riolering;
2. Het afkoppelen van 66,5 hectare verhard oppervlak;
3. Uitgangspunten voor financiële bijdragen uit het Programma Water en Riolering aan herinrichtingsprojecten in de openbare ruimte die niet voortkomen uit rioolvervangingsprojecten of projecten om wateroverlast op te lossen;
4. De beschikbare budgetten voor de subsidieregeling groene daken en voor de nieuwe subsidieregeling watervriendelijk maatschappelijk vastgoed;
5. De uit te werken en uit te voeren beleidswijzigingen en onderzoeken met als belangrijkste het uitwerken van de nog vast te stellen omgevingsplanregels voor het vasthouden van hemelwater op openbaar terrein en het bepalen van de benodigde maatregelen om de waterkwaliteitsambities te realiseren;
6. Het baggeren van oppervlaktewater dat de gemeente in onderhoud heeft;
7. De verwachte kostenontwikkeling voor de periode 2022-2026.

3. Inventarisatie

3.1 Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied bestaat uit de huidige adressen Livingstonelaan 609 en Australiëlaan 21. Het betreft het perceel dat kadastraal onder de Gemeente Utrecht bekendstaat als perceelnummer 467. Het heeft de kadastrale gemeente code UTT00-R-467. Het plangebied bestaat uit een groot bestaand gebouw en heeft twee adressen heeft (feitelijk bestaat het uit twee gebouwdelen). Op zowel Livingstonelaan 609 en Australiëlaan 21 zijn een aantal stichtingen gevestigd en aan Australiëlaan 21 zijn woonruimtes voor begeleidt wonen (met de subnummers 21.1 t/m 21.20). In lijn hiermee heeft het gebouw een onderwijs en zorgfunctie (inclusief begeleid wonen).

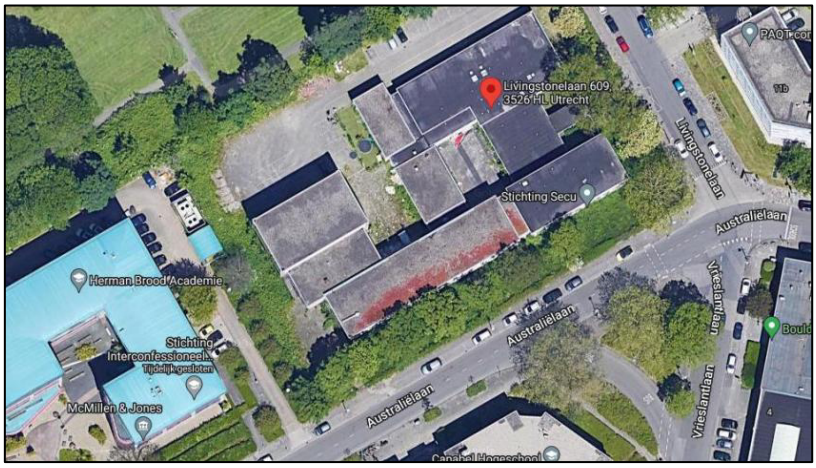
Onderstaand is een weergave van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Huidige situatie aan oostzijde van het plangebied



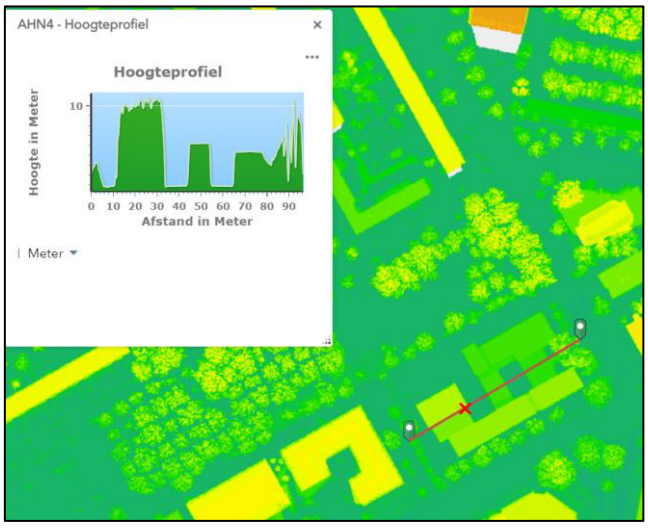
Figuur 2: Huidig situatie aan de zuidzijde van het plangebied



Figuur 3: Luchtfoto huidige situatie

Bodem

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied is circa NAP 0,2 m (www.ahn.nl). In de ligging en de bodem vinden geen wijzigingen plaats.



Figuur 1: Uitstede uit de Algemene Hoogtekaart Nederland

Oppervlaktewateren en primaire waterkeringen

Uit de Legger oppervlaktewater van het Hoogheemraadschap blijkt dat er zich geen aangewezen oppervlaktewateren in het plangebied bevinden of in de directe nabijheid daarvan. De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op de aangewezen aspecten. Er zijn vanuit de legger van het Hoogheemraadschap geen beleidsregels die betrekking hebben op de beoogde ontwikkeling. Er bevinden zich ook geen primaire waterkeringen in de buurt van het planvoornemen.



Figuur 4: Uitsnede Legger oppervlaktewateren rondom het plangebied - Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

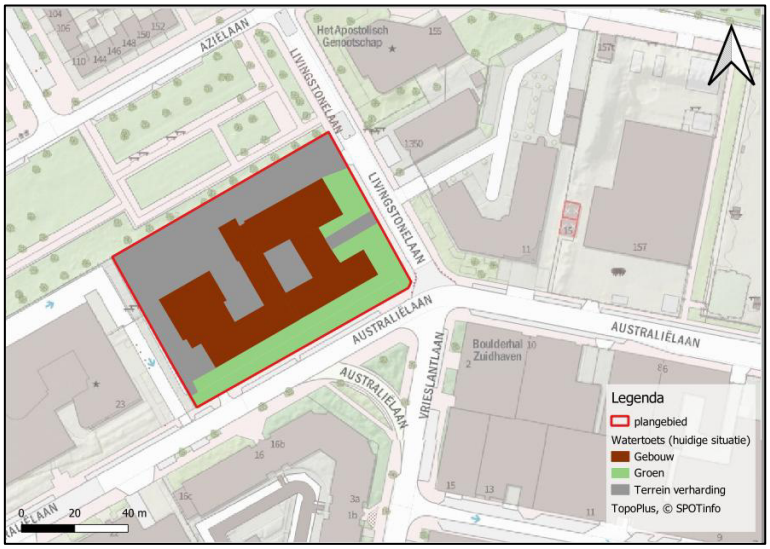
Afvalwaterketen en riolering

Het projectgebied is in de huidige situatie reeds aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Voor ontwikkeling wordt vroegtijdig in het ontwerpproces (VO/DO-fase) een leidingenplan opgesteld, conform de technische eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Zodat het particuliere systeem voor hemel- en afvalwater goed kan worden afgestemd op het gemeentelijk rioolstelsel. Dit bevordert een doelmatige en robuuste waterhuishouding

Waterkwantiteit

In de huidige situatie bestaat plangebied voornamelijk uit verhard terrein en bebouwing. Ook zijn er aan de kan Australiëlaan en Livingstonelaan groen stroken aanwezig. Er is geen water aanwezig binnen het plangebied.

De huidige indeling van het plangebied is als volgt. Onderstaande figuur geeft een weergave van de indeling van het plangebied. De oppervlakte van de huidige situatie is op basis van een luchtfotokaart bepaald.



Figuur 1: Aanwezige verharding huidige situatie

In de onderstaande tabel is de indeling van het terrein per type van de huidige situatie zichtbaar gemaakt. Hieruit blijkt dat de totale de bebouwing en verharding bestaat uit een oppervlakte van 4.732 m². In de huidige situatie is er geen sprake van half verharding, zoals tuinen of eventuele groene parkeerplaatsen.

Tabel 1: Huidige terreinindeling

	Toepassing	**Oppervlakte Bestaande situatie [m²]**
Verhard	Gebouw	2.270
	Terrein verharding	2.479
	Half verhard terrein	0
	Deeltotaal	*4.732*
Onverhard	Groen	1.333
	Water	0
	Half onverhard terrein	0
	Deeltotaal	*1.338*
	Totaal	**6.082**

3.2 Toekomstige situatie

In de vorige paragraaf is de huidige situatie beschreven. Enkel voor de onderdelen die relevant zijn omdat er daadwerkelijk wijzigingen plaats (kunnen) vinden, wordt er in deze paragraaf aandacht aan besteed.

Algemeen

Aan de Livingstonelaan 609/Australiëlaan 21 te Utrecht worden studentenwoningen ontwikkeld en onderwijs gerelateerde functie in de tweedaagse plint (begane grond en 1e verdieping).
Het beoogde plan bevat de volgende functies:

- 438 zelfstandige studentenwoningen
- 202 onzelfstandige studentenwoningen
- ca. 900 m² BVO algemene ruimten studentenwoningen
- 20 zorgeenheden t.b.v. begeleid wonen S&A
- ca. 400 m² BVO algemene ruimte t.b.v. zorgeenheden S&A
- ca. 1.500 m² BVO onderwijs en/of onderwijs gerelateerde functies
- ca. 900 m² BVO gemeenschappelijke fietsenberging
- technische ruimte(n)

Op de onderstaande afbeelding is een globaal beeld van de gewenste situatie weergegeven.

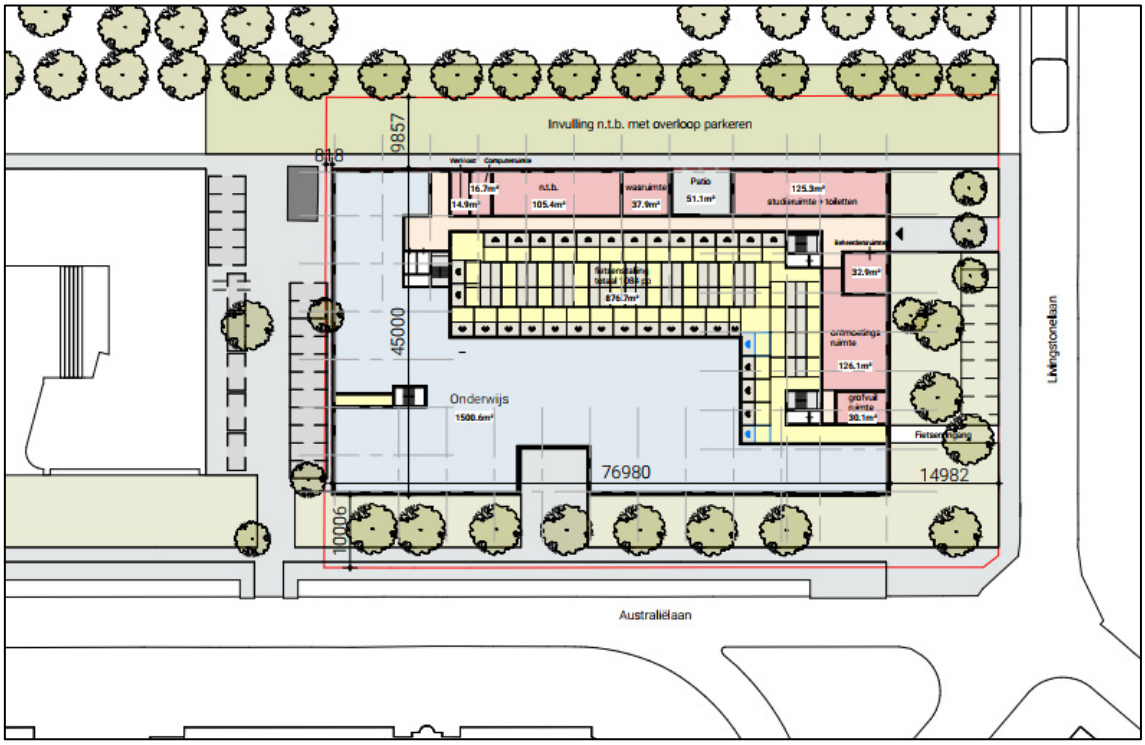


Figuur 5: Gewenste situatie

Waterkwantiteit

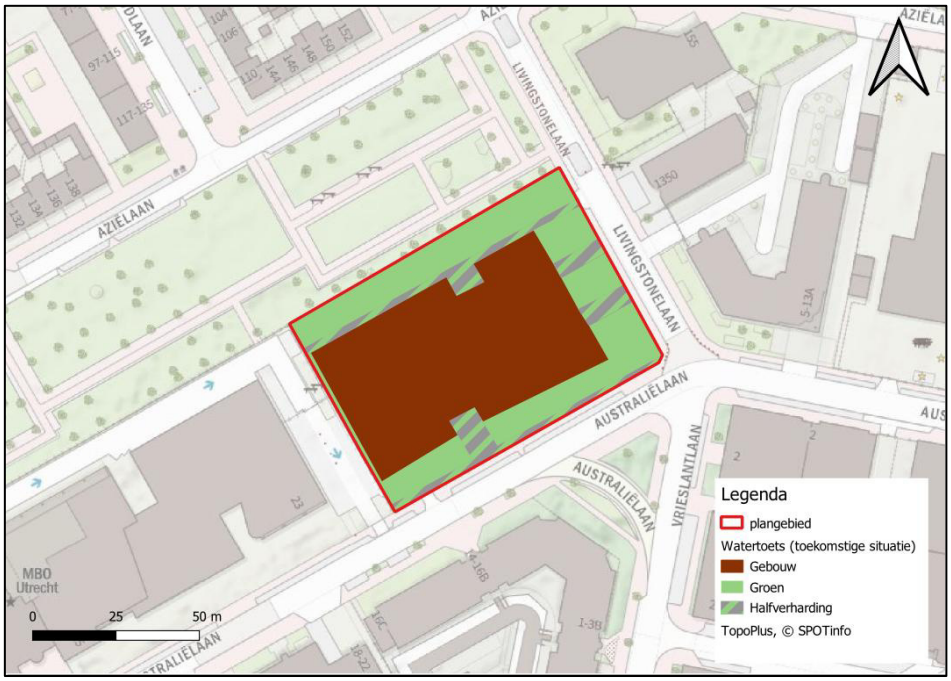
In de gewenste situatie wordt op de begane grond en 1ste verdieping een onderwijsfunctie gevestigd. In de twee woontorens worden zowel onzelfstandige en zelfstandige woningen gerealiseerd.

Onderstaande figuur geeft een weergave van de indeling voor de toekomstige situatie. De oppervlakte van de toekomstige situatie is op basis van de aangeleverde bestemmingstekening en input van de opdrachtgever.



Figuur 6: Indeling van het plangebied in de nieuwe situatie

De aan te leggen verharding wordt uitgevoerd in de vorm van waterdoorlatende half verharding op het gehele plangebied.



Figuur 1: Indeling van het plangebied in de toekomstige situatie

In de onderstaande tabel is de indeling van het terrein per type van de toekomstige situatie zichtbaar gemaakt. Hieruit blijkt dat de totale de bebouwing en verharding bestaat uit een

oppervlakte van 3.607 m². Daarnaast is in de toekomstige situatie een totale oppervlakte van 2.118 m² groen aanwezig. In de toekomstige situatie blijft het plangebied aangesloten aan het gescheiden rioleringssysteem.

Tabel 2: Toekomstige terreinindeling

	Toepassing	Oppervlakte Nieuwe situatie [m²]
Verhard	Gebouw	3.250
	Terrein verharding	0
	Half verhard terrein	357
	Deeltotaal	3.607
Onverhard	Groen	2.118
	Water	0
	Half onverhard terrein	357
	Deeltotaal	*2.475*
	Totaal	**6.082**

Watercompensatie

Onderstaand is het verschil in verhard terrein, onverhard terrein, wateroppervlak, bebouwingsoppervlak en half verharding oppervlak samengevat en berekend. De toekomstige situatie is berekend op basis van de aangeleverde bestemmingstekening en input van de opdrachtgever.

Tabel 3: Verschil in oppervlakten huidige en toekomstige situatie

	Toepassing	Oppervlakte Bestaande situatie [m²]	Oppervlakte Nieuwe situatie [m²]	Saldo
Verhard	Gebouw	2.270	3.250	980
	Terrein verharding	2.479	0	-2.479
	Half verhard terrein	0	357	357
	Deeltotaal	*4.749*	*3.607*	*-1.142*
Onverhard	Groen	1.333	2.118	785
	Water	0	0	0
	Half onverhard terrein	0	357	357
	Deeltotaal	*1.333*	*2.475*	*1.142*
	Totaal	**6.082**	**6.082**	

Als het verschil in oppervlakten van het verhard terrein bij elkaar wordt opgeteld (verhard, half-verhard, bebouwing) volgt een oppervlakte van 4.749 m² in de huidige situatie en een oppervlakte van 3.607 m² in de toekomstige situatie. Het verhard oppervlak neemt dus af met circa 1.142 m².

Vasthouden regenwater

De gemeente Utrecht heeft in de Visie Klimaatadaptatie Utrecht (vastgesteld februari 2023) ambities opgesteld voor water. Om droogte tegen te gaan heeft het infiltreren van hemelwater in de bodem de voorkeur boven lozing op oppervlaktewater. Dit leidt tot de volgende

voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken;
2. Bovengronds infiltreren;
3. Ondergronds infiltreren via een voorziening;
4. Verwerken in het oppervlaktewater;
5. Afvoer naar de rioolwaterzuivering.

Als doelstelling streeft de gemeente Utrecht ernaar om minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vast te houden. Dit betekent dat er 15 mm berging gerekend over het totaal verhard oppervlakte in het plangebied gerealiseerd moet worden. Dit kan, volgens de voorkeursvolgorde, middel vasthouden en hergebruik, verlaagd groen of infiltratievoorzieningen.

Gelet op de richtlijn van de gemeente Utrecht en HDSR moet er per vierkante meter verhard oppervlakte 15 mm geborgd kunnen worden, geldt de volgende berekening:

- Totale verharde oppervlakte in het plangebied: 3.607 m^2.
- Bergingsnorm: 15 mm per m^2 verhard oppervlakte (15 mm= 0,015 m^3 per m^2)
- Omgerekend naar kubieke meter is dat circa 54,105 m^3, wat neerkomt op een capaciteit van 54.105 liter.

Aangezien het verhard oppervlak met de realisatie van het beoogde plan afneemt is er sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Rondom het gebouw wordt groen en half/openverharding aangelegd. Daarnaast worden op het dak van het gebouw water bufferende groene daken aangelegd.

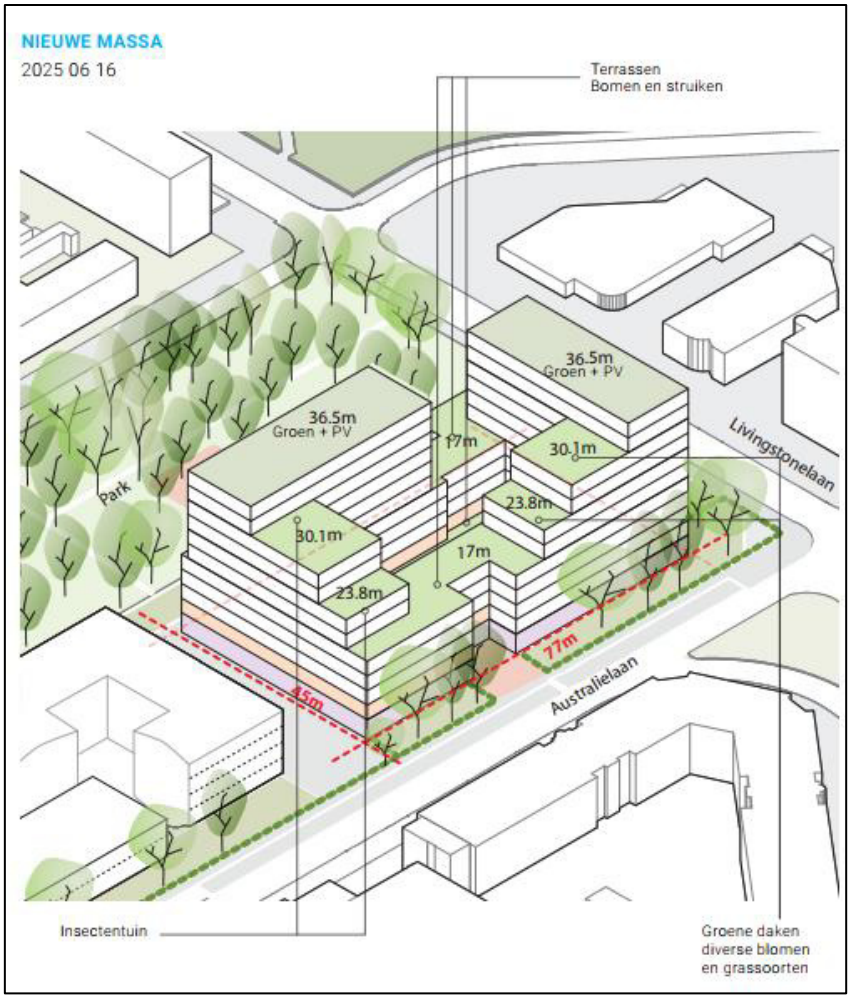
Tabel 4: Dakoppervlakte gewenste situatie

Water bufferende groene daken	
BG	
1e	
2e	600 m^2
3e	
4e	
5e	780 m^2
6e	
7e	190 m^2
8e	
9e	450 m^2
10e	
11e	1.225 m^2
12e	
Totaal	3.245 m^2

Totale groene dakoppervlakte in het plangebied is 3.245 m^2. Vanuit de opdrachtgever is aangeven dat de groene daken een bergingscapaciteit hebben van 80 mm. Dit komt neer op (3.245 m^2 x 0,08)= 259,6 m^3 en omgerekend naar liters komt dit neer op 259.600 liter.

Door de groenzone rondom de projectlocatie, aanleg half/openverharding en water bufferende groene daken wordt voldaan aan de minimale eis van 15 mm water op te vangen/infiltreren in het plangebied. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de richtlijnen van de Gemeente

Utrecht en HDSR.



Figuur 7: Weergave groene daken en binnen het plangebied

4. Conclusie

Voor het planvoornemen aan de Livingstonelaan 609/Australiëlaan 21 te Utrecht is onderzocht of er door de wijzigingen op locatie en de mogelijke toevoeging van verharding extra water compenserende maatregelen getroffen dienen te worden en is er getoetst aan het geldende beleid van het Rijk, het Hoogheemraadschap en de gemeente.

Gelet op het feit dat het verhard oppervlak in de nieuwe situatie afneemt met 1.142 m^2 is er geen watercompensatie nodig. Verder onderzoek is niet noodzakelijk. Daarnaast wordt voldaan aan de richtlijn van gemeente Utrecht en HDSR om per vierkante meter verhard oppervlakte 15 mm geborgd te kunnen worden. Hieraan wordt voldaan door het realiseren van groene zone, aanleg half/open verharding en aanleg water bufferende groene daken.

Vanuit de bovenstaande bevindingen wordt geconcludeerd dat geen vergunningen benodigd zijn voor de realisatie van de studenten woningen en onderwijsfunctie. Het verhard oppervlak neemt af en er zijn geen veranderingen wat betreft wateroppervlakten. Voor de handelingen gelden de zorgplicht of algemene regels.

5. Bijlage

- Bijlage 1. Memo_WegingWaterbelang_Livingstonelaan_v0.2
- Bijlage 2. 2023_03_23_handboek_water_in_ruimtelijke_plannen_spreads

MEMO

Aan
IDDS

Referentie
L250121

Van
K. Postema

Datum
13 augustus 2025

Onderwerp
Weging van het Waterbelang Livingstonelaan, Utrecht

Bijlagen

Inleiding

Deze memo beschrijft de weging van het waterbelang voor de ontwikkeling aan de Australiëlaan/Livingstonelaan, te Utrecht. De ontwikkeling bevindt zich in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden [HDSR]. De analyse is gebaseerd op het 'Handboek Water in Ruimtelijke Plannen' (2023). Dit handboek beschrijft niet alleen de uitgangspunten en richtlijnen van HDSR, maar omvat tevens de klimaatadaptatie opgaven zoals deze door de Regio Utrecht zijn vastgesteld. Hierdoor wordt in de beoordeling rekening gehouden met zowel regionale als gemeentelijke ambities op het gebied van waterbeheer en klimaatbestendigheid. Het doel van dit document is het inzichtelijk maken van relevante water- en klimaatbelangen, de bijbehorende opgaven en de wijze waarop hier binnen het plan rekening mee wordt gehouden.
De volgende waterbelangen zijn relevant verklaard voor dit project:

- Klimaatadaptatie: wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit;
- Waterneutraal bouwen;
- Infiltratie en vasthouden van hemelwater op eigen terrein;

De ruimtelijke ontwikkeling

De ontwikkeling betreft een herstructureringslocatie. Het perceel is grotendeels verhard en wordt volledig opnieuw ontwikkeld. Er is geen sprake van nieuw oppervlaktewater, maar infiltratie en buffering van hemelwater vinden plaats op eigen terrein, zonder extra belasting van het stedelijk watersysteem.
Er is géén sprake van ligging nabij een primaire waterkering of beschermingszone; aanvullende vergunningen vanuit de Keur zijn niet van toepassing.

Type ontwikkeling:	Herstructurering	
Gebiedstype [HDSR]	Veenweidegebied / Stedelijk gebied / Kromme Rijngebied / Utrechtse Heuvelrug	
Ligging:	Livingstonelaan / Utrecht / 52.064880 5.103327	
Ruimtelijke omvang	Bestaand:	95 / 100 % verharding
	Nieuwbouw:	3.465 m^2
		Zorg, onderwijs en wonen

Waterparagraaf

Voor dit ruimtelijke plan is een digitale watertoets uitgevoerd van HDSR. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen groot waterbelang kent. HDSR concludeert dat op basis van de watertoets het plan voldoet aan het standstilbeginsel. Dit betekent dat het plan geen verslechtering van het watersysteem tot gevolgen heeft. Door de geringe invloed van het plan op het watersysteem, is een verder watertoetsproces niet benodigd.

Waterthema's en Klimaatadaptatie

Ondanks het beperkte waterbelang is het plan getoetst aan de uitgangspunten voor klimaatadaptief bouwen, zoals opgenomen in het Handboek Water in Ruimtelijke Plannen (HDSR, 2023) en het convenant Klimaatadaptief Bouwen regio Utrecht. De volgende aspecten zijn relevant:

1. Wateroverlast en waterneutraal bouwen

Het plan is waterneutraal: toename van verhard oppervlak wordt gecompenseerd met infiltratievoorzieningen. Aangezien het project een herstructurering betreft, geldt een richtlijn van minimaal 45 mm bergingscapaciteit per m² verhard oppervlak. Daarnaast dient het vloerpeil minimaal 20 cm boven het laagst aangrenzende straatpeil te worden aangelegd, conform het beleid van HDSR en de gemeente.

De volledige ontwikkeling wordt voorzien van groene daken. Deze daken realiseren de vereiste waterbergingscapaciteit van minimaal 45 mm per m² en zorgen tevens voor vertraagde afvoer van hemelwater, waardoor piekbelasting op het watersysteem wordt voorkomen. Door de keuze voor groene daken wordt op doeltreffende wijze invulling gegeven aan het principe van waterneutraal bouwen. Verdere aanvullende voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

2. Klimaatadaptief bouwen

Het plan sluit aan op de uitgangspunten voor klimaatadaptief bouwen. Door het toevoegen van meer groen aan de oost- en zuidzijde van de bebouwing en het toepassen van groene daken wordt hemelwater op locatie vastgehouden en vertraagd afgevoerd, wat bijdraagt aan droogteadaptatie. Het plan omvat acht afzonderlijke dakoppervlakken, waarvan twee worden ingericht als daktuin inclusief bomen en terrassen. Deze daktuinen leveren een verkoelend effect en beperken de opwarming van de directe omgeving. Daarnaast worden twee daken ingericht als insectentuinen, waarmee wordt bijgedragen aan de stedelijke biodiversiteit, onder andere door het creëren van leefruimte voor gebouwbewonende soorten.

3. Conclusie

Het project voldoet aan de richtlijnen van HDSR, zoals opgenomen in de handreiking water in ruimtelijke plannen. De gekozen maatregelen geven invulling aan een waterneutrale en klimaatadaptieve inrichting. Er zijn geen belemmeringen vanuit het waterbelang voor de verdere ruimtelijke procedure.



Handboek Water
in ruimtelijke plannen

Inspiratie en adviesdocument bij de Weging van het Waterbelang

HOOGHEEMRAADSCHAP
DE STICHTSE RIJNLANDEN

Voorwoord

Voor u ligt het nieuwe handboek 'Water in ruimtelijke plannen'. Met dit handboek geeft Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden u handvatten om invulling te kunnen geven aan het principe 'water en bodem sturend'.
Het klimaat wordt grilliger: het wordt warmer, natter én droger. Daar zullen we steeds meer rekening mee moeten houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er zal letterlijk meer ruimte moeten komen voor water(berging). Ook willen we dat de waterkwaliteit verbetert. Dat draagt ook bij aan gezondheid, leefbaarheid en biodiversiteit. Water en bodem zijn sturend bij ruimtelijke ontwikkelingen.
Dat is nu ook vastgelegd in rijksbeleid. Dit principe is van toepassing bij zowel bestaande bouw (herstructurering) als bij nieuwbouw (uitleglocaties). In de regio Utrecht is onlangs een convenant duurzaam bouwen opgesteld, dat richtlijnen bevat voor klimaatadaptatie. Deze richtlijnen maken ook onderdeel uit van dit handboek. Uiteraard hebben deze richtlijnen een bepaalde houdbaarheidsdatum. Door de komst van nieuwe klimaatscenario's kan het zijn dat wij deze richtlijnen over een aantal jaren moeten aanscherpen.

Het instrument Weging van het waterbelang is geïntroduceerd in de Omgevingswet. En heeft als doel om samen de thema's water en klimaat in ruimtelijke plannen integraal af te wegen. Dit is een proces dat u als initiatiefnemer samen met het waterschap doorloopt. Mijn oproep is dan ook om vroegtijdig (telefonisch) contact met de wateradviseurs van het waterschap op te nemen. Het is helaas niet mogelijk en noodzakelijk om ons intensief met ieder (kleinschalig) project te bemoeien. Daarvoor hebben wij dit handboek opgesteld. U kunt hiermee zelf een eerste stap zetten in het maken van een klimaatbestendig plan. Uiteraard denken wij graag mee in het ontwerpproces. Verder wil ik u erop wijzen dat de participatie van het waterschap niet eindigt met de weging van het waterbelang. Voor veel initiatieven heeft u uiteindelijk ook nog een melding of watervergunning nodig van het waterschap. Ook dient rekening te worden met het beleid van medeoverheden, zoals gemeenten, provincie en Rijkswaterstaat.

Mijn oproep is dus om het waterschap (en medeoverheden) vroegtijdig te betrekken bij ruimtelijke plannen. Maak in de verkenningsfase al gebruik van de kennis van het waterschap. Dan komen we tot betere, klimaatbestendige plannen, die uiteindelijk ook winst opleveren in de beheerfase. Kortom, de Stichtse Rijnlanden vervult graag dus een actieve rol. Onze adviseurs denken graag tijdig en actief met u mee.

Ik wens u veel succes bij uw de uitwerking van uw ruimtelijk plan.

Els Otterman
Hoogheemraad



foto door Nanda Sluijsmans

Inhoud

Voorwoord 2

1. **Stapsgewijs samenwerken aan het waterbelang** 4
2. **Bepalen waterbelang** 6
3. **Concretiseren waterbelang** 10
4. **Uitwerken ontwerp en inrichting** 21

Factsheets*
- Beheer en onderhoud
- Waterkwaliteit
- Grondwater
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen
- Waterdoorlatende verhardingen
- IBA's
- Sportvelden
- Groene en blauwe daken

(*de factsheets zijn te vinden in een aparte bijlage.)

Voor wie

Dit handboek is gemaakt als hulpmiddel voor met name de gemeenten, projectontwikkelaars, adviesbureaus, de provincies Utrecht en Zuid- Holland en Rijkswaterstaat. Het bevat richtlijnen en vertaalt het bestaande waterbeleid naar ruimtelijke ontwikkelingen.
Alle uitgangspunten, normen en randvoorwaarden zijn afkomstig van, of afgeleid van bestaand beleid en bestaande wetgeving. Voorbeelden van projecten waarbij dit handboek gebruikt kan worden zijn: zijn de realisatie van zonnevelden, natuurontwikkeling, delfstoffenwinning, het aanleggen van wegen, het transformeren van wijken en buurten, de ontwikkelingen van bedrijventerreinen, in- en uitbreidingslocaties voor woningbouw, recreatiebestemmingen, het uitvoeren van een nieuwe activiteit (in strijd met omgevingsplan) en landbouwinitiatieven.

Dit handboek kan geactualiseerd worden op basis van nieuw beleid en voortschrijdende inzichten.

Colofon

Handboek Water in Ruimtelijke Plannen
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Redactie:
Eefje Vissers *(TAUW)*
Leon Valkenburg *(TAUW)*
Beke Romp *(HDSR)*
Dries Schuwer *(HDSR)*
Arnoud van Spronsen *(HDSR)*
Tom Overgaauw *(HDSR)*
Susanne Vermeulen *(HDSR)*
Vincent van Rheenen *(HDSR)*
Liza van Kapel *(HDSR)*

Vormgeving:
Tom Overgaauw *(HDSR)*

Fotografie:
Archief HDSR
Nanda Sluijsmans
Sjon Huijenga

Contact:
watertoets@hdsr.nl

Dit is een uitgave van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

8 februari 2023, versie 1.1

1. Stapsgewijs samenwerken aan het waterbelang

Als waterschap zetten wij, vanaf het begin van uw planvorming, in op een actieve samenwerking, samen met gemeenten, provincies, Rijkswaterstaat, projectontwikkelaars en adviesbureaus. We ervaren dat dit betere resultaten geeft dan wanneer wij ons beperken tot de toetsing van uw plan in een later stadium. Dit is ook de insteek van de Omgevingswet. Een actieve en flexibele overheid, die ruimte biedt om de leefomgeving beter te maken. Bovendien kunt u door een slimme inrichting investerings- en onderhoudskosten besparen.

Het waterbelang

- 02. bepalen
- 03. concretiseren
- 04. uitwerken

klik op buttons

- omgevingtafel
- richtlijnen
- wateradvies

Leeswijzer

Hoofdstuk een is de inleiding en geeft weer hoe het handboek past in uw planvorming en welke hulpmiddelen u hierbij kunt gebruiken. In hoofdstuk twee wordt ingegaan op de verschillende gebieden binnen De Stichtse Rijnlanden, de meekoppelkansen en worden de bepalende waterbelangen geïntroduceerd.

Hoofdstuk drie gaat in op het concretiseren van de waterbelangen. In dit hoofdstuk vindt u per thema richtlijnen en kansen die u kunt gebruiken bij het concreet maken van uw plan. De beschrijving blijft op hoofdlijnen. Voor verdieping en specifieke maatregelen, zoals groene daken of natuurvriendelijke oevers, zijn factsheets beschikbaar.

In hoofdstuk vier leest u hoe u met behulp van het wateradvies de waterbelangen kunt vastleggen in uw plan.

Tip: Betrek het waterschap zo vroeg mogelijk

Voor al uw ontwikkelingen kunt u rekenen op onze betrokkenheid bij de planvorming. Bij ontwikkelingen waarbij u een waterbelang constateert, zijn we graag vroegtijdig betrokken om met u mee te denken. Ook als u kansen ziet voor water en klimaatadaptatie in uw plannen denken wij graag met u mee. Dit handboek is een eerste stap in onze samenwerking. We helpen u op weg bij het bepalen van geschikte maatregelen.

Drie hulpmiddelen bij uw plan

- 1. Digitale Watertoets
- 2. Handboek water in ruimtelijke plannen
- 3. Vergunningchecker

klik op buttons (1,3) voor link website

1. Digitale Watertoets

Met de digitale watertoets voert u een eerste scan uit naar de wateraspecten in uw plangebied. Op basis van beschikbaar kaartmateriaal krijgt u het advies of u geen, beperkt of een groot waterbelang heeft.

2. Handhoek Water in Ruimtelijke Plannen

Dit handboek gaat verder dan de digitale watertoets. Het bevat richtlijnen en vertaalt het bestaande waterbeleid naar de gevolgen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het geeft u handvatten om de wateraspecten goed mee te nemen in uw planvorming.

3. Vergunningchecker

Vergunningen komen na ons (formele) water- en klimaatadvies. Door de water- en klimaatbelangen vroegtijdig mee te nemen kan het proces om te komen tot een vergunning gemakkelijker en vaak sneller doorlopen worden. Met de vergunningenchecker van het waterschap controleert u of u een watervergunning nodig hebt bij het realiseren van een plan, of dat u een melding moet doen of dat alleen de zorgplicht van toepassing is. De vergunningchecker geeft een uitkomst op basis van informatie over bijvoorbeeld ligging en grootte, inhouds- en oppervlaktematen, gebruiksfuncties en dergelijke.



foto door Nanda Sluijsmans

2. Bepalen waterbelang



Veenweidegebied

Het veenweidegebied bestaat uit het Oude Rijngebied en de Lopikerwaard en kenmerkt zich door hoge (gereguleerde) waterstanden en bodemdaling.
Voor uw initiatief gelden de volgende kansen en randvoorwaarden:

- Bodemdalingsbestendig ontwikkelen;
- Ruimte voor robuust watersysteem en klimaatbestendig gebied koppelen aan groene opgaven;
- Kansen versterken voor waternatuur en biodiversiteit;
- Kansen voor nieuwe concepten en combinaties: duurzame energie, nieuwe teelten, waterberging, recreatie en adaptieve woningen;
- Terugwinnen grondstoffen, groengas, warmte uit afvalwater (TEA) en warmte uit oppervlaktewater (TEO).

Stedelijk gebied

In het stedelijk gebied is relatief weinig groen en veel bebouwd gebied met verharding, waarbij veel ontwikkelingen en opgaven samen komen.
Voor uw initiatief gelden de volgende kansen en randvoorwaarden:

- Bodemdalingsbestendig ontwikkelen;
- Ruimte voor robuust watersysteem en klimaatbestendig gebied koppelen aan groene opgaven;
- Kansen versterken voor waternatuur en biodiversiteit;
- Stad als spons: investeren in robuust watersysteem en een gezonde leefbare stad;
- Terugwinnen grondstoffen, groengas, warmte uit afvalwater (TEA) en warmte uit oppervlaktewater (TEO).

Utrechtse Heuvelrug

In de Utrechtse Heuvelrug is herstel van het (grond) watersysteem belangrijk. Voor uw initiatief gelden de volgende kansen en randvoorwaarden:

- Afkoppelen van hemelwater en 100% infiltreren;
- Versterken van de grond- en drinkwatervoorraad;
- Stad als spons: investeren in robuust watersysteem en een gezonde leefbare stad.

Kromme Rijngebied

Het Kromme Rijngebied kenmerkt zich door de balans tussen peilbeheer en wateraanvoer met betrekking tot de natuur en landbouw. Voor uw initiatief gelden de volgende kansen en randvoorwaarden:

- Waterveiligheid: bescherming met dijk, ruimtelijke inrichting en evacuatiemogelijkheid;
- Ruimte voor robuust watersysteem en klimaatbestendig gebied koppelen aan groene opgaven;
- Levendige boerensloten;
- Stad als spons: investeren in robuust watersysteem en een gezonde leefbare stad;
- Terugwinnen grondstoffen, groengas, warmte uit afvalwater (TEA) en warmte uit oppervlaktewater (TEO).

Bron: BVR

2.1 Gebieden binnen De Stichtse Rijnlanden

In dit handboek onderscheiden we vier unieke gebieden binnen onze regio: het veenweidegebied, het stedelijk middengebied, het Kromme Rijngebied en de Utrechtse Heuvelrug. Elk gebied heeft haar eigen karakteristieken en uitdagingen voor water en klimaat. Niet elk gebied is even geschikt om te bebouwen. Daarom is het belangrijk vooraf inzichtelijk te maken welke bodem- en waterbelangen er spelen, zodat de ruimtelijke inrichting hierop afgestemd kan worden.

bekijk ons waterbeheerprogramma

Een volledig overzicht van kansen en opgaven in het gebied is te lezen in het waterbeheerprogramma.

Het waterbeheerprogramma beschrijft onze ambities en inzet voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied, en hoe we daar samen met u aan willen werken.

In het water-, riolerings- en klimaatadaptatiebeleid van de diverse gemeenten kunt u de door de gemeente vastgelegde kansen, opgaven en normen teruglezen.

klik voor meer informatie

bekijk de originele waterpraatkaart

2.2 Bepalen waterbelangen

We onderscheiden zes water- en klimaatbelangen. Voor uw plan kunt u bepalen of er sprake is van één of meer van deze waterbelangen. Per belang geven we de thema's en opgaven aan waarmee u te maken kunt krijgen tijdens de uitwerking van uw plan. In het volgende hoofdstuk wordt dieper ingegaan op deze belangen.

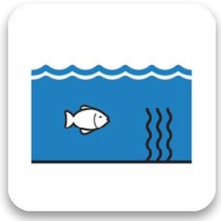
klik op het icoon voor meer informatie



klimaatadaptatie



oppervlaktewater



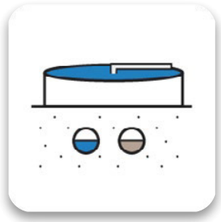
waterkwaliteit en ecologie



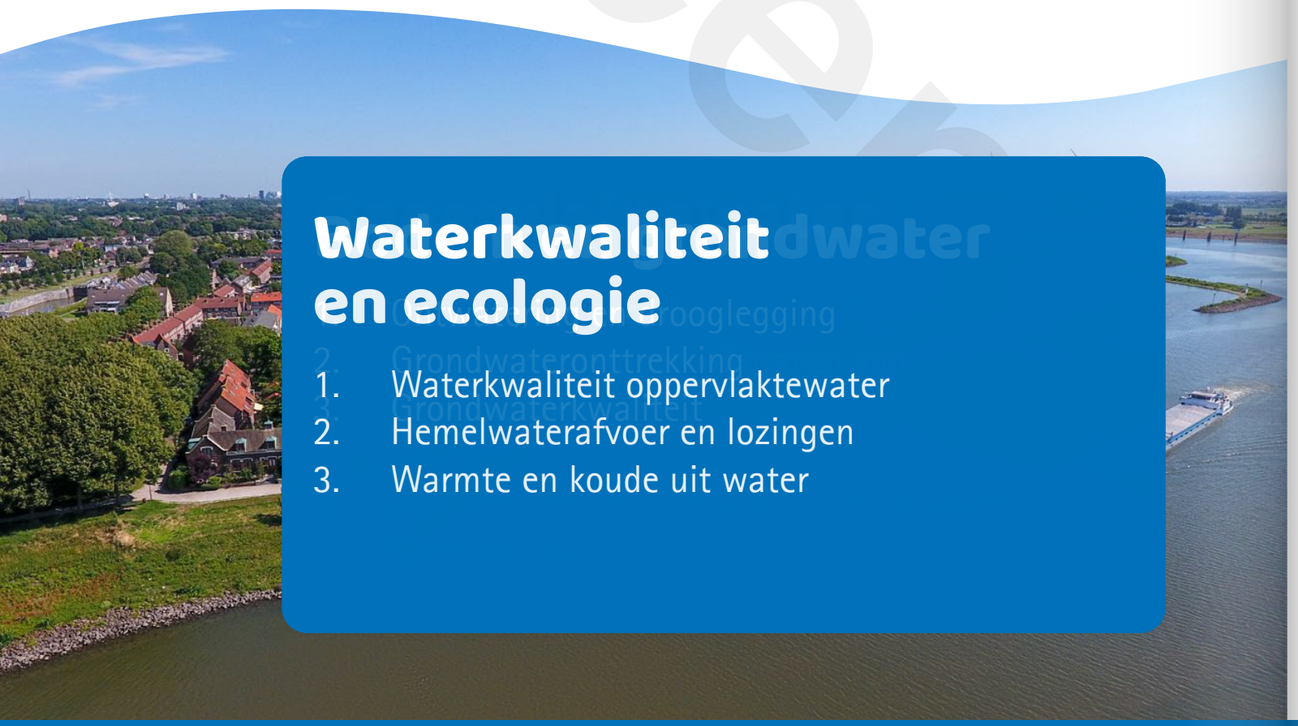
waterveiligheid



bodem en grondwater



afvalwaterketen en afvalwaterzuivering



Waterkwaliteit en ecologie

1. Waterkwaliteit oppervlaktewater
2. Hemelwaterafvoer en lozingen
3. Warmte en koude uit water

Aan de slag met de Omgevingswet

Doorkijk naar de Omgevingswet

De intaketafel

Veel gemeenten werken met een zogenaamde 'intaketafel' voor nieuwe initiatieven. Op de intaketafel worden plannen besproken die nog niet concreet zijn uitgewerkt. Op de intaketafel willen we samen met de gemeente bespreken wie belanghebbenden zijn, wat de complexiteit van uw initiatief is en lopen we het inhoudelijke en bestuurlijke proces door. Samen met de gemeente bepalen we de rol van het waterschap bij het adviseren vanuit het water- en klimaatbelang bij uw plan.

Bij plannen met een beperkt waterbelang zal ons advies zijn om de stappen uit dit handboek goed te volgen. We stellen geen specifiek advies op voor uw plan. Bij plannen met een waterbelang is het waterschap wel gedurende het planvormingsproces betrokken bij uw plan. In het volgende hoofdstuk leest u hoe wij dat doen.

Aanvullend aan de intaketafel kan een omgevingstafel georganiseerd worden voor grotere, complexere initiatieven. Aan deze tafel bespreken we met alle betrokkenen uw initiatief en formuleren een integraal advies, waarmee u de vergunningsaanvraag kunt opstellen en indienen. Hiermee wordt voorkomen dat er risico's voor het waterbelang optreden en worden kansen optimaal benut. Meer informatie over de intaketafel en omgevingstafel vindt u hier.

Meekoppelkansen

Initiatieven worden steeds integraler bekeken. Dit betekent dat naast de waterbelangen ook andere kansen kunnen meeliften met uw initiatief. Wij denken aan de volgende koppelkansen:

- Cultuurhistorie en watererfgoed;
- Landschap: herstellen van oude waterlopen of andere bepalende landschapselementen;
- Recreatie;
- Natuurontwikkeling;
- Werk met werk maken: combineren van onderhoud, verwijderen van overtollige verharding, of het koppelen aan een van onze waterprojecten;
- Inrichten van natuurvriendelijke oevers;
- Meedenken met omgevingsvisies (zie wateragenda);
- Transitieopgaven: koppelen aan de energietransitie en circulaire economie in de planvorming/ uitvoering. Bijvoorbeeld aanleg zonnepanelen in combinatie met groene daken of de benutting van warmte/kou (aquathermie);
- Nieuwe inrichting van de openbare ruimte en aanpassen parkeerbeleid.

3. Concretiseren waterbelang

In dit hoofdstuk helpen wij u het waterbelang te concretiseren door aan te geven waarom de thema's belangrijk zijn. Ook leest u hoe u hier in uw plan rekening mee houdt. Afhankelijk van het plangebied loopt u maximaal zes waterbelangen na.



Bron: Loet van Mol



foto archief HDSR

3.1 Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering neemt de kans op weersextremen, zoals wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen verder toe. Om overlast en schade te voorkomen bouwen we klimaatadaptief. Samen met ruim 40 private- en publieke partijen hebben we afspraken gemaakt over klimaatadaptief bouwen. Deze afspraken hebben we overgenomen en toegespitst op ons eigen beleid. In de komende paragrafen is per klimaatthema aangegeven wat onze uitgangspunten zijn. Steeds hebben we in een apart kader de oorspronkelijke afspraken klimaatadaptief bouwen weergegeven. Klimaatadaptief bouwen is bij elke ontwikkeling relevant. Dit betekent dat voor alle thema's moeten worden afgewogen in welke mate ze in de ontwikkeling een rol spelen.

3.1.1 Wateroverlast

Buien worden steeds extremer. Om te voorkomen dat we in de toekomst vaker te maken krijgen met wateroverlast moeten we bij ruimtelijke ontwikkelingen aanvullende maatregelen nemen en voldoende ruimte reserveren om water op te vangen en te verwerken.

Ons advies is om de volgende richtlijnen aan te houden:[1]

- De (her)ontwikkeling of (her)inrichting gebeurt waterneutraal;
- Het toevoegen van verharding leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water.
- Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied;
- Het advies is om het vloerpeil minimaal circa 20 cm hoger dan het laagste straatpeil te ontwerpen. Hierbij is het gemeentelijk beleid leidend;
- Bij herstructurering is ons advies dat minimaal 45 mm neerslag van de totale verharding wordt gecompenseerd via infiltrerende of waterbergende voorzieningen in samenhang met extra oppervlaktewater (richtlijn minimaal 15% van het totale verharde oppervlak;
- Bij nieuwbouw/uitleg/uitbreiding adviseren wij dat minimaal 70 mm neerslag van de totale verharding wordt gecompenseerd via infiltrerende of waterbergende voorzieningen in samenhang met waterberging door extra oppervlaktewater te realiseren (richtlijn minimaal 22,5% van de totale verharde oppervlakte, op basis van een peilstijging 30 cm bij compensatie met alleen oppervlaktewater);
- Het waterschap adviseert om tuinen als 60% verhard oppervlak te beschouwen.
- Waterberging kan gerealiseerd worden door infiltratievoorzieningen, waterbergende voorzieningen of door extra oppervlaktewater. Wat betreft de infiltratievoorzieningen hanteren wij de volgende voorkeursvolgorde:
  1. vasthouden op daken en nuttig gebruiken;
  2. bovengronds infiltreren (bv wadi's, greppels);
  3. ondergronds infiltreren via een voorziening (bv infiltratieriool);
  4. op andere manier water vasthouden.

Combineer maatregelen zodat deze naast de functie om wateroverlast te voorkomen ook bijdragen aan de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress of verdroging.
In de factsheet Infiltratievoorzieningen staan belangrijke uitgangspunten en rekenvoorbeelden weergegeven. Naast het advies van het waterschap is het gemeentelijk beleid van belang. De strengste eis is leidend.

Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht

Doel: Hevige neerslag leidt niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar.
Prestatie-eisen:

1. In het plangebied treedt bij extreem hevige neerslag geen schade op (bij 70 mm in een uur) aan bebouwing, i nfrastructuur en aan vitale voorzieningen en vitale voorzieningen blijven functioneren (bij 90mm in een uur) (hoofdwegen, drinkwater en energie).
2. Op privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag (50mm, met range tussen 40-70mm) van een hevige bui (1/100 jaar, 70mm in een uur) verwerkt (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein of in daarvoor bestemde (extra) voorzieningen in het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd (niet extra) af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar (range 48-60 uur).
3. De (her)ontwikkeling of (her)inrichting gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied

[1] deze richtlijnen zijn gebaseerd op de huidige klimaatscenario's. Mogelijk blijkt uit nieuwe klimaatscenario's dat aanscherping van deze richtlijnen noodzakelijk is.

3.1.2 Gevolgenbeperking bij een overstroming

Een deel van het HDSR gebied kent overstromingsrisico's. In buitendijkse gebieden is de kans op een overstroming groot, maar het effect klein. Binnen de dijken is de kans op een overstroming lager, maar is het effect veel groter wanneer een overstroming plaats vindt. Gaat u bouwen in een gebied dat een overstromingsrisico heeft, dan is het goed hier aandacht aan te besteden. Om goed voorbereid te zijn op overstromingen door dijkdoorbraken adviseren wij onderstaande richtlijnen te volgen.

Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht

Doel: de gebouwde omgeving is via gevolgenbeperking voorbereid op overstromingen door dijkdoorbraken.

Prestatie-eisen:

- Een risico-afweging van de plaatselijke overstromingskans, evacuatietijd en optredende waterdiepte op maaiveld bepaalt of een of meerdere van de volgende eisen van toepassing zijn of dat het risico wordt geaccepteerd
- Schade voorkomen (<0,2 m waterdiepte): bij overstromingen mag er geen schade op treden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen begaanbaar
- Schadebeperking (<0,50 m waterdiepte): er dienen maatregelen genomen te worden om schade te beperken in een geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn
- Beschermen vitale functies (<2,0 m waterdiepte): bij overstromingen zijn vitale functies beschermd en blijven doorfunctioneren, mits de maatregelen hiervoor doelmatig zijn gezien het regionaal of nationaal belang
- Schuilen en evacueren (>0,50 m waterdiepte): Er moeten maatregelen getroffen worden om te evacueren in het geval van een overstroming en als de evacuatietijd te kort is, om veilig te schuilen

De provincie Utrecht heeft een handreiking Overstromingsrobuust inrichten opgesteld., waarin onder andere maatregelen staan op gebouwniveau.

3.1.3 Droogte

Voor het waterschap is het van belang dat droogte de oppervlaktewaterkwaliteit, -kwantiteit en waterveiligheid niet negatief beïnvloedt.

Wij adviseren onderstaande richtlijnen toe te passen, waarbij ons advies is om minimaal 90% van de jaarneerslagsom te infiltreren als de bodem dit water kan verwerken zonder voor (grond)wateroverlast te zorgen. Dit komt overeen met circa 15 mm neerslag. Dit betekent dat er minimaal 0,015 x nieuw verhard oppervlak (m^2) = kuub (m^3) water moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd.

Bij plannen raden wij aan te kiezen voor maatregelen waarbij spaarzaam wordt omgegaan met drinkwater en grond- en oppervlaktewater. Denk bijvoorbeeld aan de waterbehoefte van net aangeplante van bomen tijdens een droge periode.

Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht

Doel: langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale en kwetsbare functies.

Prestatie-eisen:

- De (grond)waterpeilen in het plangebied en de omgeving en de zoetwaterbeschikbaarheid in de bodem zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied;
- De inrichting van het plangebied is infiltratieneutraal bij uitbreidingslocaties en infiltratiepositief bij herontwikkeling of herinrichting (minimaal 50% van de jaarneerslagsom).
- Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit;
- Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.

Tip: kijk op het klimaatportaal van de Provincie Utrecht voor een overzicht van de risico's en effecten van klimaatverandering in de regio. Voor plannen in Provincie Zuid-Holland. Kijk op de Klimaatatlas van de provincie.

3.1.4 Hitte

Het waterschap kiest een agenderende rol bij het thema hitte. Hierbij is het gemeentelijk beleid leidend. Ons advies is om hittemaatregelen te combineren zodat deze naast de functie om hittestress te voorkomen ook bijdragen aan de biodiversiteit en helpen tegen wateroverlast of verdroging.

Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht

Doel: tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Prestatie-eisen:

- Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% op buurtniveau;
- Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk;
- 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.
- De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving
- Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen de hitte.

3.1.5 Biodiversiteit en natuurinclusief bouwen

Het waterschap kiest voor een agenderende rol bij het thema biodiversiteit. Naast het advies van het waterschap is het gemeentelijk beleid van belang. Hierbij geldt dat het beleid van het bevoegd gezag en van de toekomstige eigenaar van de groen- of waterstructuren leidend is. Als het waterschap nieuw oppervlaktewater in beheer krijgt, is het waterschapsbeleid leidend. Het waterschap geeft de voorkeur aan klimaatadaptieve maatregelen waarbij natuurlijke oplossingen altijd de voorkeur hebben boven 'grijze' oplossingen ('groen, tenzij....').

Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht

Doel: Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt

Prestatie-eisen:

- Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen van het specifieke gebied hebben altijd de voorkeur boven 'grijze' oplossingen, ook bij gelijke maatschappelijke prestaties en kosten (Total Cost of Ownership benadering);
- Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 30% groen op buurtniveau, boomkroonoppervlak telt mee);
- Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor tenminste gebouwbewonende soorten.



foto door Nanda Sluijsmans

3.1.6 Bodemdaling

Het waterschap kiest voor een agenderende rol bij het thema bodemdaling. Naast het advies van het waterschap is het gemeentelijk en provinciaal beleid van belang. Hierbij geldt dat het beleid van het bevoegd gezag en de toekomstige eigenaar en beheerder van de infrastructuur of gebouwen leidend zijn.

Het uitgangspunt van het waterschap is dat in zettingsgevoelige gebieden (veenweidegebieden waar de bodem daalt) de grondgebruiksfuncties worden ontwikkeld die aansluiten bij het aanwezige grondwaterpeil. Denk bijvoorbeeld aan lichtgewicht ophogen, drijvend bouwen, op palen of terpen of andere klimaatadaptieve woonvormen. Wij sturen in deze gebieden op het verhogen van het grondwaterpeil. Daarnaast adviseren wij om bij de locatiekeuze van nieuwbouw goed te kijken of het (maatschappelijk) wenselijk en haalbaar is om op zettingsgevoelige plekken te bouwen.

Noot: Voor enkele activiteiten zijn we wel bevoegd gezag. We hebben bijvoorbeeld regels voor drainage in veen-weide gebieden, peilwijzigingen en grondwateronttrekkingen. Ga je een activiteit uitvoeren die gevolgen heeft op het grondwater. Kijk dan altijd welke regels gelden via de vergunningchecker.

Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht

Doel: Bodemdaling van gebouwd gebied blijft beheersbaar en betaalbaar.
Prestatie-eisen:

- De natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied;
- Gebiedsspecifiek worden een restzettingseis en bijbehorende maatregelenset tegen bodemdaling gekozen die over de levensduur van zestig jaar maatschappelijk het meest kosteneffectief zijn voor openbaar en privaat terrein.



foto archief HDSR

3.2 Oppervlaktewater

Het watersysteem is een samenhangend geheel, waarbij het grondwater in verbinding staat met het oppervlaktewater. Onder oppervlaktewater vallen polder- en boezemwatergangen, beken, rivieren en kanalen. U ziet op deze kaart waar de watergangen zich bevinden. We maken onderscheid tussen:

- Primair oppervlaktewater; *hoofdwatergang die regionaal van belang is voor aan- en afvoer van water en waterberging;*
- Secundair oppervlaktewater; *watergang die ook regionaal van belang is voor aan- en afvoer van water en waterberging;*
- Tertiair oppervlaktewater: *overige watergangen en wateren van lokaal belang.*

Als de inrichting van een gebied verandert door een ruimtelijke ontwikkeling dan kan dit consequenties voor het oppervlaktewatersysteem hebben. De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor de waterhuishouding op het perceel. Vanzelfsprekend mag het plan niet leiden tot wateroverlast of -tekort bij naastgelegen percelen of het watersysteem. Ook is het belangrijk om vroegtijdig in beeld te krijgen of de ontwikkeling invloed heeft op het waterpeil.

3.2.1 Ruimte voor beheer en onderhoud

In een zone rondom watergangen gelden op basis van de waterschapsverordening (nu nog Keur) beperkingen. Het is niet toegestaan om te bouwen, obstakels of bomen te plaatsen in de zone tot aan de watergrens. De ruimte naast de watergang is nodig om onderhoud en beheer uit te voeren. Bij primaire watergangen geldt in veel gevallen een onderhoudsstrook van 5 meter en is het waterschap verantwoordelijk voor het beheer. Bij tertiaire wateren is de eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud. In de factsheet Beheer en onderhoud staat meer informatie.

3.2.2 Aanpassen, dempen of graven van oppervlaktewater

Om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen geen negatieve consequenties hebben voor het oppervlaktewatersysteem adviseren wij bij onderhoud of aanpassing van een watergang om deze natuurlijker in te richten. Bij nieuw te graven watergangen is het aanleggen van natuurvriendelijke oever een streven.

Mogelijk is voor het aanpassen, graven of dempen van watergangen een vergunning nodig. Kijk voor deze en overige activiteiten in en om het water of u een vergunning nodig heeft met de vergunningchecker.

3.3 Waterkwaliteit en ecologie

De waterkwaliteit en ecolo
in het water) en de ecologi
van het waterschap is dat
mogelijk moet verbeteren
dient het grond- en oppers
en dient rekening gehoude
systeembenadering te den
een aantal wateren binner

3.3.1. Waterkwaliteit oppervlaktewa

Verbetering van de waterkw
kan bereikt worden door aa
aan waterkwaliteit en ecolo
fasen van een planontwikke
en beheer, maar ook bij syn
Belangrijke maatregelen om
ecologie te bevorderen zijn
voorkomen van bladval en s
en te zorgen voor voldoend
(dus geen doodlopende wat
hierbij ook aan meervoudig
door het combineren van w
natuurvriendelijke oevers en
is om natuurvriendelijke oev
tenzij dit niet wenselijk (bij
cultuurhistorie) of mogelijk
over (bereikbaar) onderhoud
een natuurvriendelijke oeve
adviseren wij een natuurlijk
en daarna pas beschoeiing.
Verslechtering van de water
nieuwbouw en herstructure
voorkomen door geen uitlog
koper en zink) (bouw)mater
Indien bestrijdingsmiddelen
dan moet voorkomen worde
oppervlaktewater terechtko
HDSR heeft (voor overig wa
niveaus voor watergangen v
Levendig naar Natuurlijk. H
om nieuw oppervlaktewater
richten als 'levendig'. Meer
kwaliteitsniveau's is te vind

Voor plannen in of nabij wa
zijn als EU Kader Richtlijn V
(KRW-waterlichaam) dient
effectentoets uitgevoerd te
beargumenteerd worden da
permanente achteruitgang
KRW-waterlichaam veroorz

meer informatie

3.3.2 Hemelwateraf

Indien u van plan bent hem
(afgekoppeld) verhard oppe
op oppervlaktewater adviseren wij het

Verdieping hemelwaterafvoering en lozing

Beslisschema directe afvoer hemelwater op open water

categorie	nieuwe verharding		bestaande verharding	
	kwetsbaar water	niet kwetsbaar water	kwetsbaar water	niet kwetsbaar water
schone daken en gevels	Alleen als voldaan wordt aan maatwerk-voorschrift	Advies: alleen afvoeren als geen uitlogende materialen worden toegepast	Alleen als voldaan wordt aan maatwerk-voorschrift	Lozen geen probleem
schone openbare ruimte	Alleen als voldaan wordt aan maatwerk-voorschrift	Lozen geen probleem	Alleen als voldaan wordt aan maatwerk-voorschrift	Lozen geen probleem
beperkt verontreinigde ruimte	Alleen als voldaan wordt aan maatwerk-voorschrift	Advies: voorzuivering toepassen	Alleen als voldaan wordt aan maatwerk-voorschrift	Advies: voorzuivering toepassen
Vuile oppervlakken	Niet toegestaan	Advies: niet afvoeren, aansluiten op verbeterd gescheiden stelsel	Niet toegestaan	Advies: niet afvoeren, aansluiten op verbeterd gescheiden stelsel

Toelichting link
Voorbeelden van vuil link rd oppervlak *(let op: niet uitputtend!):*

Schone daken
- Daken zonder gedeeltelijke of volledige bekleding met zink, link d en koper. link

Schone openbare ruimte
- Fiets- en voetpaden, schoolpleinen, woonerven, kantoorterreinen en dagparkeer link atsen.

Beperkt verontreinigde openbare ruimte
- Ontsluitingswegen, doorgaande wegen, busbanen, winkelstraten, parkeren met hoge wisselfrequentie.

Vuile oppervlakken
- Laad- en losplaatsen, tunnels, busstations, bedrijventerreinen, trambanen. Maar ook balkons (van flatgebouwen).
- Openbare ruimten waarbij chemie gebruikt wordt bij onkruidbestrijding.

Advies voorzuivering toepassen
- Advies is om doelmatig om te gaan met deze verplichting. Een voorzuivering kan een technisch werk zijn (bijvoorbeeld lamellenfilter). Een goedkopere en meer zichtbare oplossing is het aanleggen van een bodempassage of het hemelwater laten afstromen via een berm of greppel. Bij afvoer vanaf de weg naar de berm, moet de berm breed genoeg zijn om het water te kunnen laten infiltreren. Hiervoor is een strook van 2-3 meter nodig. Andere mogelijkheden zijn doorlatende verharding of een IT-riool aanleggen.

Definitie kwetsbaar water
- Zwemwateren;
- Kleine geïsoleerde wateren;
- Wateren binnen natuurgebieden;
- Wateren met een 'bijzondere levensgemeenschap/bijzondere soorten'.

(TEA) en om drinkwater (TED). Meer informatie staat op Aquathermie - Expertise Centrum Warmte.

3.4 Waterveiligheid

Het waterschap beschermt laaggelegen gebieden tegen overstromingen vanuit rivieren. Om laaggelegen gebieden te beschermen zijn dijken en kades aangelegd, ook wel waterkeringen genoemd. Als waterschap houden we toezicht op activiteiten en ontwikkelingen in de buurt van waterkeringen. We hebben vier typen waterkeringen:

- Primaire waterkering: waterkeringen van nationaal belang om te beschermen tegen overstromingen door hoge rivierwaterstanden. Er liggen primaire waterkeringen langs de Nederrijn en de Lek, tussen Amerongen en Schoonhoven.
- Regionale waterkering: dijken (kaden) met een lokaal of regionaal karakter. De regionale keringen liggen met name in het westen van ons beheergebied.
- Overige waterkering: waterkeringen langs watergangen met minder groot, regionaal of lokaal risico. De meeste overige waterkeringen zijn in beheer bij het waterschap. Slechts enkele zijn in beheer bij Rijkswaterstaat, zoals de waterkering langs het Amsterdam-Rijnkanaal.
- Zomerkades: deze kades in de uiterwaarden hebben een laag beschermingsniveau en hebben in de meeste gevallen als doel om bij lage rivierafvoeren het water in het stroomprofiel van de rivier te houden.

Het dijklichaam wordt beschermd met een zone waterstaatswerk en het voor- en achterland van de waterkering worden beschermd met een beschermingszone. Bij primaire waterkeringen geldt ook een profiel van vrije ruimte: ruimte die nodig is om toekomstige verbeteringen aan de waterkering te kunnen realiseren. De Legger vormt hiervoor de basis. Deze zones zijn terug te vinden in het geldend bestemmingsplan met de aanduiding 'Vrijwaringszone-Dijk'. Het waterschap is op enkele uitzonderingen na verantwoordelijk voor het beheer alle waterkeringen.
Voor het uitvoeren van werkzaamheden op of bij een waterkering zijn regels door het waterschap opgesteld. Voor verschillende activiteiten bij een waterkering is een vergunning nodig.

Gaat u werkzaamheden uitvoeren op of nabij een waterkering, kijk dan op onze vergunningchecker.

3.4.1 Bouwen op of nabij een kering

Het beleidskader voor het advies bij ruimtelijke ontwikkelingen rondom waterkeringen is vastgelegd in de Keur en legger (straks Waterschapsverordening). Hierin is het 'ja, mits' -principe verder uitgewerkt. De Keur en leggers zijn te raadplegen via op onze website.

3.4.2 Buitendijks bouwen

Buitendijks bouwen is niet in lijn met het landelijke beleid van water bodem sturend. Wij ontraden als waterschap dan ook ten zeerste om buitendijks te bouwen.



foto archief HDSR

3.5 Bodem en grondwater

Grondwater bestaat uit al het water in de grond. Regenwater dat op (onverharde) grond terecht komt, zakt in de bodem en voegt zich bij het bestaande grondwater. Een te hoge grondwaterstand zorgt voor grondwateroverlast. Hierdoor kan water op straat komen te staan of in de kruipruimte van woningen. Een te lage grondwaterstand zorgt juist voor grondwateronderlast. Hierdoor kunnen panden verzakken of houtrot van de fundering ontstaan. Grondwaterproblemen zijn gebiedspecifiek. Zo zijn de zandgronden op de Utrechtse Heuvelrug extra voor gevoelig uitzakkende grondwaterstanden door droogte, met daardoor een toenemende kans op schade aan landbouw, natuur en natuurbranden. In het veenweidegebied kan tijdens een droge periode als gevolg van dalende grondwaterstanden versnelde bodemdaling plaatsvinden.

Uw ontwikkeling mag geen negatieve invloed hebben op zowel de grondwaterstand als de grondwaterkwaliteit. Ontwikkelingen moeten daarom ook infiltratieneutraal of -positief zijn. Om de grondwaterstand niet permanent te verlagen en toch voldoende ontwatering te garanderen zijn maatregelen nodig. De meest toegepaste maatregelen zijn aangepast bouwen of het ophogen van het gebied. Er zijn nog andere maatregelen mogelijk, maar deze zijn wel afhankelijk van de lokale geohydrologische eigenschappen zoals bodemgesteldheid en grondwaterstroming.

3.5.1 Ontwatering en drooglegging

Houd bij ontwikkelingen re
ter, drooglegging en de ont
grondwaterstand in het geb
van het oppervlaktewaterpe
water. De ontwateringsdiep
tot het oppervlaktewaterpe
waterschap adviseert over
gemeentelijk beleid is bepa
ontwatering. Het waterscha
grondwatergegevens (ontw
legging en opbolling) scher
Meer informatie over ontw
ging kunt u lezen in de fact

meer informatie

3.5.2 Grondwateron

Onttrekkingen van grondwa
van bronbemaling, beregen
worden door het waterscha
van de Waterwet. De vergu
inzichtelijk of een vergunni
Indien geen vergunning no
melding nog wel nodig. Naast debieten speelt de milieucomponent ook een rol. Hiervoor is vaak een milieuvergunning nodig bij de gemeente.

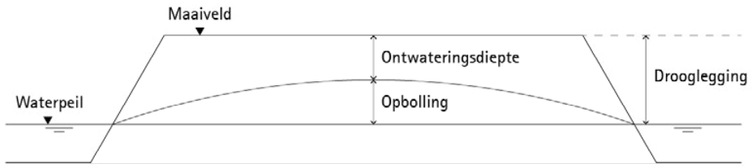
Via de vergunningchecker kunt u zien welke regels vanuit het waterschap gelden.

3.5.3. Grondwaterkwaliteit

Overzicht ontwateringsdiepten

Functies	Minimale ontwateringsdiepte (m-mv)*
Woningen met kruipruimte	0,7, advies: 1,0
Woningen zonder kruipruimte	0,3 advies: 0,7
Bos in bebouwd gebied	0,5
Openbaar groen en tuinen	0,5
Primaire wegen	1,0
Overige wegen en woonstraten	0,7
Spoorwegen	1,0
Sportvelden (gras / kunstgras)	0,25 tot 0,4
Overig verhard gebied	0,4
Begraafplaatsen	0,3 m boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand

*Volgens het beleid van water en bodem sturend zal in veengebieden in de toekomst gewerkt gaan worden met een drooglegging van 20-40 cm om hiermee veenoxidatie zoveel mogelijk te voorkomen en bodemdaling te minderen. Bij het bepalen van de aanleghoogte in veengebieden raden wij aan hier alvast rekening mee te houden.



3.6 Afvalwaterketen en afvalwaterzuivering

Goede riolering en goede omgang met afvalwater moeten ervoor zorgen dat hemelwater schoon blijft en niet vermengd wordt met afvalwater. Dit doen we door gebruik te maken van het principe 'schoon houden – scheiden – zuiveren'. Afvoer van overtollig hemelwater wordt in principe niet opgevangen in de riolering, maar in de openbare ruimte, mede om het gebruik van overstorten te beperken. Daarom wordt in nieuwe plannen hemelwater gescheiden van afvalwater. Bestaande bouw koppelen we af waar mogelijk. Het hemelwater wordt vervolgens geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het oppervlaktewater, indien dit watersysteem hiervoor voldoende waterbergingscapaciteit heeft. Huishoudelijk afvalwater mag niet zonder meer (ongezuiverd) geloosd worden. Afvalwater wordt in principe te allen tijde afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel en door het waterschap gezuiverd in de aangesloten RWZI.

3.6.1 Lozing afvalwater op de riolering

Gemeenten hebben een zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. In het geval van lozen van water op het riool is de gemeente verantwoordelijk voor het afgeven van vergunningen en het afhandelen van meldingen. Vuilwater wordt via het vuilwaterstelsel of gemengd stelsel afgevoerd en aangesloten op een bestaand gemeentelijk stelsel. Vervuiling van het afstromende hemelwater moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Afstromend hemelwater van laad- en losplaatsen, tunnels, busstations, bedrijventerreinen, trambanen, maar ook van balkons (van flatgebouwen) en openbare ruimten waarbij chemische- en/of bestrijdingsmiddelen gebruikt worden mogen niet afgevoerd worden op het oppervlaktewater of worden geïnfiltreerd. Dit water wordt naar de zuivering afgevoerd. Voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen in openbare ruimte gelden restricities. Deze worden namelijk niet geheel afgebroken in onze zuiveringen.

3.6.2 Ontwikkeling nabij afvalwaterassets

Vanaf rioolgemalen wordt het afvalwater via persleidingen naar de zuivering gepompt. Persleidingen van het waterschap hebben een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijde van de leiding. Deze zone wordt vastgelegd in het Omgevingsplan (onder de Omgevingswet, voorheen bestemmingsplan) als 'Leiding'. In overleg met het waterschap wordt bepaald of een gewenste ontwikkeling mogelijk is binnen de beschermingszone.
Rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) en grote rioolgemalen moeten gezien worden als een bedrijf met een geur- en geluidscontour. Dit kan beperkingen opleveren voor ruimtelijke ontwikkelingen nabij een (riool)gemaal of rioolwaterzuiveringsinstallatie. In het algemeen wordt een geluidscontour van 32 dBA en een variabele geurcontour gehanteerd.

3.6.3 Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA)

Er zijn locaties waar geen riolering aanwezig is waarop aangesloten kan worden (zie voor meer informatie de factsheet IBA). Als er op een dergelijke locatie dan toch een nieuw object ontwikkeld/gebouwd wordt dan kan er na overleg en goedkeuring van gemeente en waterschap voor gekozen worden het afvalwater individueel te zuiveren. Dit wordt een Individuele Behandeling van Afvalwater, of kortweg IBA, genoemd. Er zijn verschillende typen IBA-systemen. Het bekendste IBA-systeem is de septic tank (zie factsheet voor eisen aan een dergelijke installatie). Indien er gekozen wordt voor het toepassen van een IBA-systeem, is het van belang eerst de mogelijkheden om het afvalwater (na behandeling) in/op de bodem te lozen te benutten. Als lozen op de bodem echt niet mogelijk blijkt, bestaat er de mogelijkheid tot lozing op oppervlaktewater. Mits er legitiem te motiveren valt dat lozen op de bodem niet mogelijk of ondoelmatig is. Een melding voor aanleg van een IBA dient altijd een motivering te bevatten. De regels die gelden voor de aanleg van een installatie zijn afhankelijk van wie de initiatiefnemer is. Zo gelden voor overheden andere regels dan voor particulieren. Deze regels en de randvoorwaarden staan weergegeven op de "factsheet aanleg van een Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA) installatie".

Aan de slag met de Omgevingswet

Doorkijk naar de Omgevingswet

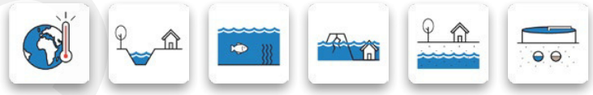
Integraal water- en klimaatadvies en de omgevingstafel
Het waterschap wil het waterbelang in het proces van de Omgevingswet vastleggen in een integraal water- en klimaatadvies. Hierin neemt het waterschap naast de richtlijnen, principes en eisen, ruimte voor advies en (principe)oplossingen voor opgaven die spelen bij de ontwikkeling. Dit advies zal gedurende de uitwerking van uw initiatief steeds verder uitgedetailleerd worden. De zogenoemde omgevingstafel is een belangrijk platform om het waterbelang in te brengen. Uiteindelijk ontvangt u een formeel water– en klimaatadvies wat vastgelegd wordt in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).



foto door Sjon Heijenga

4. Uitwerken ontwerp en inrichting

De borging van het waterbelang vindt plaats als u ons water- en klimaatadvies verwerkt in uw plannen. Dat doet u door ieder waterbelang terug te laten komen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning. Dit handboek beschrijft dit proces vervolgproces op hoofdlijnen, maar gaat niet in op de inhoudelijke details. Het vervolgproces bestaat uit twee hoofdpunten: het ontwerp en het vergunningenproces.



4.1 Uitwerking water- en klimaat maatregelen in het ontwerp

Nadat u ons water- en klimaatadvies hebt ontvangen, is het essentieel om de eisen en regels door te vertalen naar het ontwerp. Voor inspirerende voorbeelden verwijzen u naar ons inspiratieboek. Het waterschap blijft betrokken en brengt water-, klimaatkennis en gebiedskennis in. Bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een waterhuishoudingsplan. Ook vindt in deze fase het vooroverleg over vergunningen plaats.
Het waterschap kan hierbij vooraf meedenken en checken of de verplichte elementen uit vergunningen zijn meegenomen (conform de keur).

4.2 Vergunningenproces van het hoogheemraadschap

Het vergunningenproces volgt op het proces van het omgevingsplan. Het hoogheemraadschap heeft een vergunningenchecker ontwikkeld. Deze checker gaat in op:

- de activiteiten waar een vergunning voor moet worden aangevraagd of algemene regels gelden met of zonder meldplicht of waar alleen zorgplicht geldt;
- de locatie waar deze plaatsvinden;
- vragen om te bepalen welke verplichtingen van toepassing zijn.

De vergunningchecker is een hulpmiddel waaraan geen rechten worden ontleend. Het kan zijn dat toch een vergunning nodig is ondanks dat de checker anders uitwijst.

Tot de Omgevingswet is ingevoerd en omgevingsplannen worden opgesteld dient in een waterparagraaf aan te worden gegeven hoe in het plan rekening gehouden wordt met water en klimaat. De 'handreiking opstellen waterparagraaf' helpt bij het opstellen van de waterparagraaf.

HOOGHEEMRAADSCHAP
DE STICHTSE
RIJNLANDEN

Concept

Bijlage 18 Weging Waterbelang

MEMO

Aan
IDDS

Referentie
L250121

Van
[redacted]

Datum
13 augustus 2025

Onderwerp
Weging van het Waterbelang Livingstonelaan, Utrecht

Bijlagen

Inleiding

Deze memo beschrijft de weging van het waterbelang voor de ontwikkeling aan de Australiëlaan/Livingstonelaan, te Utrecht. De ontwikkeling bevindt zich in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden [HDSR]. De analyse is gebaseerd op het 'Handboek Water in Ruimtelijke Plannen' (2023). Dit handboek beschrijft niet alleen de uitgangspunten en richtlijnen van HDSR, maar omvat tevens de klimaatadaptatie opgaven zoals deze door de Regio Utrecht zijn vastgesteld. Hierdoor wordt in de beoordeling rekening gehouden met zowel regionale als gemeentelijke ambities op het gebied van waterbeheer en klimaatbestendigheid. Het doel van dit document is het inzichtelijk maken van relevante water- en klimaatbelangen, de bijbehorende opgaven en de wijze waarop hier binnen het plan rekening mee wordt gehouden.
De volgende waterbelangen zijn relevant verklaard voor dit project:

- Klimaatadaptatie: wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit;
- Waterneutraal bouwen;
- Infiltratie en vasthouden van hemelwater op eigen terrein;

De ruimtelijke ontwikkeling

De ontwikkeling betreft een herstructureringslocatie. Het perceel is grotendeels verhard en wordt volledig opnieuw ontwikkeld. Er is geen sprake van nieuw oppervlaktewater, maar infiltratie en buffering van hemelwater vinden plaats op eigen terrein, zonder extra belasting van het stedelijk watersysteem.
Er is géén sprake van ligging nabij een primaire waterkering of beschermingszone; aanvullende vergunningen vanuit de Keur zijn niet van toepassing.

Type ontwikkeling:	Herstructurering	
Gebiedstype [HDSR]	Veenweidegebied / Stedelijk gebied / Kromme Rijngebied / Utrechtse Heuvelrug	
Ligging:	Livingstonelaan / Utrecht / 52.064880 5.103327	
Ruimtelijke omvang	Bestaand:	95 / 100 % verharding
	Nieuwbouw:	3.465 m^2
		Zorg, onderwijs en wonen

Waterparagraaf

Voor dit ruimtelijke plan is een digitale watertoets uitgevoerd van HDSR. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen groot waterbelang kent. HDSR concludeert dat op basis van de watertoets het plan voldoet aan het standstilbeginsel. Dit betekent dat het plan geen verslechtering van het watersysteem tot gevolgen heeft. Door de geringe invloed van het plan op het watersysteem, is een verder watertoetsproces niet benodigd.

Waterthema's en Klimaatadaptatie

Ondanks het beperkte waterbelang is het plan getoetst aan de uitgangspunten voor klimaatadaptief bouwen, zoals opgenomen in het Handboek Water in Ruimtelijke Plannen (HDSR, 2023) en het convenant Klimaatadaptief Bouwen regio Utrecht. De volgende aspecten zijn relevant:

1. Wateroverlast en waterneutraal bouwen

Het plan is waterneutraal: toename van verhard oppervlak wordt gecompenseerd met infiltratievoorzieningen. Aangezien het project een herstructurering betreft, geldt een richtlijn van minimaal 45 mm bergingscapaciteit per m² verhard oppervlak. Daarnaast dient het vloerpeil minimaal 20 cm boven het laagst aangrenzende straatpeil te worden aangelegd, conform het beleid van HDSR en de gemeente.

De volledige ontwikkeling wordt voorzien van groene daken. Deze daken realiseren de vereiste waterbergingscapaciteit van minimaal 45 mm per m² en zorgen tevens voor vertraagde afvoer van hemelwater, waardoor piekbelasting op het watersysteem wordt voorkomen. Door de keuze voor groene daken wordt op doeltreffende wijze invulling gegeven aan het principe van waterneutraal bouwen. Verdere aanvullende voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

2. Klimaatadaptief bouwen

Het plan sluit aan op de uitgangspunten voor klimaatadaptief bouwen. Door het toevoegen van meer groen aan de oost- en zuidzijde van de bebouwing en het toepassen van groene daken wordt hemelwater op locatie vastgehouden en vertraagd afgevoerd, wat bijdraagt aan droogteadaptatie. Het plan omvat acht afzonderlijke dakoppervlakken, waarvan twee worden ingericht als daktuin inclusief bomen en terrassen. Deze daktuinen leveren een verkoelend effect en beperken de opwarming van de directe omgeving. Daarnaast worden twee daken ingericht als insectentuinen, waarmee wordt bijgedragen aan de stedelijke biodiversiteit, onder andere door het creëren van leefruimte voor gebouwbewonende soorten.

3. Conclusie

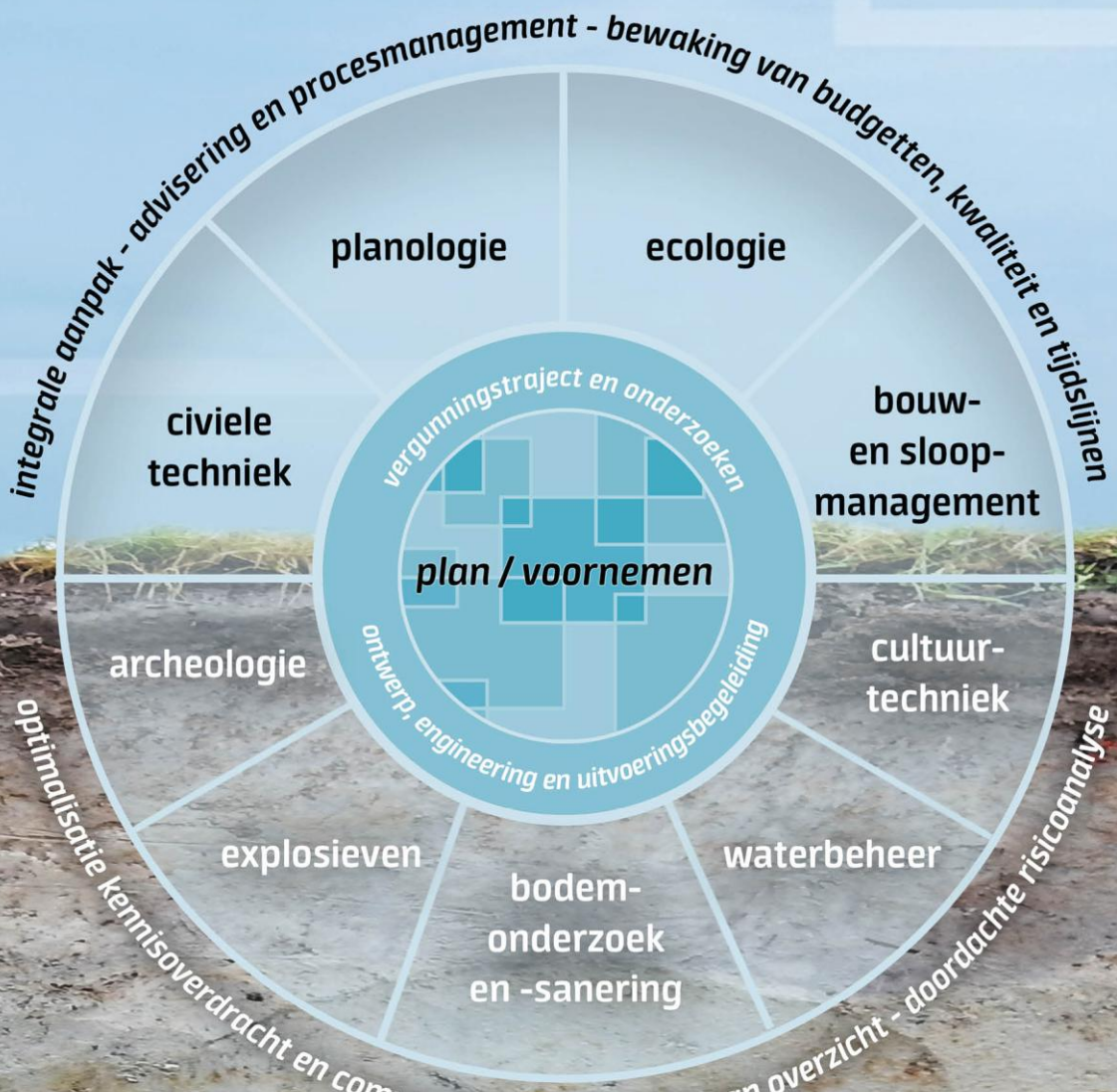
Het project voldoet aan de richtlijnen van HDSR, zoals opgenomen in de handreiking water in ruimtelijke plannen. De gekozen maatregelen geven invulling aan een waterneutrale en klimaatadaptieve inrichting. Er zijn geen belemmeringen vanuit het waterbelang voor de verdere ruimtelijke procedure.

Bijlage 19 project MER-beoordeling

Mededeling project-mer-beoordeling
Livingstonelaan 609, Utrecht

Mededeling ‘project-mer-beoordeling’

Opdrachtgever:
V.O.F. Livingstonelaan



IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
‘s-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22

Mededeling ‘project m.e.r-beoordeling’

Livingstonelaan 609, Utrecht

Datum	:	23 oktober 2025
Kenmerk	:	A7712-07/YKE/rap2
Auteur	:	[redacted] MSc
Vrijgave	:	[redacted] MSc

Inhoud

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 De locatie van het project 4
1.3 Bestaande situatie 4
1.4 Toekomstige situatie 5
1.5 Tijdspad van activiteit 6
1.6 Wettelijk kader 6
1.7 Naam en adresgegevens initiatiefnemer 7

2. Kenmerken van het project 8
2.1 De omvang van het project 8
2.2 Cumulatie-effecten met nabijgelegen projecten 8
2.3 Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen 8
2.4 De productie van afvalstoffen 8
2.5 Verontreiniging en hinder 8
2.6 Risico van ongevallen 8

3. Plaats van het project 9

4. Kenmerken van het potentiële effect 10
4.1 Verkeer en parkeren 10
4.2 Bodem 10
4.3 Geluid 11
4.4 Milieuzonering 13
4.5 Geur 13
4.6 Luchtkwaliteit 14
4.7 Omgevingsveiligheid 17
4.8 Water 18
4.9 Ontplofbare Oorlogsresten 20
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 20
4.11 Ecologie en stikstofdepositie 21
4.12 Ruimtelijk kwaliteit 23
4.13 Gezondheid 24

5. Conclusie 26

6. Bijlagen 27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

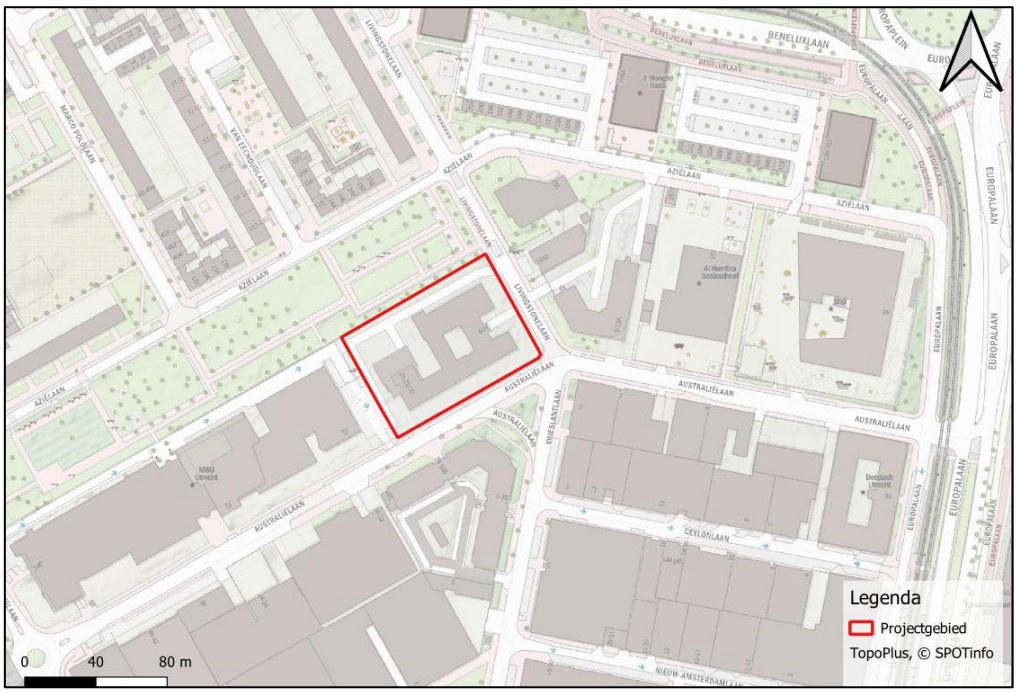
Op de projectlocatie aan de Livingstonelaan 609 te Utrecht is het plan een nieuw gebouw te realiseren dat plek biedt aan wonen, zorg, en onderwijs. De initiatiefnemer is voornemens een woongebouw met in totaal 640 studentenwoningen te realiseren, waarvan 438 zelfstandige (68,5%) en 202 onzelfstandige (31,5%) woningen. In de plint wordt circa 1.500 m^2 voorzien voor onderwijs, met de overige ruimte in de plint als voorzieningen voor bewoners en studenten, en een gemeenschappelijke fietsenstalling. Ten slotte is een zorgfunctie met 20 zorgwoningen en circa 380 m^2 zorgruimte gepland.

Hiermee wordt bijgedragen in de behoefte aan huisvesting in Utrecht en wordt aangesloten bij de voorzieningen van de onderwijsboulevard van het MBO Utrecht.

Dit rapport dient als onderbouwing dat dit project geen aanzienlijke milieueffecten heeft. Hiertoe wordt per milieuaspect beoordeeld wat het effect is.

1.2 De locatie van het project

De Livingstonelaan 609 ligt in de wijk Zuidwest, in de buurt Bedrijvengebied Kanaleneiland. Ten noorden van het projectgebied bevindt zich een parkje met daarachter een woonwijk, ten oosten en zuidoosten van het projectgebied bevindt zich een bedrijventerrein, ten zuiden van het projectgebied bevinden zich onderwijslocaties van Capabel. Ten westen van het plangebied zit ten slotte het MBO Utrecht.



Figuur 1: Afbakening en begrenzing projectlocatie

1.3 Bestaande situatie

De projectlocatie is gelegen in Kanaleneiland op de rand van het woongedeelte en het daar aanwezige bedrijventerrein. Onderstaande figuur geeft een weergave van de projectlocatie en de omgeving.

Op dit moment biedt het gebouw nog onderdak aan onderwijsstichting “SECU”. Stichting SECU geeft ondersteuning en begeleiding aan scholieren, studenten en volwassenen bij hun scholing. Daarnaast is een deel van het pand verhuurd aan Stichting Firmitas t.b.v. zorgeenheden voor kamertraining.



Figuur 2: Luchtfoto huidige situatie

De totale oppervlakte van de projectlocatie is 6.036 m^2. De bestaande bebouwing is circa 2.270 m^2.

1.4 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie staat er op de projectlocatie een nieuw appartementencomplex met meerdere bouwdelen die samen bruto vloeroppervlak heeft van totaal 23.985 m^2 vormen. Hierbij worden 640 studentenwoningen en 20 zorgwoningen gecreëerd. In de plint komen onderwijsfuncties en voorzieningen voor bewoners.

Binnen de ontwikkeling worden 6 tot 8 autoparkeerplaatsen aangelegd voor mindervaliden, beheer en onderhoud, postbezorging en verhuizingen. Bewoners maken geen aanspraak op een parkeervergunning. Wel komt er een grote inpandige fietsenstalling voor de bewoners, bezoekers en gebruikers. Door groene daken toe te passen wordt de verbinding met het naastgelegen park versterkt.



Figuur 3: Visualisatie Livingstonelaan 609, Utrecht (Bron: OZ architect)

1.5 Tijdspad van activiteit

Alle werkzaamheden die voor de herontwikkeling gewenst zijn, zullen gefaseerd worden uitgevoerd in de periode 2026-2029. De ontwikkeling is voor onbepaalde tijd.

De bouwwerkzaamheden duren tot ca. 2 jaar zodat oplevering in 2029 kan plaatsvinden.

1.6 Wettelijk kader

De milieueffectrapportage-procedure (mer) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, wordt afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. Dit zijn veelal instrumenten uit de Omgevingswet, zoals een omgevingsvergunning of omgevingsplan.

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

De voorgenomen ontwikkeling valt onder categorie J11 “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”.

	Kolom 1	*Kolom 2*	*Kolom 3*	*Kolom 4*
Nr.	*Projecten*	*Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)*	*Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)*	*Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit*
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

De voorliggende mededeling bevat de informatie op basis waarvan het bevoegd gezag kan en moet besluiten of er sprake is van "aanzienlijke milieueffecten", die het doorlopen van de mer-procedure wenselijk/noodzakelijk maken.

De toets is gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een mer-beoordeling. Deze beoordeling is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie criteria met uitgangspunten per criterium benoemd: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect (zie volgende tabel).

Criterium	Beoordelingscriterium
1. Kenmerken van de projecten	Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen: • de omvang van het project, • de cumulatie met andere projecten, • gebruik van natuurlijke hulpbronnen, • de productie van afvalstoffen, • verontreiniging en hinder, • risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.
2. Plaats van de projecten	Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen: • het bestaande grondgebruik, • relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied, • het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: 1. wetlands 2. kustgebieden 3. berg- en bosgebieden 4. reservaten en natuurparken 5. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn 6. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden 7. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid 8. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
3. Kenmerken van het potentiële effect	Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen: • het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking), • het grensoverschrijdende karakter van het effect • de waarschijnlijkheid van het effect, • duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

1.7 Naam en adresgegevens initiatiefnemer

De initiatiefnemer VOF Livingstonelaan, Koningin Wilhelminastraat, 1271 PH Huizen.

2. Kenmerken van het project

Conform bijlage III van de EU-richtlijn dient in het bijzonder in overweging te worden genomen:

- De omvang van het project;
- Eventuele cumulatie met andere projecten;
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- De productie van afvalstoffen;
- Verontreiniging en hinder;
- Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2.1 De omvang van het project

In de toekomstige situatie staat er op de projectlocatie een nieuw appartementencomplex met meerdere bouwdelen die samen bruto vloeroppervlak heeft van totaal 23.985 m^2 vormen. Hierbij worden 640 studentenwoningen en 20 zorgwoningen gecreëerd. In de plint komen onderwijsfuncties en voorzieningen voor bewoners.

2.2 Cumulatie-effecten met nabijgelegen projecten

In de omgeving van het projectgebied ligt de Merwedekanaalzone (hierna: MWKZ). De Merwedekanaalzone is een ontwikkeling van circa 6.000 nieuwe woningen, met mix van (sociale) huur- en koopwoningen. Ook worden er diverse voorzieningen gerealiseerd waaronder scholen, winkels en gezondheidszorg. Gezien dat het gaat om een grootschalige ontwikkeling kan mogelijk stapeling (cumulatie) van milieueffecten ontstaan. Voor de ontwikkeling Livingstonelaan 609 en MWKZ kan cumulatie met verkeer ontstaan. In het verkeersmodel (VRU3.5) van de gemeente Utrecht zijn een aantal grote ontwikkelingen doorgerekend, waaronder ook MWKZ. De ontwikkeling Livingstonelaan 609 is vergeleken met autonome situatie van dit verkeersmodel. De Livingstonelaan 609 vormt op de relevante kruispunten (zoals het Europaplein en de op- en afrit naar de A12) in het verkeersnetwerk een zeer beperkte toename van verkeer. Op basis van dit onderzoek wordt cumulatie met MWKZ uitgesloten.

2.3 Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie en onderhoud van de gebouwde omgeving zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een mer-procedure dient te worden uitgevoerd. De nieuwbouw van de studentenwoningen zal worden gerealiseerd met steenachtige materialen, staal en hout; grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn.

Wat betreft energie stimuleert de gemeente het gebruik van duurzame energie(systemen). Het planvoornemen wordt duurzaam gemaakt door het gebruik van duurzame materialen en door het gebouw gasloos op te leveren.

2.4 De productie van afvalstoffen

Tijdens de bouw zal sprake zijn van tijdelijke productie van afvalstoffen. Deze effecten zijn beperkt en verdwijnen na de bouwfase. In de gebruiksfase van productie en verwijdering van huishoudelijk- en bedrijfsafval en dergelijke. De doelstelling hierbij is de grondstoffen zo veel mogelijk in gesloten kringlopen te houden, ofwel door hergebruik/ revisie/upcyclen ofwel door middel van herinvoering in productieprocessen. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een mer-procedure

2.5 Verontreiniging en hinder

Zowel tijdens de aanleg als tijdens het gebruik, vindt geen onevenredige verontreiniging en/of hinder plaats.

2.6 Risico van ongevallen

De plannen geven geen aanleiding tot een nader onderzoek en/of verantwoording naar de risico's.

3. Plaats van het project

Een voorgenomen activiteit vindt plaats in een bepaalde omgeving, bijvoorbeeld een binnenstedelijke gebied, een historisch veenlandschap of een gebied met hoge ecologische waarden. De verschillende gebieden zijn in meer of mindere mate kwetsbaar voor nieuwe activiteiten.

De projectlocatie ligt in de wijk Zuidwest in de buurt Bedrijvengebied Kanaleneiland. Dit is een zeer stedelijke context waarbij de directe omgeving vrijwel geheel bebouwd of ontwikkeld is. De bestaande bevolkingsdichtheid van bedrijvengebied Kanaleneiland is 434 inwoners per km^2. De omgeving van projectlocatie kan worden omschreven als een structureel bevolkt gebied. De ruimte is grotendeels verhard en bevat beperkte groene/waterbufferzones. Van een voor nieuwe activiteiten kwetsbaar gebied is dus geen sprake.

Bij paragraaf 4.10 wordt ingegaan op het historische, cultureel en archeologische landschap van de projectlocatie.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ongeveer 8,4 kilometer (zie ook paragraaf 4.8 Ecologie en stikstofdepositie).



Figuur 4: Situering ontwikkellocatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden

4. Kenmerken van het potentiële effect

De voorgenomen ontwikkeling kan nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In dit hoofdstuk zijn (de uitkomsten van de onderzoeken naar) de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling per onderwerp onderzocht en beschreven.

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeerseffecten
Bij de ontwikkeling worden slechts 6-8 autoparkeerplaatsen voor tijdelijk parkeren, zoals voor postbezorging en verhuizingen, en mindervaliden gerealiseerd. Hiermee verdwijnen de ca. 40 in de huidige situatie bestaande parkeerplekken op eigen terrein. De nieuwe bewoners (studenten en bewoners zorgwoningen) kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning. Omdat het voertuigbezit van bewoners gezien de doelgroep en het ontbreken van parkeervergunningen zeer laag zal uitvallen zal de hoeveelheid verkeer op de aanvoerwegen veroorzaakt door de ontwikkeling lager uitvallen. De voorzieningen, inclusief ruimte voor onderwijs, zijn gericht op de bewoners van het gebouw zelf. Gezien het bovenstaande zorgt uitsluitend de woonfunctie, in combinatie met een zeer beperkte invloed van personeel, voor een verkeersaantrekkende werking. Worstcase levert de ontwikkeling circa 800 verkeersbewegingen per dag op conform de CROW-publicatie ‘Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering’ (september 2024). Dit zal, gelet op de doelgroep van studenten en de afwezigheid van parkeervergunningen, lager uitvallen.

Verkeersafwikkeling
Verkeer zal via verschillende routes voeren:
- 30% maakt gebruik van de Livingstonelaan, die via de Australiëlaan aansluit op de rotonde die de Europalaan en Beneluxlaan (Europaplein) ontsluit.
- 70% maakt gebruik van de Livingstonelaan, die via de Australiëlaan aansluit op de Europalaan. Via de Europalaan wordt aangesloten op de A12.

In het verkeersmodel (VRU3.5) van de gemeente Utrecht zijn een aantal grote ontwikkelingen doorgerekend, waaronder ook MWKZ. De ontwikkeling Livingstonelaan 609 is vergeleken met autonome situatie van dit verkeersmodel. De Livingstonelaan 609 vormt op de relevante kruispunten (zoals het Europaplein en de op- en afrit naar de A12) in het verkeersnetwerk een zeer beperkte toename van verkeer. De kruispuntbelasting neemt nauwelijks toe als gevolg van de ontwikkeling aan Livingstonelaan.

Parkeren
Auto parkeren
Binnen de ontwikkeling kan gebruik gemaakt worden van rechtens verkregen niveau voor het parkeren. In andere woorden: men mag vasthouden aan het aantal parkeerplekken dat al is toegestaan onder het niet-gewijzigde bestemmingsplan. Er worden geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied toegevoegd. Omdat toekomstige bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning vormen zij geen belemmering voor het voldoen aan de parkeerbehoefte.

Fiets- en scooter parkeren
Voor de bewoners wordt een inpandige fietsenstalling met ca. 900 fietsparkeerplekken gerealiseerd. Hiermee wordt aan de verwachtte vraag naar fietsparkeerplekken voldaan.

Conclusie
Het onderwerp verkeer en parkeren geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER. Een belangrijk negatief gevolg voor het milieu is niet aan de orde.

4.2 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in paragraaf 5.1.4.5 Bkl opgenomen. In par. 5.1.4.5 Bkl wordt bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en

industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage XIIIa van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeenten moeten:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningsplichtig zijn
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik.

Verkennend bodemonderzoek

Door KP Adviseurs B.V. is in juni 2025 een actualiserend vooronderzoek bodemkwaliteit uitgevoerd ter plaatse van Livingstonelaan 609 in Utrecht. Eerder zijn in 2018 een verkennend bodemonderzoek en in 2021 een actualisatie inclusief PFAS-onderzoek uitgevoerd.

Uit het vooronderzoek blijkt dat de bovengrond van de locatie als verdacht wordt aangemerkt voor het voorkomen van (verhoogde) concentraties PFAS-verbindingen. Hiernaast bevinden zich binnen het plangebied twee voormalige sloten, die in het verleden vermoedelijk zijn gedempt met gebiedseigen grond.

De aanvullende PFAS-onderzoeken hebben aangetoond dat de grond op de locatie kan worden geclassificeerd als klasse Wonen/Industrie conform het Tijdelijk Handelingskader PFAS. Er zijn geen verontreinigingen aangetroffen die aanleiding geven tot nader onderzoek. Daarmee vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

Conclusie

Het onderwerp bodem geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER. Een belangrijk negatief gevolg voor het milieu is niet aan de orde.

4.3 Geluid

Door LBP|SIGHT is in augustus 2025 een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De projectlocatie ligt binnen de geluidaandachtsgebieden van zowel gemeentelijke wegen (Australiëlaan, Livingstonelaan, Europalaan e.a.) als de Rijksweg A12.

Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat toetst aan zowel het Besluit kwaliteit leefomgeving als de gemeentelijke Beleidsnota Geluid en Trillingen. De geluidbelasting vanwege gemeentewegen overschrijdt de standaardwaarde van 53 dB, maar blijft met een hoogste waarde van 61 dB ruimschoots onder de landelijke grenswaarde van 70 dB en de Utrechtse grenswaarde van 68 dB. Ook de Utrechtse ambitiewaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor de Rijksweg A12 bedraagt de hoogste geluidbelasting 59 dB, wat onder de grenswaarde van 60 dB blijft. Het plan voldoet aan de Utrechtse eisen voor geluidluwe gevels: op gebouwniveau heeft ruim 50% van de woningen een gevel waar de geluidbelasting maximaal 5 dB boven de standaardwaarde ligt. Aan de noordzijde zijn gemeenschappelijke buitenruimten voorzien met eveneens maximaal 5 dB boven de standaardwaarden.

Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht 2022

Een belangrijk aandachtspunt is de afhankelijkheid van het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht 2022, dat nog niet onherroepelijk is vastgesteld. Dit Tracébesluit voorziet in geluidsmaatregelen die noodzakelijk zijn voor het voldoen aan de geluidswaarden. Omdat de juridische status onzeker is, bestaat het risico dat na vergunningverlening de woningen worden gerealiseerd zonder dat de geluidsmaatregelen, die noodzakelijk zijn zonder Tracébesluit, daadwerkelijk zijn getroffen. Om dit risico af te dekken heeft de ontwikkelaar toegezegd extra gevelisolatie aan te brengen, waardoor de woningen onder alle omstandigheden zullen voldoen aan de wettelijke binnenwaarden voor geluid. Deze toezegging wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Indien het Tracébesluit wordt vernietigd, voldoet het plan formeel niet aan het Utrechtse geluidsbeleid totdat de bijbehorende geluidsmaatregelen alsnog zijn gerealiseerd. De extra gevelmaatregelen waarborgen echter dat bewoners in alle scenario's een gezonde woonkwaliteit genieten met binnenwaarden die voldoen aan de wettelijke eisen. Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave, de jarenlange onzekerheid over het Tracébesluit en de solide waarborgen voor bewoners, wordt deze aanpak als verantwoord en aanvaardbaar beoordeeld. Hiermee wordt de lijn voortgezet die ook is gevolgd bij de plannen voor Groenewoud, Papendorp en Merwedekanaal deelgebied 6.



Figuur 5: Driedimensionale situatie in model, situatie met Tracébesluit (Bron: LBP|SIGHT*)*

In het kader van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geldt dat gevels van verblijfsruimten moeten voldoen aan een karakteristieke geluidwering van minimaal 29 dB. Gezien het feit dat sprake is van nieuwbouw, kan hier met toepassing van standaard geluidwerende voorzieningen (zoals HR++-beglazing, dubbele kierdichting en balansventilatie) aan worden voldaan.

Conclusie

Het geluid vormt geen belemmering voor dit project. Het aspect geluid vormt daarom geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.4 Milieuzonering

De VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering biedt een handreiking om op hoofdlijnen een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieugevoelige en milieubelastende functies. Uitgangspunt van de VNG-publicatie is dat nieuwe milieugevoelige functies (woningen) binnen het plan niet tot gevolg mogen hebben dat bestaande milieubelastende functies in de omgeving van de projectlocatie onevenredig worden belemmerd. Om dat te bepalen is beschouwd in hoeverre milieuhinder kan optreden voor de woningen binnen het plan vanwege toegestane bedrijven in het omliggende bestemmingsplan.

In de VNG-publicatie zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven waarbinnen mogelijk hinder voor woningen kan ontstaan. In de VNG-publicatie wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt, is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Indien de aard van de omgeving dat rechtvaardigt kan een lagere omgevingskwaliteit worden nagestreefd dan die in een rustige woonwijk. In dat geval kunnen de kleinere richtafstanden voor een gemengd gebied worden aangehouden.

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

In de publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen ‘rustige woonwijk/rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is gedefinieerd als een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Een gemengd gebied is gekenmerkt als een gebied met matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen andere functies dan wel hoofdinfrastructuur voorkomen.

Beoordeling richtafstanden

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een planologische procedure waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies.

Het project voorziet niet in nieuwe hinder gevende functies die van negatieve invloed kunnen zijn op bestaande de woningen in de directe omgeving.

Binnen de ontwikkeling worden zowel school/onderwijsfunctie (beroeps- hoger- en overig onderwijs) en woningen gerealiseerd. Hierdoor kan er mogelijk hinder ontstaan van de scholen op de bovenliggende woningen. In Bbl staan eisen opgenomen voor geluidsbelasting tussen school/onderwijs en de bovenliggende woningen, aan deze eisen moet worden voldaan. Voor de onderwijsfunctie worden geen parkeerplaatsen of een speelplaats gerealiseerd. De geluidsbelasting van de onderwijsfunctie op de woningen en visa versa kan opgevangen worden in de gevel en de vloer. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal conform Bbl worden aangetoond dat aan deze technische eisen wordt voldaan.

Er zijn evenmin bestaande hinder gevende functies in de directe omgeving van het project, die van negatieve invloed kunnen zijn op nieuwe te realiseren woningen. De bedrijven van het bedrijventerrein ten zuiden en zuidoosten van de projectlocatie liggen op voldoende afstand dat eventuele richtafstanden niet in twijfel getrokken hoeven worden.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vorm geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER. Een belangrijk negatief gevolg voor het milieu is niet aan de orde.

4.5 Geur

Op grond van artikel 5.92 lid 2 *Bkl* dient geur van activiteiten op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. De geurinstructieregels uit het *Bkl* zijn van toepassing voor woningen.

Resultaten
Aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal, op circa 1,75 kilometer afstand van de projectlocatie, is de asfaltcentrale van KWS gevestigd. Deze inrichting beschikt over een door de provincie Utrecht verleende milieuvergunning, waarbij op basis van geurverspreidingsberekeningen is vastgesteld dat binnen de geurcontour geen geurgevoelige objecten aanwezig zijn. Het projectgebied bevindt zich buiten deze geurcontour en wordt daarmee niet geraakt door eventuele geureffecten van de centrale.

In de directe omgeving van de Livingstonelaan zijn verder geen geur producerende bedrijven gevestigd. De toekomstige invulling van de locatie bestaat uit wonen en maatschappelijke functies, die zelf niet leiden tot relevante geuruitstoot. Daarmee blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het aspect geur vorm geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.6 Luchtkwaliteit

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet toetst de overheid minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen.

Dit geldt voor de volgende (ruimtelijke) besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied:

- De gemeente laat in een omgevingsplan activiteiten toe die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking). Of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit volgt uit artikel 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
- De provincie deelt in een omgevingsverordening functies aan locaties toe (artikel 7.1 en afdeling 5.1 Bkl).
- Een projectbesluit draagt in betekenende mate bij aan de concentratie van NO_2 of PM_{10} (artikel 9.1 en afdeling 5.1 Bkl).

Net als eerder is er een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Er zijn 2 mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl). Valt een project binnen de genoemde categorieën, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan kan.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een kwalitatieve beschrijving of met behulp van de NIBM-tool.

Bij de NIBM-toets zet de toetsende partij de toename van de luchtverontreiniging af tegen de autonome ontwikkeling. Autonome ontwikkeling betekent: alle toekomstige ontwikkelingen en activiteiten die redelijkerwijs te verwachten of te voorzien zijn zonder het voorgenomen project.

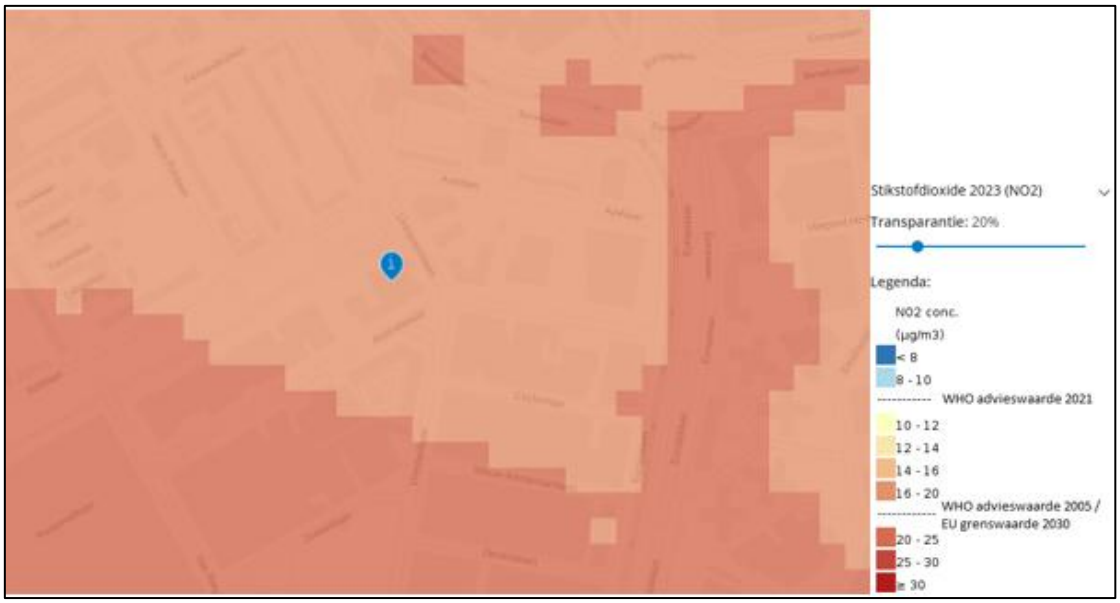
De totale woningtoename bedraagt 660 woningen, wat minder is dan 3.000 woningen bij meerdere ontsluitingswegen. In navolgende berekening gemaakt met behulp van de NIBM-tool (zie hierna) is uitgegaan van 800 verkeersbewegingen, wat de berekende maatgevende maximale verkeersbijdrage op de Livingstonelaan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

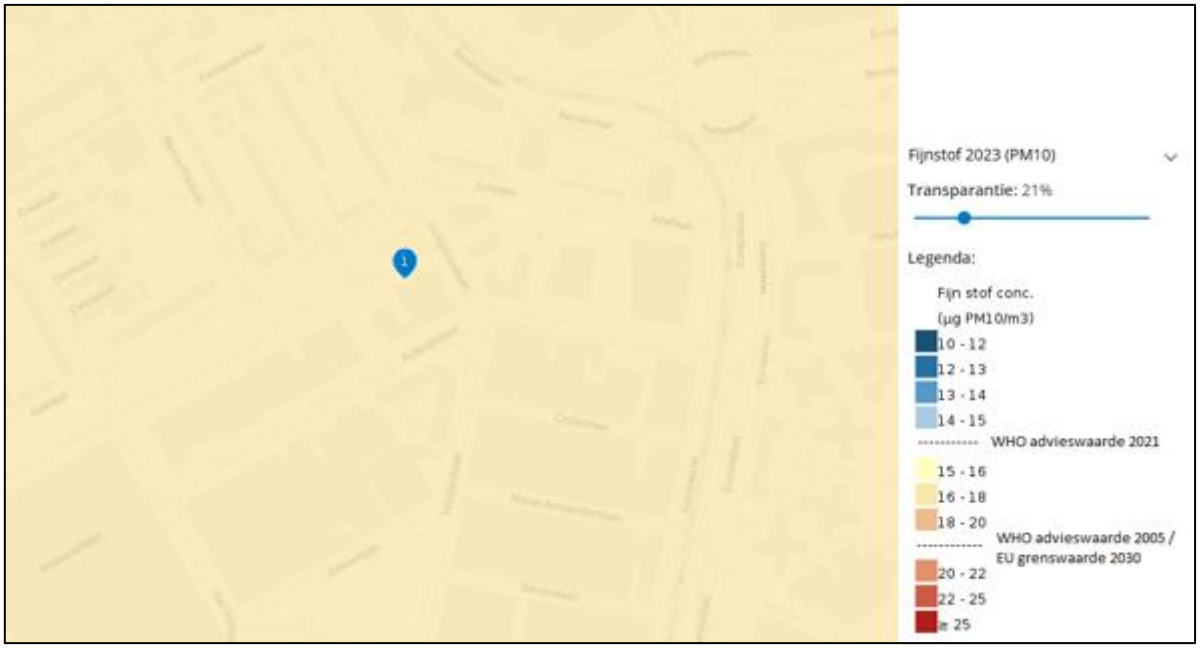
	Jaar van planrealisatie	2029
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	800
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,31**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,08**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Luchtkwaliteit ter plaatse

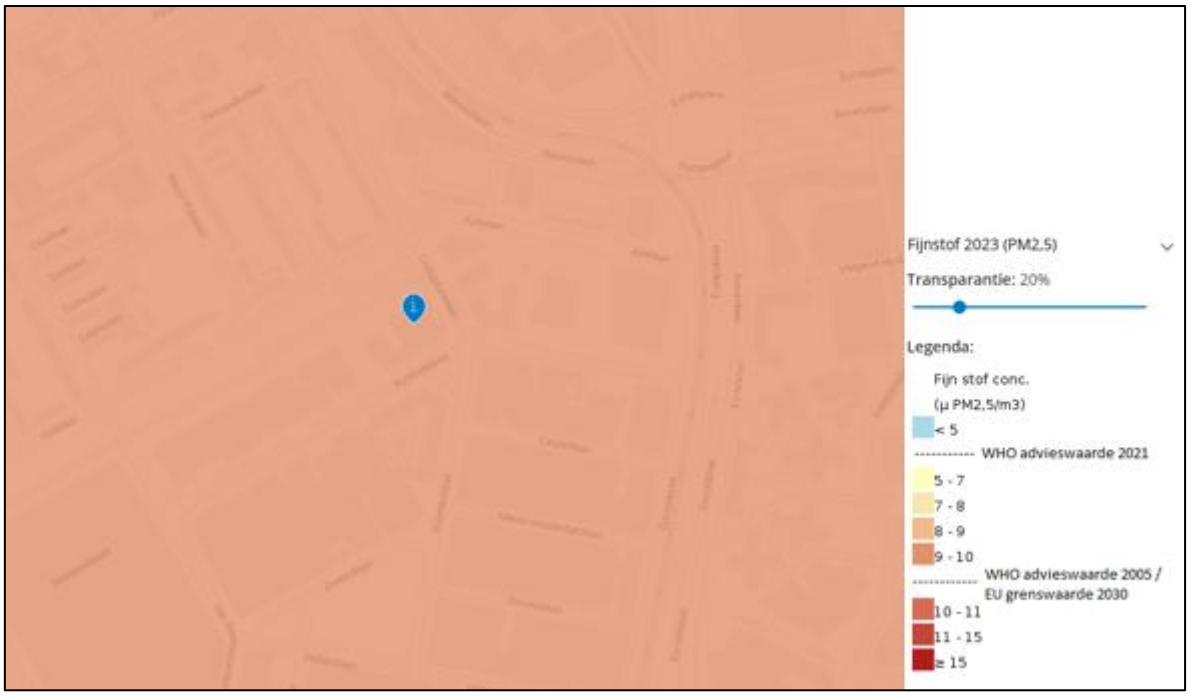
In het kader van een de effecten op de fysieke leefomgeving zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van de projectlocatie. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in 5.50 lid 2 *Bkl* en 2.4 lid 1 sub b en artikel 2.5 lid 1 *Bkl*. Hiervoor wordt gebruikgemaakt meetpunten van het CIMLK en Atlas Leefomgeving. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ weergegeven ter hoogte van de projectlocatie voor het peiljaar 2023.



Figuur 6: Weergave NO_2 in peiljaar 2023 (Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 7: Weergave PM_{10} in peiljaar 2023 (Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 8: Weergave $PM_{2,5}$ in peiljaar 2023 (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit bovenstaand figuren blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} op de projectlocatie voor de voornoemde stoffen respectievelijk maximaal 18,77 en 16,47 µg/m^3 is. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. Deze is op de projectlocatie maximaal 9,06 µg/m^3. De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van 50 µg/m^3 mag overeenkomstig de *Bkl* maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Op dichtstbijzijnde meetpunt van het CIMLK bij de projectlocatie komen maximaal 6,0 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m^3]	Jaargemiddelde grenswaarde conform Bkl [µg/m^3]
NO_2	18,77	40
PM_{10}	16,47	40
$PM_{2,5}$	9,06	25

WHO advieswaarden

Binnen de gemeente Utrecht wordt streeft naar om zowel de EU-grenswaarden en de advieswaarden van Wereldgezondheidsorganisatie (hierna: WHO) uit 2021 te halen. Op basis van bovenstaande figuren is op te maken dat wordt voldaan aan de EU-grenswaarden.

Aan de WHO advieswaarden wordt in peiljaar 2023 echter niet voldaan. Om luchtkwaliteit te verbeteren is het streven van de gemeente Utrecht om richting een uitstootvrije stad te werken. De ontwikkeling aan de Livingstone 609 draagt op de volgende manieren bij aan het verbeteren van de luchtkwaliteit. De nieuwbouw wordt gasloos opgeleverd en er is een beperkte toename van verkeersbewegingen. Binnen de ontwikkeling worden 6 tot 8 parkeerplaatsen gerealiseerd en de bewoners kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning. Bovendien is de trend dat in de toekomst de emissies en daarmee gepaard gaande achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project en geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

4.7 Omgevingsveiligheid

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan onder de Wro, Wet milieubeheer. Bij risicovolle activiteiten uit het Bal wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aandachtsgebieden aan. De gemeente moet binnen de aandachtsgebieden bij de vergunningverlening rekening houden met het groepsrisico (rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken; dan gelden aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De norm van het plaatsgebonden risico (PR) blijft gelijk en daarmee ook het basisbeschermingsniveau. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15a Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een

deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Projectlocatie
Met behulp van de Atlas Leefomgeving is onderzocht of zich in de omgeving van het projectgebied risicovolle objecten of risicocontouren bevinden. Hieruit is gebleken dat het projectgebied niet binnen een aandachtsgebied of plaatsgebonden risicocontour ligt. Het projectvoornemen zelf bevat geen risicovolle aspecten of belemmeringen wat betreft de omgevingsveiligheid.



Figuur 9: Omgevingsveiligheid rondom projectgebied

Conclusie
Omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project en geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER.

4.8 Water

Waterschapsverordening
Het projectgebied valt onder het beheer van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In de Waterschapsverordening daarvan staan ook de taken van het waterschap: het beheren van de watersystemen in de regio, het schoonmaken van afvalwater en het onderhouden van wegen die het waterschap beheert. In de Waterschapsverordening staan ook regels over wanneer men bijvoorbeeld vergunning moet aanvragen of wanneer men iets moet melden. Ook staan er regels in voor het oppompen van grondwater en het lozen van bepaalde stoffen in oppervlaktewater.

Visie Klimaatadaptatie Gemeente Utrecht
In de visie klimaatadaptatie wordt het beeld geschetst voor 2050. Er wordt hierin ingegaan op het veranderende klimaat, met steeds meer periodes hitte, droogte en extreme buien. De gemeente Utrecht

streeft naar gezond stedelijk leven voor iedereen. Daarbij wordt gezorgd voor een gezonde en prettige leefomgeving, waar iedereen zich thuis voelt.

De gemeente wil inzetten op de volgende punten:

- Vergroenen van de stad: Minder tegels en meer groen in de stad. Het streven is om
- 100%, (minimaal 90%) van de jaarlijkse neerslag vast te houden op de plek waar het valt en te laten infiltreren in de bodem. Het doel 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 bodem werkt als een spons die water vasthoudt, dat bij regenval wateroverlast voorkomt. De gemeente zet daarbij ook in op het benutten en behouden van 90% van het regenwater. Dit houdt in: opvangen in de bodem en niet naar het riool.
- De openbare ruimte en het hemelwatersysteem zijn zo 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.
- Voldoende schaduw bij fiets- en looproutes: Dit is ten behoeve van hittestress in de stad. In elke buurt streven we naar minimaal 40% groen in het horizontale vlak, dus het maaiveld en daken, zowel in de openbare ruimte als particuliere terreinen.
- Niet iedereen heeft een tuin, dus streven we voor iedereen naar een koele, groene
- verblijfsplek op korte afstand (200 meter).

Visie Water en riolering

De gemeente Utrecht heeft vanuit de wet een aantal specifieke zorgplichten en daarmee taken op het gebied van het stedelijk waterbeheer. De Visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van deze zorgplichten. Dit beleid is verder uitgewerkt in het programma Water en Riolering, waarin de jaarlijkse voorgenomen activiteiten en de kosten staan beschreven over een periode van 5 jaar. Daarnaast kent dit beleid veel samenhang met de Visie Klimaatadaptatie omtrent de hemelwaterverwerking. In de Wet Milieubeheer is ingegaan op de voorkeursvolgorde hoe met hemelwater om te gaan. Voorkeursvolgorde hemelwater:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
2. Infiltratie op de bodem (bovengronds);
3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
4. Directe lozing in het oppervlaktewater;
5. Afvoer naar rioolwaterzuivering.

De ambitie van de gemeente Utrecht is het gezond houden, robuust maken en toekomstbestendig maken van het water- en rioleringssysteem, voor iedereen.

De ambitie van de gemeente Utrecht is het gezond houden, robuust maken en toekomstbestendig maken van het water- en rioleringssysteem, voor iedereen. Daarbij wordt bijgedragen aan de volgende opgaven voor de stad:

1. De basis op orde, door het borgen van een robuust water- en rioleringssysteem.
2. Het realiseren van een toekomstbestendige stad via een klimaatbestendig en circulair water- en rioleringssysteem.
3. Het realiseren van een gezonde leefomgeving, door het realiseren van een gezond water- en rioleringssysteem voor zowel mens, plant als dier.

Voor 2022-2026 zijn de belangrijkste activiteiten die voortkomen uit de diverse programma's:

1. Het vervangen van 41,5 km riolering;
2. Het afkoppelen van 66,5 hectare verhard oppervlak;
3. Uitgangspunten voor financiële bijdragen uit het Programma Water en Riolering aan herinrichtingsprojecten in de openbare ruimte die niet voortkomen uit rioolvervangingsprojecten of projecten om wateroverlast op te lossen;
4. De beschikbare budgetten voor de subsidieregeling groene daken en voor de nieuwe

subsidieregeling watervriendelijk maatschappelijk vastgoed;
5. De uit te werken en uit te voeren beleidswijzigingen en onderzoeken met als belangrijkste het uitwerken van de nog vast te stellen omgevingsplanregels voor het vasthouden van hemelwater op openbaar terrein en het bepalen van de benodigde maatregelen om de waterkwaliteitsambities te realiseren;
6. Het baggeren van oppervlaktewater dat de gemeente in onderhoud heeft;
7. De verwachte kostenontwikkeling voor de periode 2022-2026.

Uit de notitie Waterbelang blijkt dat de ontwikkeling geen groot waterbelang heeft en voldoet aan het standstillbeginsel: het plan veroorzaakt geen verslechtering wat betreft water. De projectlocatie is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard. In de nieuwe situatie wordt de verharding aanzienlijk verminderd en het gebouw wordt voorzien van groene daken en infiltratievoorzieningen rondom bebouwing, waarmee minimaal 45 mm bergingscapaciteit per m² wordt gerealiseerd. Hiermee wordt volledig invulling gegeven aan de richtlijn van gemeente Utrecht en eisen van HDSR.

Oppervlaktewater
Er is geen oppervlaktewater aanwezig binnen het projectgebied en er wordt nieuw oppervlaktewater gegraven.

Grondwater
Dit project omvat geen ingrepen die leiden tot een verandering van de grondwaterstand.

Riolering
De nieuwe bebouwing wordt aangesloten op de bestaande riolering. Doordat regenwater op eigen terrein wordt geborgen en geïnfiltreerd, ontstaat geen extra belasting van het stedelijk rioolstelsel.

Conclusie
Er zijn voor wat betreft de waterhuishouding geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven voor het uitvoeren van een MER.

4.9 Ontplofbare Oorlogsresten

Voor de realisatie van het planvoornemen zijn diverse grondroerende werkzaamheden nodig. Om deze reden is er een Quickscan naar ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd voor het onderzoeksgebied.

IDDS Explosieven B.V. heeft diverse bronnen geraadpleegd om te achterhalen of het onderzoeksgebied tijdens de Tweede Wereldoorlog betrokken is geweest bij oorlogshandelingen. Een overzicht van de volledige bronnenlijst kan gevonden worden in het rapport, welke is bijgevoegd als bijlage.

De conclusie luidt dat er door IDDS explosieven B.V. te weinig indicaties zijn gevonden die duiden op het mogelijk aantreffen van OO in het onderzoeksgebied. De termen verdacht of onverdacht zijn enkel voorbehouden aan een volledig historisch vooronderzoek wat conform het CS-VROO is uitgevoerd. Alle indicaties die wel naar voren zijn gekomen bij deze QuickScan OO wijzen erop dat de werkzaamheden zonder speciale maatregelen of onderzoek kunnen worden uitgevoerd. IDDS Explosieven B.V. ziet geen aanleiding om vervolgstappen te zetten in het onderzoek naar OO. Wel adviseert IDDS Explosieven B.V. de werkzaamheden uit te voeren met inachtneming van het Protocol spontaan aantreffen OO (zie paragraaf 3.2 en bijlage 1 van het rapport voor nadere uitleg hiervan). Op basis van het rapport is er geen aanleiding om aan te nemen dat ontplofbare oorlogsresten een mogelijk gevaar vormen bij de beoogde ontwikkeling.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Wetgeving Archeologie
Conform artikel 5.130 *Bkl* dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valletta, ook wel de Conventie van Malta genoemd. Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed

van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Op 1 juli 2016 is de Wamz met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet, sindsdien dé wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Archeologie
Volgens het Chw-bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk heeft de projectlocatie aan de Livingstonelaan 609 de gebiedsaanduiding ‘overige zone – archeologische verwachting 5’. Dit betekent dat de locatie een lage archeologische verwachting kent. Voor dergelijke zones geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld archeologisch onderzoek verplicht is. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling deze drempels overschrijdt, is door IDDS Archeologie een bureau- en booronderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem is opgebouwd uit dekzand, veen, komafzettingen en crevasseafzettingen, afgedekt met een circa 2 meter dik ophoogpakket uit de jaren zestig. Het dekzand ligt diep (ca. 5 m -mv) en vertoont geen bodemvorming. Zowel het dekzand als de komafzettingen kennen daardoor een lage archeologische verwachting. De hoger gelegen crevasseafzettingen zouden in theorie bewoonbaar kunnen zijn geweest, maar in de omgeving zijn geen archeologische resten aangetroffen.

Naar aanleiding van bovenstaande adviseert IDDS Archeologie om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden. Zij achten de kans klein dat er bij bodemingrepen archeologische resten verstoord worden. De gemeente Utrecht sluit hier in haar sectiebesluit bij aan.

Wetgeving Cultuurhistorie
Conform artikel 5.130 *Bkl* dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hiernaast is de Erfgoedwet van toepassing.

Erfgoedwet
Sinds 1 juli 2016 is er één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.
De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden, blijven gehandhaafd.

Cultuurhistorie
Bij een ruimtelijke plan dient te worden beoordeeld in hoeverre het project gevolgen heeft voor cultuurhistorische waarden. In het projectgebied geldt geen cultuurhistorische waarde. De projectlocatie ligt niet in een cultuurhistorisch relevant gebied.

Conclusie
Er zijn voor wat betreft de archeologie en cultuurhistorie geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven voor het uitvoeren van een MER.

4.11 Ecologie en stikstofdepositie

Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten. Deze bescherming is geregeld in de Omgevingswet. De voormalige Wet natuurbescherming is hierin per 1 januari 2024

opgegaan. De regels uit de Wet natuurbescherming werden beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling.

Ecologie

Op 24 juni 2025 is een update van de natuurtoets Omgevingswet uitgevoerd. Naar aanleiding van een nader onderzoek in 2022 is geconstateerd dat in de panden binnen het plangebied twee zomerverblijfplaatsen en twee paarverblijfplaatsen aanwezig zijn van de gewone dwergvleermuis (IDDS, 2023). Op 18 januari 2024 heeft de provincie Utrecht een ontheffing soortenbescherming verleend voor de gewone dwergvleermuis op basis van de Wet natuurbescherming (met kenmerk Z-PU-2023-002124). De natuurtoets Omgevingswet, nader ecologisch onderzoek en ontheffing soortenbescherming zijn bijgevoegd als separate bijlage.

Soortbescherming

Naar aanleiding van de uitgevoerde Natuurtoets Omgevingswet kunnen de meeste soorten, die volgens verspreidingsgegevens voor kunnen komen in het plangebied, uitgesloten worden. Voor een aantal soorten geldt dat kan worden volstaan met mitigerende maatregelen. Voor de volgende soorten moet rekening worden gehouden met mitigerende maatregelen:

- Broedvogels zonder jaarrond beschermd nest;
- Vogels uit Utrecht soortenlijst;
- Gewone dwergvleermuis;
- Kleine dwergvleermuis;
- Laatvlieger;
- Meervleermuis;
- Rosse vleermuis;
- Ruige dwergvleermuis;
- Tweekleurige vleermuis;
- Watervleermuis;en
- Egel.

In rapportage Natuurtoets Omgevingswet zijn de mitigerende maatregelen nader beschreven.

Uit nader onderzoek (uitgevoerd 2022) is gebleken dat binnen het plangebied verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Voor deze verblijfplaatsen is een ontheffing soortenbescherming van de provincie Utrecht (met kenmerk Z-PU-2023-002124) verleend. Door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen, zijn nadelige gevolgen op de gewone dwergvleermuis uitgesloten. Naar aanleiding van de uitgevoerde update van de natuurtoets is gebleken dat het plangebied geen potentieel leefgebied vormt voor andere soorten.

Bomen Effect Analyse

Binnen het plangebied staan verschillende rijen bomen langs de Australiëlaan en Livingstonelaan. Deze bomen hebben met name beeldwaarde en dragen bij aan de kwaliteit van de buitenruimte. Uit de Bomen Effect Analyse van EKootree blijkt dat een deel van de bomen door de geplande bouw en inrichting niet duurzaam te behouden is. Dit betreft onder meer enkele bomen die binnen de nieuwe bouwcontour vallen of direct grenzen aan toekomstige entrees en verharding. Andere exemplaren verkeren bovendien in slechte conditie en zijn niet toekomstbestendig.

Op de kavel zijn 8 bomen van de oorspronkelijk 20 geïnventariseerde exemplaren niet duurzaam in de bouwplannen in te passen. Van de 8 bomen moeten er twee worden gekapt wegens hun slechte conditie, één boom is dood, en vijf bomen dienen te wijken door bouw of aanleg van verharding. Tevens zijn reeds twee bomen gekapt wegens hun slechte conditie. De overige 10 bomen kunnen dus behouden blijven. Indien het ontwerp van de buitenruimte wordt aangepast en boomwortel-sparende maatregelen worden

getroffen, kunnen aanvullend nog vier bomen behouden blijven. In dat geval komt het totaal aantal te behouden bomen op 14. De opdrachtgever heeft aangegeven zes nieuwe bomen aan te planten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten.

Stikstof

Met behulp van de AERIUS Calculator is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierbij is een berekening uitgevoerd voor de uitstoot van de bouwmachines en het verkeer tijdens de sloop- en aanlegfase en het verkeer in de gebruiksfase. De conclusie luidt dat geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden getroffen door voorgenomen ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura2000-gebieden.

Conclusie

De aspecten ecologie en stikstofdepositie geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER. Een belangrijk negatief gevolg voor het milieu is niet aan de orde.

4.12 Ruimtelijke kwaliteit

Bezonning

Er is een bezonningstudie uitgevoerd op basis van het nieuwbouwplan. In het TAM-IMRO Omgevingsplan wordt verder ingegaan op dit onderdeel. Gelet op de huidige omgeving is het de verwachting dat dit niet leidt tot significant effect. De bezonningsstudie is bijgevoegd als bijlage.

Windhinder

Voor de ontwikkeling is winderhinderonderzoek uitgevoerd door Actiflow. Het onderzoek is uitgevoerd met een computersimulatie. De bevindingen van het onderzoek zijn hieronder samengevat. Het volledige rapport is te vinden in de bijlage.

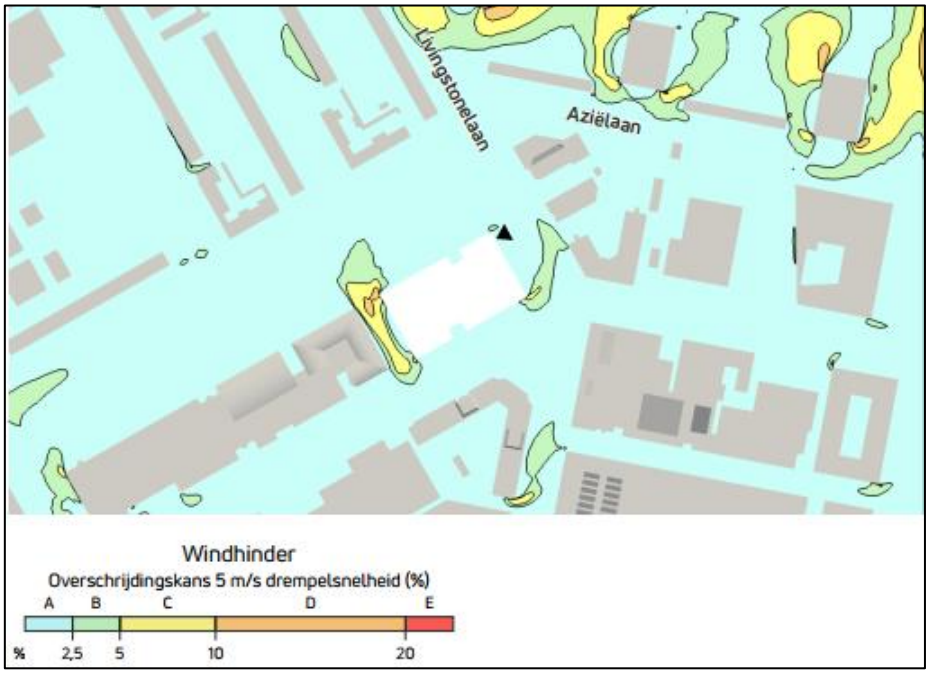
In het algemeen zijn de windcondities rondom het gebouw variërend tussen windklasse A en D. Het heersende windklimaat in het projectgebied in de huidige situatie is uitsluitend windluw met enkel windhinderklasse A. In de toekomstige situatie varieert het windklimaat van windhinderklasse A (geschikt voor alle activiteiten) tot D (geschikt voor de activiteit doorlopen).

		Goed	Matig	Slecht
	*Langdurig zitten* en voetgangersactiviteiten ter plaatse van gebouw-entrees, etc.	A	B	C, D en E
	*Slenteren* en op locaties die gezien kunnen worden als verblijfsgebied voor voetgangers	A en B	C	D en E
	*Doorlopen* op locaties met voor voetgangers louter een verkeersfunctie en geen verblijfsfunctie	A, B en C	D	E
Windgevaar dient bij voorkeur voorkomen te worden. Een beperkt risico kan lokaal geaccepteerd worden wanneer deze valt binnen in een zone met activiteit "doorlopen"				

Figuur 10: Richtwaarden van de windhinderklassen per activiteit

De niet-verwaarloosbare zones met windhinderklasse C en D in de toekomstige situatie bevinden zich enkel in de doorgang aan de westzijde van het projectgebouw. Hier wordt de activiteit "doorlopen" verwacht. Deze activiteit zal acceptabel uitgevoerd kunnen worden bij het optredende windklimaat.

De nieuwbouw leidt tot een verbetering van het windklimaat bij de hoogbouw ten noordwesten van de ontwikkeling. De gebouw-entree ondervindt een geschikte windhinderklasse voor het gebruik van de entrees. Bij de plaatsing van overige entrees dient rekening gehouden te worden met het hier getoonde windklimaat. Er is geen risico op windgevaar gevonden in het plangebied.



Figuur 11: Indicatie van mogelijke optredende windhinderklassen op voetganger niveau

Hittestress

In de toekomstige situatie wordt vergroening gerealiseerd rondom de bebouwing en worden groene daken toegepast. Deze maatregelen dragen bij aan het beperken van hittestress, die met name in stedelijke gebieden kan optreden.

Conclusie

Het aspect ruimtelijk kwaliteit geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER. Een belangrijk negatief gevolg voor het milieu is niet aan de orde.

4.13 Gezondheid

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn.
In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een 640 studentenwoningen en 20 zorgwoningen met in de plint onderwijsfuncties en voorzieningen voor bewoners. De (studenten) woningen dragen bij aan maatschappelijke behoefte aan woningen. De ontwikkeling wordt ingepast in een groene omgeving met aandacht voor leefbaarheid en klimaatadaptatie.

Conclusie

Het aspect gezondheid geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

5. Conclusie

De huidige bebouwing maakt plaats voor studentenwoningen, zorg en onderwijs. Voor de planologische regeling wordt uitgegaan van een wijziging van het omgevingsplan via TAM-IMRO.

In onderstaande tabel worden de effecten van de herontwikkeling op het milieu samengevat.

Milieuaspect	Effecten
Verkeer	Er zijn geen significante verkeerseffecten waardoor er ook geen aanzienlijke milieueffecten zijn.
Bodem	Het onderwerp bodem geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een MER. Een belangrijk negatief gevolg voor het milieu is niet aan de orde.
Geluid	Het uitgevoerde akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai leidt niet tot nieuwe of zwaardere milieueffecten en heeft daarmee geen gevolgen voor de MER. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat de berekende geluidwaarden deels zijn gebaseerd op de geluidsmaatregelen uit het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht 2022, dat nog niet onherroepelijk is. Indien dit Tracébesluit niet wordt vastgesteld, zullen aanvullende gevelmaatregelen worden getroffen om te blijven voldoen aan de wettelijke binnenwaarden voor geluid. Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten vanuit geluid voor de uitvoerbaarheid.
Milieuzonering	De omgeving is gemengd stedelijk gebied met woningen en voorzieningen. Er zijn geen milieueffecten vanuit milieuzonering voor de uitvoerbaarheid van het project.
Luchtkwaliteit	Het project kwalificeert als ‘niet in betekende mate’. Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten op de luchtkwaliteit.
Omgevingsveiligheid	Het plangebied ligt niet binnen aandachtsgebieden of plaatsgebonden risicocontouren. Er zijn geen risicovolle activiteiten voorzien. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen aanzienlijk milieueffect.
Ontplofbare Oorlogsresten	Uit de QuickScan OO blijkt dat de locatie onverdacht is. Het plangebied kan worden vrijgegeven en heeft hiermee geen aanzienlijke milieueffecten.
Water	Er zijn voor wat betreft de waterhuishouding geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.
Archeologie en cultuurhistorie	Er worden geen archeologische of cultuurhistorische waarden aangetast. Hierdoor zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten
Ecologie en stikstofdepositie	Met in acht name van de ontheffing soortenbescherming en mitigerende maatregelen, zijn er geen negatieve milieueffecten te verwachten.
Ruimtelijke kwaliteit	Het aspect ruimtelijk kwaliteit geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER. Een belangrijk negatief gevolg voor de ruimtelijke kwaliteit is niet aan de orde.

Op basis van het voorafgaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten ter plaatse. Tevens blijkt voor de getoetste aspecten dat er geen significant negatieve effecten optreden. Het plan ligt niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving en natuur. Er is geen sprake van cumulatie met andere ontwikkelingen. Een belangrijk negatief gevolg voor het milieu is niet aan de orde.

De situatie geeft geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER.

6. Bijlagen

Bijlage 1. Actualiserend vooronderzoek bodemkwaliteit_ KP Adviseurs
Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeer_LBP
Bijlage 3. Notitie Waterbelang Livingstonelaan, Utrecht_IDDS
Bijlage 4. QuickScan OO Livingstone Utrecht_IDDS
Bijlage 5. Selectiebesluit archeologie Livingstonelaan 609
Bijlage 6. Rapport natuurtoets Omgevingswet - Livingstonelaan 609, Utrecht_v1_IDDS
Bijlage 7. Nader ecologisch onderzoek – Livingstonelaan 609, Utrecht_IDDS
Bijlage 8. Ontheffing Soortenbescherming
Bijlage 9. Actualisatie BEA Livingstonelaan Utrecht_Ekotree
Bijlage 10. AERIUS Stikstofberekening Livingstonelaan 609, Utrecht_IDDS
Bijlage 11. Bezonningsstudie_LBP
Bijlage 12. Windhinder_Actiflow

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl

Gemeente Utrecht

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609, Kanaleneiland-Zuid

Vastgesteld, datum nog vast te stellen



TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609, Kanaleneiland-Zuid

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 3

Artikel 1 Werking van dit plan 3

Hoofdstuk 2 Functies 4

Artikel 2 Groen 4
Artikel 3 Wonen 4
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 5

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Werking van dit plan

1.1 Werkingsgebied

De regels in dit plan zijn van toepassing op de locaties, waarvoor de geometrisch bepaalde planobjecten zijn opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPTAMLIVLAAN609KAZ-VA01

1.2 Wijziging omgevingsplan

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

1.3 Afstemming met het omgevingsplan

De regels in dit plan en de verbeelding bij die regels treden in de plaats van de regels en de verbeelding in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, zoals gedefinieerd in artikel 1.4, voor zover die betrekking hebben op hetzelfde werkingsgebied.

1.4 Begrippen

1. In aanvulling op artikel 1.1 van het omgevingsplan gelden voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan de volgende begripsbepalingen:
   a. plan
      Het TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609, Kanaleneiland-Zuid dat bestaat uit het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMLIVLAAN609KAZ-VA01 besluitgebied van dit TAM-omgevingsplan
      Het besluitgebied waarvan de geometrisch bepaalde begrenzing is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMLIVLAAN609KAZ-VA01
   b. omgevingsplan
      Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht Omgevingsplan Utrecht.
   c. bloemkozijn
      Een raamkozijn dat buiten de gevel van een gebouw uitsteekt, met een uitstekende diepte van maximaal 0,5 meter, gemeten vanaf de voorgevel
   d. zorgwoning
      Woning voor een bewoner die aantoonbaar en vaker dan dagelijks langdurige, professionele zorg, toezicht of begeleiding nodig heeft, zoals zorg die geboden wordt op grond van de Wet langdurige zorg of zorg in de vorm van beschermd wonen
   e. Studentenwoning
      Studentenwoningen zijn woonruimte voor studenten die een voltijdstudie volgen aan een MBO-school, hogeschool of universiteit. Deze woningen worden verhuurd met een campuscontract. Een onzelfstandige studentenwoning wordt verhuurd op basis van woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO) en een zelfstandige studentenwoning wordt verhuurd op basis van het WWS

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 2 Groen

2.1 Doel van de functie

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

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

2.2 Activiteiten die bij de functie passen

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

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

2.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

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

Artikel 3 Wonen

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor studentenwoningen en zorgwoningen.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

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

1. het gebruiken en in stand houden van 640 studentenwoningen, elk met een vloeroppervlak van maximaal 45m2 bvo, waarvan maximaal 442 zelfstandige studentenwoningen en 198 onzelfstandige studentenwoningen, en maximaal 20 zorgwoningen;
2. in afwijking van sub 1., als er geen zorgwoningen worden gerealiseerd, het gebruiken en in stand houden van maximaal 694 studentenwoningen met een vloeroppervlak van maximaal 45m2 bvo, waarvan maximaal 496 zelfstandige studentenwoningen en 198 onzelfstandige studentenwoningen;
3. de onder sub 2. genoemde zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen mogen uitsluitend op de tweede bouwlaag gerealiseerd worden;
4. het gebruiken en in stand houden van maximaal 1500m2 maatschappelijke voorzieningen voor uitsluitend onderwijs, alleen op de begane grond (eerste bouwlaag);
5. additionele horeca bij de maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld onder sub 5. zoals opgenomen onder artikel 6.30 van het omgevingsplan;
6. het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals:
   a. tuinen en erven;
   b. fietsenstallingen;
   c. toegangspaden en ontsluitingswegen;
   d. studieruimte, ontmoetingsruimte, wasruimte en installatieruimte;

e. waterberging en groen.

3.3 Regels voor bouwen

3.3.1 Gebouwen

In aanvulling op de bouwregels in subparagraaf 4.2.2.1 van het omgevingsplan gelden de volgende regels:

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van het hoofdgebouw overschrijdt de bouwhoogte zoals opgenomen in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet.
3. Conform artikel 4.40 (Bouwen buiten de bouw- en functiegrens) van het omgevingsplan kan voor de realisatie van bloemkozijnen en andere uitkragende ondergeschikte bouwdelen de voorgevelrooilijn met 0,5 meter overschreden worden.
4. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' moet een incisie in de bebouwing worden gesitueerd van minimaal 7 meter breed en 5 meter diep, van het peil tot en met de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte.
5. In het bouwvlak zijn technische installaties ten dienste van de functie toegestaan tot een hoogte van 3,5 meter boven het dak, mits deze door positionering, afscherming en/of kleurstelling zo weinig mogelijk zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied.

3.3.2 Geluidwerende maatregelen

1. De omgevingsvergunning voor bouwen kan uitsluitend verleend worden conform subparagraaf 4.2.1.3 (geluidgevoelige gebouwen) van het omgevingsplan.
2. Ter plaatse van de in bijlage 20 aangeduide geveldelen mogen uitsluitend niet-geluidgevoelige gevels als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden gerealiseerd.
3. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt een akoestisch rapport overgelegd waaruit blijkt dat de niet-geluidgevoelige gevels voldoen aan de daarvoor geldende eisen.

3.4 Voorwaardelijke verplichting geluid onderwijsfunctie

De woningen gelegen boven de onderwijsfunctie mogen slechts in gebruik worden genomen als door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat het geluid van de luchtbehandelingsinstallatie van de onderwijsfunctie voldoet aan de standaardwaarden van tabel 5.65.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, dan wel – als daarvan wordt afgeweken – aan de voorwaarden van artikel 5.66 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Eventueel benodigde geluidreducerende maatregelen dienen vóór ingebruikname te zijn getroffen en in stand te worden gehouden.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Doel van de functie

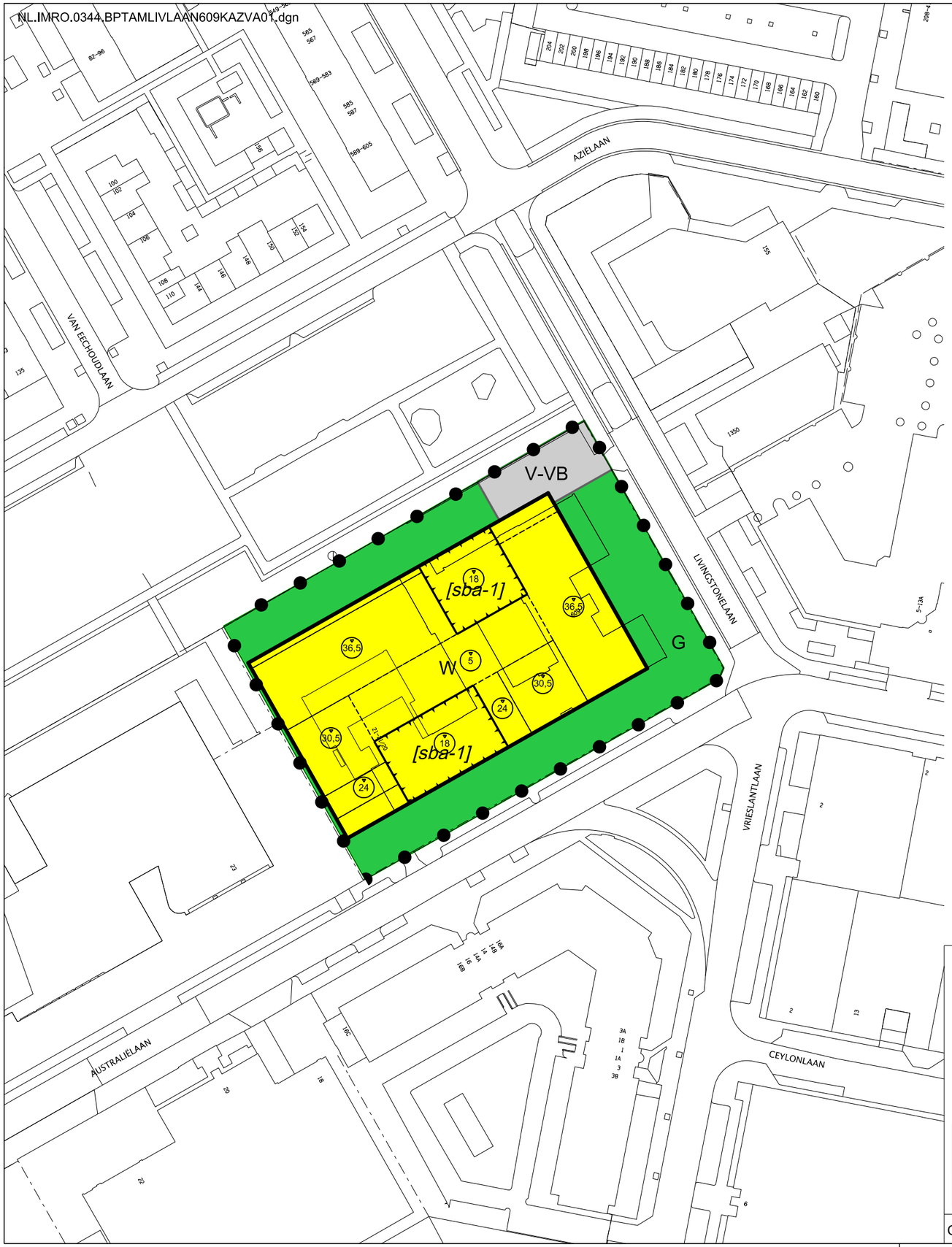
Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte en voor bestemmingsverkeer.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

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

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl

NL.IMRO.0344.BPTAMLIVLAAN609KAZVA01.dgn



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

G — Groen

W — Wonen

V-VB — Verkeer - verblijfsgebied

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-1] — specifieke bouwaanduiding - 1

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

36,5 — maximum bouwhoogte (m)

TAM-omgevingsplan

Livingstonelaan 609, Kanaleneiland-Zuid

Verbeelding BLAD 1

Hierbij horen de regels van

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1	04-12-2025	beroep	fase 3	
Vaststelling	fase 2		onherroepelijk	fase 4	

De digitale versie van de verbeeling is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de websites http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.republiceer.nl

Identificatie (ID) van het plan (Bestandsnaam) NL.IMRO.0344.BPTAMLIVLAAN609KAZ-VA01.dgn	
ordernummer	
wijk	Zuid West
projektnaam(dir)	NL.IMRO.0344
subdirectory	Livingstonelaan 609
schaal	1: 1000
pentabel	256.tbl
datum	23-03-2025
datum	

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

De digitale versie van het vast te stellen TAM-omgevingsplan Livingstonelaan 609, Kanaleneiland-Zuid bekijken

De vast te stellen versie van het TAM-omgevingsplan NAAM kunt u bekijken met de web-applicatie RoPubliceer.
Link naar RoPubliceer: RoPubliceer 0344 (versie 2.0.1)

Toelichting

De website

De website opent met een scherm waarin de algemene gegevens van het -TAM-omgevingsplan staan.
Voor 'TAM-omgevingsplan' staat nog het woord 'bestemmingsplan'. Dat komt omdat de software achter ROPubliceer het plantype 'TAM-omgevingsplan' helaas nog niet kent.
In het linker vlak kunt u op *plan digitaal raadplegen* klikken om de plankaart (verbeelding) te zien. Als u vervolgens op een functie klikt (gekleurd vlak binnen de bolletjeslijn), ziet u rechtsboven een met een stippellijn aangegeven kader met hyperlinks naar de bijbehorende regels. Ook ziet u daar eventuele bijzonderheden. Als er geen functie is dan kunt u binnen de plangrens klikken en zien welke aanduidingen er op de kaart gelden.
De documenten van het TAM-omgevingsplan kunt u bekijken en downloaden als u in het linker kader op *alle bijbehorende documenten tonen* klikt.

Commissie Ruimte

Dossiernummer	5416
Vergaderdatum	10 september 2026
Agendapunt	3.4
Titel	Raadsbrief Stand van Zaken Supermarkt Utrecht Science Park

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	**10 september 2026**
Commissie Ruimte	10 september 2026

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Luc Heestermans	**Datum**	30 juni 2026
E-mail	luc.heestermans@utrecht.nl	**Kenmerk**	34213892
Type brief	Aanbiedingsbrief, Afdoeningsbrief	**Onderwerp**	Stand van zaken Supermarkt Utrecht Science Park
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	RP: Utrecht Science Park

Geachte leden van de raad,

Met deze raadsbrief informeren we u over de uitkomsten van het onderzoek naar de beoogde supermarkt op het USP dat gemeente Utrecht samen met Universiteit Utrecht (UU) liet uitvoeren. Hiermee geven wij invulling aan uw motie M40 Inzet voor een tijdelijke en volwaardige supermarkt op het USP. Het onderzoek refereert ook aan de motie M107 Geen vervanging van USP-voorzieningen in Utrecht-Oost die is aangenomen tijdens de vaststelling van het SPvE Archimedeskwartier. Ook heeft op 10 juni 2025, op uitnodiging van de stichting USP en de UU, op het science park een informatieve sessie plaatsgevonden met raadsleden. Tijdens die sessie is onder meer een bezoek gebracht aan de SPAR. Daarmee is invulling gegeven aan uw motie M39 Onderzoek en in gesprek over een supermarkt en levendig USP Utrecht.

Herijking van eerder onderzoek
In de Raadsbrief Supermarkten Utrecht Science Park & Archimedeskwartier van 23 juni 2023 bent u geïnformeerd over de marktbehoefte aan supermarkten op het USP en in het Archimedeskwartier. In die onderzoeken werd geconcludeerd dat op beide locaties in de eindsituatie een full-service supermarkt levensvatbaar is, gelet op de toekomstige vraag naar supermarktruimte. Er is gezien de verwachte toename van het aantal inwoners voldoende vraag om in beide gebieden een volwaardige supermarkt te exploiteren. Dit nieuwe onderzoek heeft dit opnieuw onderzocht met actuele cijfers en komt tot dezelfde conclusie.

Het onderzoek
In motie M40 geeft u het college de opdracht om zich in te spannen om de tijdelijke supermarkt van 750 m² bvo zo snel mogelijk te realiseren, aanvullend onderzoek te laten doen naar een geschikte locatie voor een supermarkt op het USP en uw raad te informeren over de voortgang. In navolging van die opdracht heeft de gemeente Utrecht samen met de UU in goede samenwerking opdracht gegeven aan een consortium van Bureau van der Weerd en Macellum. De kosten voor dit onderzoek zijn evenredig verdeeld.

Aan de adviesbureaus is gevraagd de haalbaarheid/levensvatbaarheid en de voorwaarden voor de supermarktfunctie te duiden voor:
- Twee scenario's in de tijdelijke situatie in de periode tot en met 2032. Met de tijdelijke situatie wordt de periode bedoeld tussen herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) van de huidige locatie van

de SPAR, het Marinus J. Langeveldgebouw, en de definitieve full-service supermarktvoorziening na 2032. De sloop van de huidige locatie start niet eerder dan 2028;
- De eindsituatie met de beoogde definitieve supermarktvoorziening na 2032.

Het vraagstuk richt zich niet alleen op de omvang van de supermarktvoorziening (in m2's bvo), maar nadrukkelijk ook op de kwaliteit van het assortiment. Het onderzoek constateert dat de huidige voorziening (SPAR University) primair functioneert als gemaksconcept, met een to-go-karakter en een zeer hoge afhankelijkheid van niet-bewoners. En dat tegelijkertijd onder bewoners en een deel van de campusgebruikers een duidelijke behoefte bestaat aan een betaalbare boodschappenfunctie met een compleet assortiment.

Het onderzoek concludeert het volgende:
- Bij de bewoners en een deel van de bezoekers van het USP is behoefte aan een completer assortiment. In 2026 is er echter niet voldoende draagvlak voor een grotere supermarkt.
- In de periode tussen 2032 en 2040 ontstaat er, gezien de groei naar 7.000 bewoners in die periode, wel voldoende draagvlak voor een grotere supermarkt.
- In die definitieve situatie vanaf 2032 is een tweeledige structuur het meest kansrijk. Een tweeledige structuur wil zeggen dat een gemakssupermarkt en een volwaardige supermarkt naast elkaar functioneren.
- In de tijdelijke situatie is een tijdelijke oplossing alleen interessant voor exploitanten als zij ook garanties hebben op een vestiging in de definitieve situatie. Dit geldt voor beide scenario's die in het rapport zijn geanalyseerd.
- Een zorgvuldig proces is noodzakelijk gezien de contractuele positie van SPAR en de regels voor overheden bij de uitgifte van onroerende zaken die volgen uit het Didam-arrest.

Advies
De onderzoekers komen tot een advies dat bestaat uit twee sporen:
- Spoor 1: Op korte termijn (2026–2028) moeten aantoonbare verbeteringen in prijsperceptie, basisassortiment en mandje worden geborgd binnen de bestaande exploitatie (door SPAR), mede gezien de contractuele positie van SPAR.
- Spoor 2: Parallel moet een transparante marktconsultatie worden opgestart en moet de uitgiftestrategie voor de beoogde definitieve full-service supermarkt na 2032 worden voorbereid volgens de geldende aanbestedingsregels.

Een tijdelijke supermarkt in de periode 2028 t/m 2032 kan onderdeel zijn van deze strategie. Dit is echter alleen kansrijk als de exploitant garantie heeft op een vestiging in de definitieve situatie. Een eventuele tijdelijke supermarkt moet daarom onderdeel zijn van de uitvoering van spoor 2. De contractuele positie van SPAR is daarbij nadrukkelijk een factor.

De definitieve supermarkt na 2032 vormt de structurele oplossing, waarbij een tweeledige structuur het meest kansrijk is. Dit betekent dat een eindsituatie met zowel een volwaardige supermarkt als een gemakssupermarkt het meest wenselijk is. Voor een volwaardige exploitatie van de definitieve supermarkt is een winkelvloeroppervlak (wvo) van 900–1.200 m² gewenst. Voor het gemaksconcept is, inclusief satellieten verspreid over het USP, ca. 500-700 m² wvo gewenst.

Wijzigingen bij de SPAR
In maart 2026 werd bekend dat de ondernemers achter SPAR University hun aandelen hebben verkocht aan SPAR Holding B.V., zie: SPAR | Ondernemers verkopen aandelen in SPAR University aan SPAR Holding B.V.
SPAR Holding zet naar verwachting de ingezette lijn van SPAR University voort. Dat wil zeggen dat de formule niet verandert. Het is de bedoeling van SPAR Holding om SPAR University op termijn weer bij (andere) ondernemers onder te brengen. Dit blijkt uit contact met een van de voormalig aandeelhouders van SPAR University.

De voormalige SPAR University ondernemers hebben met de verbouwing in de zomer van 2025 wel een aantal stappen gezet om beter aan de klantwensen te voldoen: uitbreiding van het

verkoopoppervlak en boodschappenassortiment, aanpassen/ flexibilisering van de prijsstelling en inzet van sociale media. Met deze stappen beoogt de SPAR University meer waardering te krijgen voor haar inspanningen om aan te sluiten bij de behoeften van de bewoners. Helaas wordt dit beeld (nog) niet door iedereen gedeeld.

Vervolg

Het rapport geeft geen aanleiding voor de gemeente om de beoogde doelstellingen en ambities m.b.t. de supermarkt, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie, te herzien. Het rapport geeft wel aanleiding om bij de UU aan te sturen op uitvoering van de geadviseerde vervolgstappen. De adviseurs hebben in hun rapport een routekaart opgenomen voor de vervolgstappen. Dit betreft activiteiten die de UU zal moeten uitvoeren. De gemeente Utrecht zal dit proces nauwgezet volgen en waar nodig (mogelijk) de UU van advies en/of ondersteuning voorzien.

Dit betekent concreet dat ten aanzien van spoor 1 de gemeente, de UU en de SPAR in gesprek blijven en zich blijven inzetten voor een aanbod dat passend is voor de bewoners.
Spoor 2 wordt door de UU en de gemeente betrokken in het lopende planproces voor de gebiedsontwikkeling van de UU. Daarvoor wordt nu eerst een Nota van Uitgangspunten opgesteld gevolgd door een nieuw omgevingsplan USP.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

SUPERMARKTVISIE UTRECHT SCIENCE PARK (USP)

Integrale markt-, distributieve en strategische analyse 2026–2040



Opdrachtgevers: Universiteit Utrecht (UU) en Gemeente Utrecht (GU)

Opgesteld door: Bureau van der Weerd BV in samenwerking met Macellum

Datum: 28-04-2026 | Versie: definitief rapport

BUREAU VAN DER WEERD

MACELLUM

Inhoud

0. Managementsamenvatting 4
Kernconclusies 4
Advies 4
1. Aanleiding, opdracht en leeswijzer 5
1.1 Opdrachtformulering 5
1.2 Leeswijzer 5
2. Uitgangspunten, definities en randvoorwaarden 6
2.1 Kernuitgangspunten uit de opdracht 6
2.2 Begrippen: convenience versus boodschappensupermarkt 6
2.3 Autoluw als sturend principe 6
2.4 Databronnen en methodiek (samenvattend) 6
3. Draagvlak, populatie en koopgedrag 7
3.1 Kerncijfers onderzoeksgebied en USP 7
Tabel 3.1 – Kerncijfers onderzoeksgebied (CBS 2025, bewerking) 7
Tabel 3.2 – Kerncijfers gemeente Utrecht (CBS 2025, bewerking) 8
3.2 Doelgroepenprofiel (Whize-segmentatie) 9
Tabel 3.3 – Indicatieve Whize-verdeling (hoofdsegmenten) 9
..... 9
3.3 Generatie Z: implicaties voor supermarktconcept 10
3.4 Klantbehoefte ‘gemak’ (indexen) 10
Tabel 3.4 – Index klantbehoefte gemak (NL=100) 10
4. Huidige aanbodstructuur en functioneren SPAR University 11
5. Contractuele en juridische context (UU–SPAR, Didam) 12
5.1 Procesimplicaties (praktisch) 12
6. Distributieve analyse en marktruimte 13
6.1 Methodiek in hoofdlijnen 13
6.2 Distributieve uitkomsten 2026 vs. 2040 13
Tabel 6.1 – Distributieve kerncijfers USP (indicatief) 13
6.3 Gevoeligheden: binding, online, locatie en prijsperceptie 14
7. Ruimtelijk-functionele relatie USP en Archimedeskwartier 15
8. Scenario’s tijdelijke supermarkt 2026–2032 (A en B) 16
8.1 Uitgangspunt: tijdelijkheid baseren op omzetpotentieel 16

8.2 Scenario A – tijdelijke supermarkt in plaats van SPAR University 16
Schaal en bandbreedte (indicatief) 16
Indicatieve omzet- en huurlogica 16
8.3 Scenario B – tijdelijke supermarkt aanvullend op SPAR University 16
Schaal en bandbreedte (indicatief) 16
Tabel 8.1 – Scenario-overzicht (kernverschillen) 17
9. Locatieanalyse tijdelijke supermarkt 18
9.1 Zoekzone 18
10. Definitieve supermarkt 2032–2040: programma, schaal en inpassing 19
10.1 Programma en omvang (bvo/wvo) 19
10.2 Conceptlogica: 'campus full service' 19
10.3 Locatiekeuze en randvoorwaarden 19
11. Prestatie-eisen en Programma van Eisen (PvE) 20
11.1 Waarom sturen op prestatie-eisen 20
11.2 Kernprestatie-eisen (richtinggevend) 20
A. Prijsmandje en betaalbaarheid 20
B. Assortiment en mandje-capaciteit 20
C. Convenience en meal solutions 20
D. Omnichannel en digitaal 20
E. Autoluwe logistiek 20
12. Strategie & routekaart 2026–2040 (met go/no-go momenten) 21
12.1 Routekaart (indicatief) 21
Tabel 12.1 – Fases en kernactiviteiten 21
12.2 Go/no-go criteria voor tijdelijkheid 21
13. Risico's, mitigatie en bestuurlijke communicatie 22
13.1 Risicoregister (selectie) 22
13.2 Communicatiekader (bouwstenen) 22
14. Conclusies en aanbevelingen 23
14.1 Aanbevelingen (actiegericht) 23

0. Managementsamenvatting

Voor u ligt een rapportage over de supermarktvoorziening op het Utrecht Science Park (USP). De rapportage bundelt inzichten uit een grondige marktanalyse tot één uitvoerbaar strategisch kader voor de periode 2026–2040. Het doel is om – binnen de bestuurlijke, contractuele en ruimtelijke context – te komen tot een route naar (i) een tijdelijke supermarktvoorziening in 2026–2032 en (ii) een definitieve full-service supermarktvoorziening op het USP na 2032 richting de eindsituatie 2040.

De kern van het vraagstuk is niet alleen 'meer meters', maar vooral een functionele en kwalitatieve herpositionering. De huidige voorziening (SPAR University) functioneert primair als gemaksconcept, met een to-go-karakter en een zeer hoge afhankelijkheid van niet-bewoners. Tegelijkertijd bestaat onder bewoners en een deel van de campusgebruikers een duidelijke behoefte aan een betaalbare boodschappenfunctie met een volwaardig mandje (compleet assortiment). Het USP is echter autoluw en kent een uitzonderlijk koop- en verplaatsingspatroon. Hierdoor wijken haalbaarheidsvoorwaarden (binding, vloerproductiviteit, logistiek en concept) wezenlijk af van reguliere wijklocaties.

Uit de distributieve analyse blijkt dat de huidige binding van bewoners aan de supermarktvoorziening op het USP maximaal 5% bedraagt. Daarmee vloeit het overgrote deel van het omzetpotentieel af naar supermarkten elders (oostelijk Utrecht, De Bilt) en naar online kanalen. In de huidige situatie is er kwantitatief geen onderaanbod: de 536 m² wvo aanbod is in balans met de gerealiseerde omzet. Het vraagstuk is dus primair kwalitatief (prijs/mandje) en strategisch (route naar 2032+). Richting 2040 verdubbelt het bewonersdraagvlak naar circa 7.000 bewoners. Indien een passend concept erin slaagt de binding te verhogen naar circa 12,5%, ontstaat distributief circa 1.700 m² wvo marktruimte. Dit ondersteunt een tweedelige structuur: een campusgerichte gemaksfunctie (circa 600 m² wvo incl. satellieten) én een volwaardige boodschappensupermarkt (circa 1.100 m² wvo).

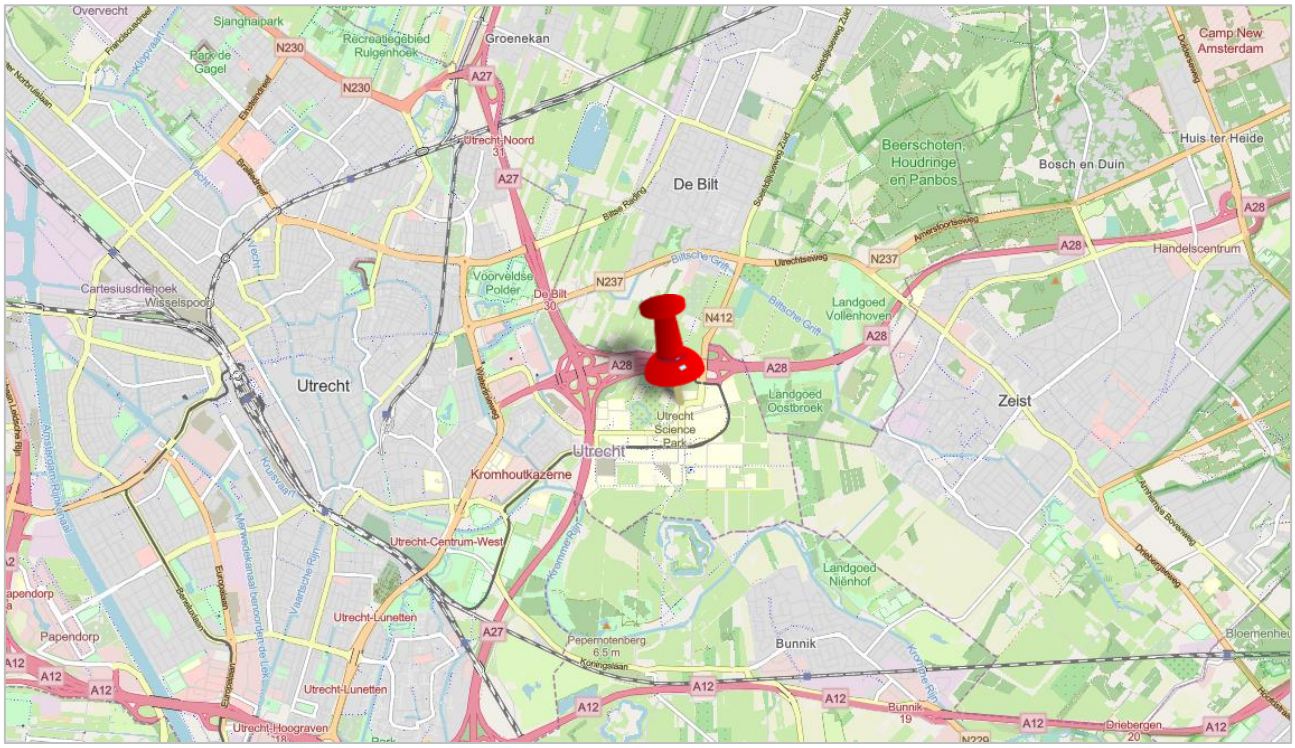
Kernconclusies

- In 2026 is er geen kwantitatieve marktruimte voor extra supermarktmeters; het probleem zit in kwaliteit (type aanbod) en binding.
- Richting 2040 ontstaat distributief ruimte (indicatief tot ca. 1.700 m² wvo) bij stijgende binding.
- Een tweedelige structuur (gemak + boodschappen) is functioneel én distributief het meest robuust.
- Tijdelijke oplossingen zijn alleen verantwoord bij voldoende schaal van vraag en aanbod, juiste locatie in de zoekzone en een harde routekaart naar 2032+.
- De contractuele positie van SPAR (7:290 huurbescherming en ROFR) en het Didam-arrest vragen om een juridisch zorgvuldig proces.

Advies

Wij adviseren een tweesporenstrategie. Spoor 1: Op korte termijn (2026–2028) moeten aantoonbare verbeteringen in prijsperceptie, basisassortiment en mandje binnen de bestaande exploitatie worden geborgd, mede gezien de contractuele positie van SPAR. Spoor 2: Parallel wordt een transparante marktconsultatie opgestart en wordt de uitgiftestrategie voor de definitieve full-service supermarkt na 2032 voorbereid (Didam-proof), inclusief locatiekeuze, logistieke randvoorwaarden en prestatie-eisen. Een tijdelijke supermarkt kan onderdeel zijn van deze strategie, maar uitsluitend wanneer aan minimale exploitatievoorwaarden is voldaan en er een expliciete overgang naar de eindsituatie is georganiseerd.

Situering USP



1. Aanleiding, opdracht en leeswijzer

Binnen het USP bestaat al langere tijd een bestuurlijk en maatschappelijk gedragen wens naar een grotere en betaalbare supermarktvoorziening. De huidige SPAR University vervult in de praktijk vooral een gemaksfunctie (convenience) en bedient sterk de behoefte van niet-bewoners (studenten en medewerkers) aan snelle aankopen en to-go. Binnen de groeiende bewonerspopulatie bestaat echter behoefte aan een volwaardig boodschappenassortiment tegen een prijsniveau dat aansluit bij de doelgroep.

1.1 Opdrachtformulering

De opdracht is om de (eventuele) haalbaarheid/levensvatbaarheid en de voorwaarden voor de supermarktfunctie te duiden voor twee tijdelijke scenario's in 2025–2032: (A) een tijdelijke supermarkt in plaats van SPAR University, en (B) een tijdelijke supermarkt in aanvulling op SPAR University. Daarnaast is gevraagd om een advies voor de definitieve supermarktvoorziening na 2032 in het centrumgebied, inclusief omvang, concept, mogelijke formules, locatiekeuze en randvoorwaarden.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft uitgangspunten en definities. Hoofdstuk 3 werkt het draagvlak en doelgroepenprofiel uit (inclusief Gen Z). Hoofdstuk 4 beschrijft het huidige aanbod en functioneren van SPAR. Hoofdstuk 5 geeft de juridische en contractuele context. Hoofdstuk 6–7 werken de distributieve analyse en vertaling t.b.v. het exploitatiebeeld uit, gevolgd door scenario's (hoofdstuk 8), locatieanalyse (hoofdstuk 9), het eindbeeld 2032–2040 (hoofdstuk 10), concept- en prestatie-eisen (hoofdstuk 11), routekaart (hoofdstuk 12), risico's (hoofdstuk 13) en conclusies (hoofdstuk 14).

2. Uitgangspunten, definities en randvoorwaarden

2.1 Kernuitgangspunten uit de opdracht

Voor de tijdelijke fase (2026–2032) is eerder uitgegaan van een totaal oppervlak van circa 750 m² bvo. Voor de definitieve situatie na 2032 wordt uitgegaan van een full-service supermarkt van circa 1.200 m² bvo in het centrumgebied. In deze rapportage worden deze uitgangspunten getoetst aan exploitatiekengetallen, vloerproductiviteit, conceptkeuzes en logistieke randvoorwaarden.

2.2 Begrippen: convenience versus boodschappensupermarkt

In deze rapportage wordt expliciet onderscheid gemaakt tussen (1) een campusgerichte gemaksfunctie (convenience) en (2) een boodschappensupermarkt (daily grocery). Een volwaardige, rendabele supermarkt vergt voldoende schaal om een efficiënt boodschappenmandje (inclusief non-food) en concurrerende prijsvoering te realiseren, met doelmatige logistiek en voorraad. In de praktijk ligt deze schaal veelal in de bandbreedte 1.000–1.400 m² wvo (afhankelijk van formule en inpassing).

2.3 Autoluw als sturend principe

Het USP is autoluw. Dit is geen ‘randvoorwaarde onder de streep’, maar een sturend ontwerpprincipe. Omzet kan niet worden opgebouwd via autogebonden toevloeiing, maar moet worden gerealiseerd via campusbinding (loop- en fietsstromen), zichtbaarheid, gemak en aanvullende services zoals afhaalpunten, bezorging en slimme campuslogistiek. De definitieve supermarkt moet nadrukkelijk geen regionale trekker worden.

2.4 Databronnen en methodiek (samenvattend)

De analyses in deze rapportage zijn gebaseerd op CBS-gegevens (o.a. inwoners/huishoudens), Locatus (wvo-supermarktaanbod), Whize-segmentatie (doelgroepen), ervaringscijfers en referentiegetallen voor binding/toevloeiing, en landelijke omzetkengetallen (o.a. normatieve vloerproductiviteit). Waar exacte omzetdata of investeringsramingen per formule ontbreken, wordt gewerkt met bandbreedtes en gevoeligheidsanalyse.

Om de behoefte aan een supermarktfunctie op het USP en mogelijke effecten daarvan zo goed mogelijk in kaart te brengen is een Onderzoeksgebied afgebakend zoals weergeven in de afbeelding hieronder. Centraal staat de meest wenselijke invulling van de supermarktfunctie op het USP volgens een tweetal scenario's zoals eerder geschetst. Gelet op de mogelijke ontwikkeling van een supermarktfunctie aan de Archimedeslaan is er voor gekozen om de buurt Rijnsweerd mee te nemen in dit Onderzoeksgebied. Mede afhankelijk van de invulling van de voorziene supermarkt aan de Archimedeslaan zal sprake zijn van een bepaalde ruimtelijk-functionele relatie tussen deze supermarkt en de supermarktfunctie op het USP. In hoofdstuk 7 zal hier nader op worden ingegaan.

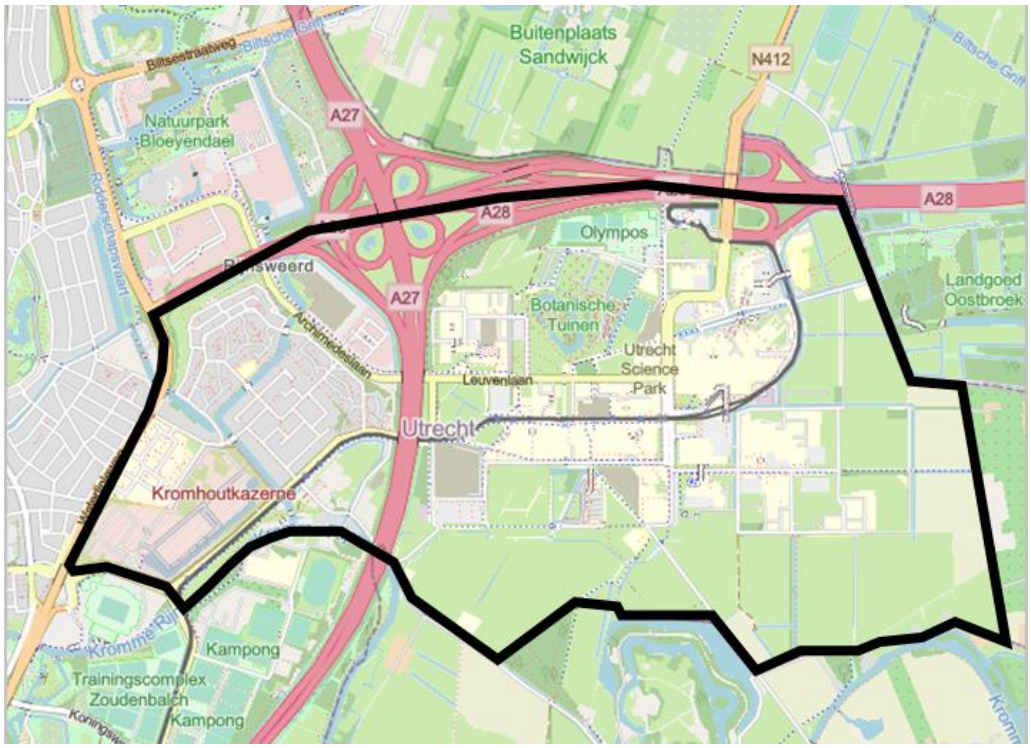
Het Onderzoeksgebied is afgebakend op basis van relevante onderzoeksdata. Deze data is gecombineerd met een geografische analyse en locatiebezoek. Hierbij is gekeken naar geografische aspecten die van invloed zijn op maximale reistijd die consumenten bereid zijn af te leggen voor hun dagelijkse boodschappen (bijvoorbeeld fysieke barrières zoals spoorwegen, waterwegen, etc. die de reikwijdte van supermarktlocaties beïnvloeden). Daarnaast is gekeken naar de locatiekwaliteit van het bestaande supermarktaanbod.

3. Draagvlak, populatie en koopgedrag

3.1 Kerncijfers onderzoeksgebied en USP

Het afgebakende onderzoeksgebied (inclusief Rijnsweerd) telt 6.330 inwoners verdeeld over circa 4.995 huishoudens. De gemiddelde huishoudgrootte bedraagt 1,3 en het autobezit is zeer laag (0,2 auto per huishouden). Het inkomensniveau (index 85) en de supermarkt-bestedingsindex (89) liggen onder het landelijk gemiddelde. Dit profiel verklaart mede het diffuse en prijsgevoelige koopgedrag.

Onderzoeksgebied



Tabel 3.1 – Kerncijfers onderzoeksgebied (CBS 2025, bewerking)

Indicator	Waarde
Inwoners onderzoeksgebied	6.330
Huishoudens onderzoeksgebied	4.995
Gem. huishoudgrootte	1,3
Autobezit per huishouden	0,2
Inkomensindex	85 (NL=100)
Supermarkt-bestedingsindex	89 (NL=100)

Voor de gemeente Utrecht als geheel geldt eveneens een relatief jonge leeftijdsopbouw en een lager autobezit dan landelijk. Tegelijkertijd ligt het inkomensniveau van de gemeente Utrecht boven gemiddeld (inkomensindex 106) terwijl de supermarkt-bestedingsindex beneden gemiddeld is (97). Dit duidt op een stedelijk consumptieprofiel met veel bestedingen buiten het supermarktkanaal.

Tabel 3.2 – Kerncijfers gemeente Utrecht (CBS 2025, bewerking)

Indicator	Waarde
Inwoners	374.238
Huishoudens	193.267
Gem. huishoudgrootte	1,9
Autobezit per huishouden	0,7
Inkomensindex	106 (NL=100)
Supermarkt-bestedingsindex	97 (NL=100)

3.2 Doelgroepenprofiel (Whize-segmentatie)

Onder bewoners van het USP is sprake van een sterke concentratie in twee segmenten: “Jong en Hoopvol” (56%) en “Volks en Uitgesproken” (40%). Het profiel van niet-bewoners is diverser en komt meer overeen met het landelijk beeld, met o.a. oververtegenwoordiging van “Jong en Hoopvol” (22%) en significante aandelen “Plannen en Rennen” en “Stedelijke Dynamiek” (beide 13%). Dit verschil is cruciaal: bewoners en niet-bewoners hebben andere koopmotieven, routes en winkelbehoeften.

Tabel 3.3 – Indicatieve Whize-verdeling (hoofdsegmenten)

Segment	Bewoners USP	Niet-bewoners USP (gewogen)
Jong en Hoopvol	56%	22%
Volks en Uitgesproken	40%	10%
Plannen en Rennen	–	13%
Stedelijke Dynamiek	–	13%
Luxe Leven	–	10%

Whize-doelgroepsegmentatie, voor meer informatie: www.whize.nl



3.3 Generatie Z: implicaties voor supermarktconcept

Generatie Z (globaal geboren 1997–2012) oriënteert zich sterk digitaal (social media, apps) en is prijsbewust en kritisch. Tegelijkertijd is er behoefte aan gemak, snelheid en beleving; meal solutions en grab-and-go hebben bovengemiddelde relevantie. Duurzaamheid, gezondheid en transparantie spelen mee in merkvoorkeuren. Voor het USP impliceert dit dat een toekomstbestendige supermarktfunctie niet kan leunen op 'klassieke wijklogica', maar moet excelleren op (i) betaalbaar basisassortiment, (ii) sterke convenience/maaltijdoplossingen, (iii) digitale service (zelfscan, click&collect, bezorging/afhaal), en (iv) campuslogistiek.

3.4 Klantbehoefte 'gemak' (indexen)

Op basis van Whize-informatie is de klantbehoefte aan gemak (en gerelateerde foodbestedingen) op drie aspecten geïndexeerd. Bij bewoners ligt de behoefte aan 'gemak om voeding klaar te maken' op index 115, kant- en klaarmaaltijden op 120 en horecabezoek op 98. Bij niet-bewoners ligt 'gemak om voeding klaar te maken' op 117, kant- en klaarmaaltijden op 109 en horecabezoek op 112. Dit bevestigt dat gemak en maaltijdoplossingen hoog scoren, maar ook dat het supermarktkanaal concurreert met horeca en online.

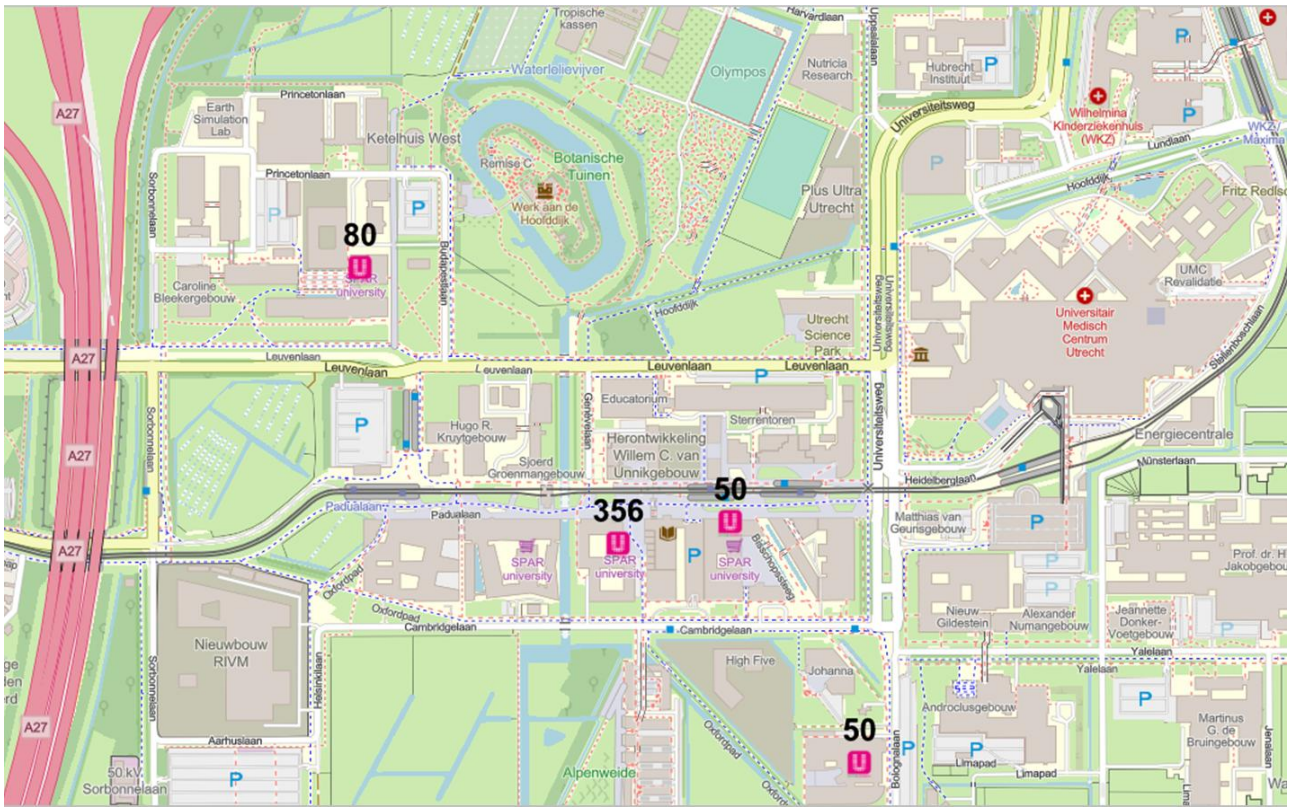
Tabel 3.4 – Index klantbehoefte gemak (NL=100)

Aspect	Bewoners USP	Niet-bewoners USP
Gemak om voeding klaar te maken	115	117
Verse kant- en klaarmaaltijden (>1x p/w)	120	109
Bezoek horeca (restaurant)	98	112

4. Huidige aanbodstructuur en functioneren SPAR University

SPAR University vervult in de huidige situatie de primaire supermarktfunctie op het USP en is te typeren als een hybride winkel met een groot aandeel to-go en convenience. De winkel wordt aangevuld met satellietpunten verspreid over de campus. Distributief gezien functioneert dit concept ‘prima’ voor de niet-bewonerspopulatie, maar sluit het minder goed aan op de wens van bewoners naar een betaalbaar boodschappenmandje. Daarmee ontstaat een kwalitatieve mismatch: het aanbod is in functie deels passend, maar in propositie (prijs/mandje) onvoldoende voor de bewonersvraag.

Belangrijk is om te benadrukken dat het functioneren van SPAR niet gelijkstaat aan ‘niet werken’. Juist de zeer hoge toevloeiing van niet-bewoners (studenten/medewerkers) kan, in combinatie met campusroutes, leiden tot een hoge vloerproductiviteit per m². De uitdaging is dat deze productiviteit niet automatisch vertaalt naar draagvlak voor een extra (tweede) supermarkt, omdat bewonersbinding achterblijft en online-afvloeiing hoog is.



Bestaande locaties Spar University op het USP met m² wvo (bron: Locatus, 2026)

5. Contractuele en juridische context (UU–SPAR, Didam)

De UU verhuurt winkelruimte aan SPAR via een huurovereenkomst voor bedrijfsruimte (detailhandel) met wettelijke huurbescherming (7:290 BW e.v.). Dit betekent dat beëindiging of ingrijpende wijziging van de huurrelatie niet eenzijdig kan plaatsvinden. Daarnaast is sprake van een contractueel right-of-first-refusal (eerste recht van aanbieding) voor supermarktlocaties op het USP. De precieze reikwijdte van dit recht is afhankelijk van de contracttekst en vergt juridische toetsing.

Tegelijkertijd moet de UU bij uitgifte van zakelijke rechten rekening houden met de vereisten uit het Didam-arrest: een transparante procedure met gelijke kansen voor gegadigden. Dit vraagt om een zorgvuldig procesontwerp waarin contractuele rechten van zittende partijen en gelijke-kansenprincipes worden gecombineerd. In de praktijk betekent dit dat een marktconsultatie en eventuele uitvraag moet sturen op objectieve prestatie-eisen (PvE) en een verifieerbare gunningssystematiek.

5.1 Procesimplicaties (praktisch)

- Juridische toets contractpositie SPAR (huurbescherming, ROFR) als ‘first step’.
- Ontwerp Didam-proof procedure (publicatie, selectiecriteria, termijnen, transparantie).
- Werk met prestatie-eisen (prijsmandje, assortiment, omnichannel, logistiek) i.p.v. op ‘formulenaam’ sturen.
- Koppel tijdelijke fase aan perspectief 2032+ om marktinteresse en investeerbaarheid te verhogen; ofwel, een definitieve winkel is een randvoorwaarde voor een tijdelijke winkel.

6. Distributieve analyse en marktruimte

6.1 Methodiek in hoofdlijnen

Een distributieve benadering confronteert de vraagkant (besteding per hoofd, omvang marktgebied, binding/toevloeiing, online-afvloeiing) met de aanbodkant (m² wvo, vloerproductiviteit). Voor het USP is dit essentieel omdat (i) het marktgebied geen 'klassieke wijk' is, (ii) routes en verblijfspatronen afwijkend zijn, en (iii) online een bovengemiddelde rol speelt. In de berekening wordt uitgegaan van een gemiddelde supermarktbesteding per inwoner van € 2.222 (prijspeil 2024, excl. btw) voor het onderzoeksgebied.

De normatieve vloerproductiviteit wordt gebaseerd op landelijk gemiddelde omzetkengetallen (indicatief € 9.104 per m² wvo). De gerealiseerde omzet per m² op het USP kan hoger liggen door de sterke toevloeiing en het convenience-karakter.

6.2 Distributieve uitkomsten 2026 vs. 2040

Tabel 6.1 – Distributieve kerncijfers USP (indicatief)

Indicator	2026	2040 (scenario)
Inwoners USP	3.500	7.000
Binding bewoners	≤5%	12,5%
Besteding p.p. (€/jr, excl. btw)	2.222	2.222
Omzetpotentie bewoners (mln €)	≤0,3	1,6
Toevloeiing (niet-bewoners)	93,5%	90%
Omzetpotentie totaal (mln €)	≤5,3	15,6
Aanbod (m² wvo)	536	536 (basis)
Gerealiseerde omzet/m² (€/m²)	10.045	29.123 (bij groei)
Normatieve omzet/m² (€/m²)	9.104	9.104
Indicatie marktruimte (m² wvo)	+55	+1.179

Interpretatie: in de bestaande situatie (2026) zijn vraag en aanbod in balans; uitbreiding is kwantitatief niet noodzakelijk. Het opmerkelijke element is de extreem lage bewonersbinding. Richting 2040 ontstaat marktruimte wanneer een concept erin slaagt binding te verhogen. Daarbij blijft toevloeiing hoog (campuspopulatie), maar neemt relatief af. Ervaringscijfers in vergelijkbare studies bewijzen dat een toekomstige binding van 12,5% is realistisch is mits sprake is van een concept dat goed in weet te spelen op de klantbehoeften van aanwezige doelgroepen (zie hoofdstuk 3). Ter vergelijking: in reguliere woonwijken kan een supermarkt een binding realiseren van 50% tot 60%. Op het USP zal hoe dan ook sprake blijven van een ver bovengemiddelde afvloeiing wat inherent is aan het (ruimtelijk) koopgedrag van de aanwezige doelgroepen (onderweg van en naar binnenstad, veel horecabezoek, hoge oriëntatie op online).

6.3 Gevoeligheden: binding, online, locatie en prijsperceptie

Voor het USP zijn vier variabelen bepalend voor de omzetpotentie: (1) binding (aandeel bestedingen dat op het USP landt), (2) online-afvloeiing, (3) locatiekwaliteit (centrum vs. periferie) en (4) prijsperceptie. Deze variabelen versterken elkaar. Een perifere locatie met een ongunstig prijsimago realiseert aantoonbaar minder binding dan een volwaardige supermarkt in de zoekzone met een geloofwaardige prijspropositie. Het effect is niet lineair: de grootste sprong in binding ontstaat pas wanneer het mandje 'voldoende volwaardig' is en de prijsperceptie in de doelgroep kantelt.

	2023	2025	2030	2035	2040
Bewoners	2.990	3.500	3.500	3.750	6.130[7] ★
Studenten	55.000 (- 2.590 inwoners = 52.410[8])	55.000 (- 3.500 inwoners = 51.500)	55.750 (- 3.500 inwoners = 52.250)	55.750 (- 3.750 inwoners = 52.000)	55.750 (- 5.430 inwoners 50.320)
Werknemers Utrecht Science Park (excl. Hub Medical)[9]	17.230	18.730	20.230	21.730	23.230
Werknemers Hub Medical[10]	14.070	14.150	14.630	15.540	16.450

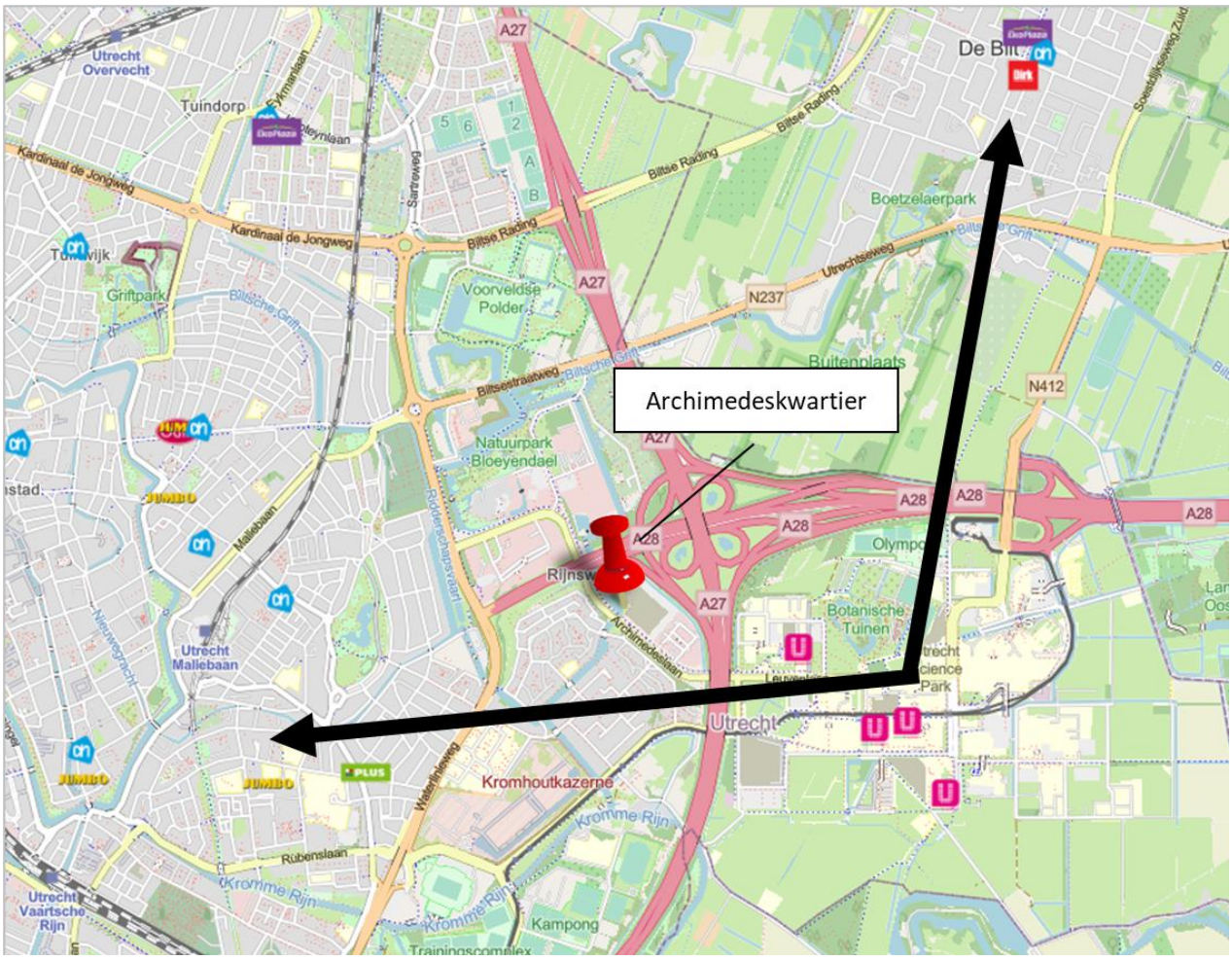
Draagvlak 2023-2040 (Bron: Herijking Strategie Horeca, Retail en Voorzieningen op het USP door Sweco, versie 26-11-2024)

★ **Inmiddels zijn de ambities bijgesteld en wordt gekoerst op 7.000 inwoners in 2040.**

7. Ruimtelijk-functionele relatie USP en Archimedeskwartier

Op de Archimedeslaan 16 (Archimedeskwartier) zijn plannen voor circa 1.600 woningen en een supermarkt van circa 1.600 m² bvo (circa 1.300 m² wvo), naast overige voorzieningen (horeca en zorgfuncties). De fietsafstand tot het USP is circa 1 kilometer. In klantperspectief vertegenwoordigen het USP en Archimedeskwartier twee afzonderlijke marktgebieden. De supermarkt in het Archimedeskwartier richt zich primair op stabiele wijkbewoners in Rijnsweerd en omliggende buurten met een hogere bezoekfrequentie. Het USP kent daarentegen een campusfunctie met bestedingen gekoppeld aan studie, werk en verblijf op de campus. Van afvloeiing vanuit het Archimedeskwartier naar het USP zal geen sprake zijn gezien de bereikbaarheid, het concept en de functie. Bovendien vormt de voorziene supermarkt in het Archimedeskwartier een aantrekkelijker alternatief voor bewoners in deze buurt vanwege nabijheid en parkeren.

Hoewel de afstand beperkt is, is significante afvloeiing van USP-bestedingen richting Archimedeskwartier evenmin aannemelijk deels door de fysieke barrière van de A27, maar vooral het feit dat dagelijkse verplaatsingspatronen van studenten/medewerkers vooral richting binnenstad en oostelijke stadsdelen lopen, en veel minder via de Archimedeslaan. Beide supermarkten zullen (afhankelijk van concrete invulling) daarom overwegend autonoom functioneren in twee separate marktgebieden en eerder complementair zijn binnen het stedelijke supermarktlandschap (twee verschillende functies met verschillende concepten) dan concurrerend.



Ruimtelijk-functionele relatie USP en Archimedeskwartier

8. Scenario's tijdelijke supermarkt 2026–2032 (A en B)

8.1 Uitgangspunt: tijdelijkheid baseren op omzetpotentieel

Een tijdelijke supermarkt op het USP is alleen verantwoord als deze onderdeel is van een duidelijk exploitatiekader, met scenario's, bandbreedtes, minimumvoorwaarden en een uitvoerbare routekaart richting 2032+. Zonder deze borging bestaat het risico dat geïnvesteerd wordt in een tijdelijke voorziening die uiteindelijk niet betaalbaar blijkt of niet voldoet aan het gewenste mandje en de kwaliteitseisen.

8.2 Scenario A – tijdelijke supermarkt in plaats van SPAR University

Scenario A is bestuurlijk aantrekkelijk omdat er één supermarktfunctie is en de campuslogica helder blijft. De uitvoerbaarheid is echter sterk afhankelijk van contractuele ruimte (huurbescherming/ROFR) en praktische realisatie. Binnen dit scenario ligt een hybride concept voor de hand: een campuswinkel met een volwaardige basis voor boodschappen (mandje) gecombineerd met convenience. Dit vraagt een duidelijke herijking van assortiment en prijsstrategie.

Schaal en bandbreedte (indicatief)

Voor Scenario A is een bandbreedte van circa 650–850 m² wvo realistisch en wenselijk. Onder circa 600 m² wvo ontstaat een tussenconcept dat onvoldoende 'mandje' en efficiency biedt, waardoor binding en draagvlak beperkt blijven. Boven circa 850 m² wvo neemt de investeringsvraag toe en dient de locatiekwaliteit dit te rechtvaardigen.

Indicatieve omzet- en huurlogica

Omzetpotentie in Scenario A is primair afhankelijk van stijgende binding van bewoners. Een concept dat aantoonbaar een betaalbaar boodschappenmandje biedt kan binding verhogen, maar het effect is niet lineair. Huurpotentie is in dit stadium indicatief: hoe lager de vloerproductiviteit en hoe hoger de investering, hoe lager de haalbare huur per m². Voor tijdelijke exploitatie zal de markt bovendien eisen stellen aan flexibiliteit (looptijd, opzegbaarheid) en investeringsafschrijving. In de uitvraag adviseren wij daarom te werken met huur-bandbreedtes en afspraken over shell/turn-key die aansluiten op de tijdelijke duur.

8.3 Scenario B – tijdelijke supermarkt aanvullend op SPAR University

Scenario B is relevant wanneer Scenario A niet tijdig realiseerbaar is. Dit scenario kent echter een dubbelrisico: (1) kannibalisatie tussen twee winkels en (2) bestuurlijke kwetsbaarheid indien beide winkels niet duidelijk leveren op betaalbaarheid en mandje. De verdedigbare route is een complementair model: SPAR als gemaksfunctie en de tijdelijke supermarkt als boodschappen/prijsconcept.

Schaal en bandbreedte (indicatief)

Omdat de tijdelijke supermarkt in Scenario B naar verwachting buiten het centrumgebied moet worden gerealiseerd, is schaal extra belangrijk. Een perifere locatie vraagt een sterk trekargument: prijs, mandje en vindbaarheid. Daarom adviseren wij een minimum bandbreedte van circa 800–1.000 m² wvo. Onder circa 800 m² wvo ontstaat onvoldoende mandje en te lage efficiency, waardoor exploitatie zeer kwetsbaar wordt.

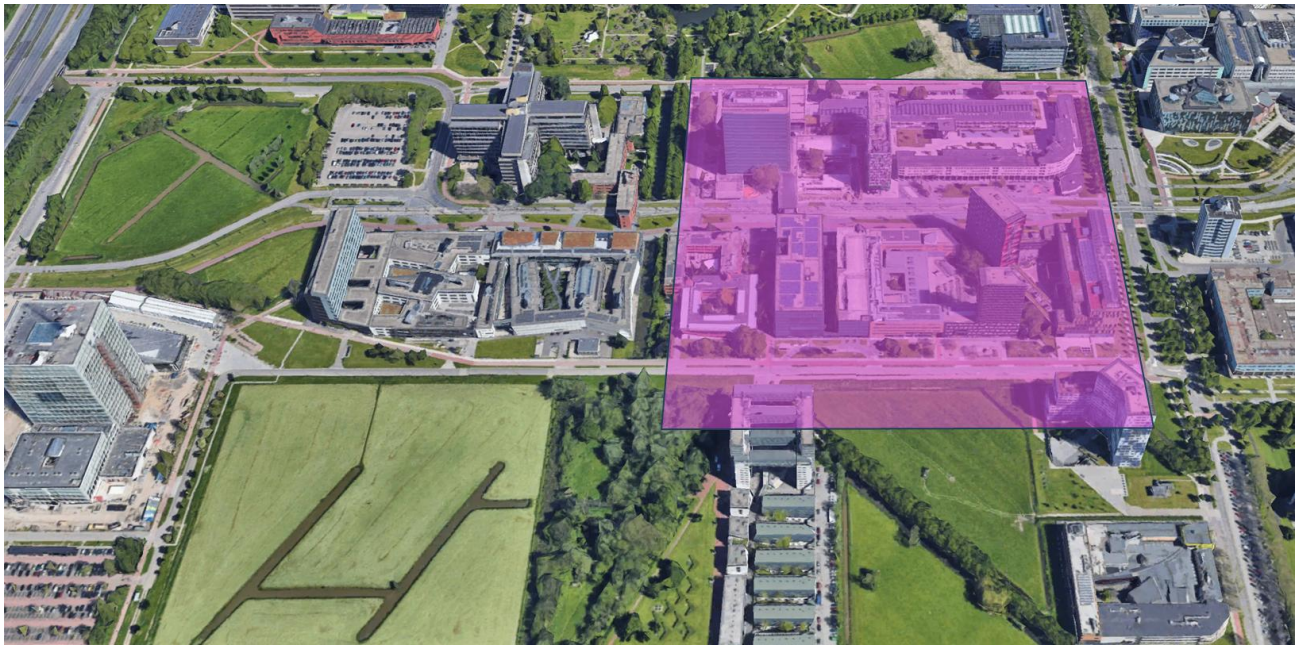
Tabel 8.1 – Scenario-overzicht (kernverschillen)

Onderdeel	Scenario A (vervanging)	Scenario B (aanvulling)	Bestuurlijke implicatie
Aantal functies	1 (hybride)	2 (complementair)	B vraagt heldere positionering om verwachtingen te managen
Indicatieve schaal	650–850 m² wvo	800–1.000 m² wvo	B is kwetsbaarder bij te klein metrage
Kannibalisatie	Laag	Midden/hoog	B vereist strikte rolverdeling (gemak vs mandje)
Juridische haalbaarheid	Afhankelijk van contractruimte	Sneller mogelijk maar complexer	In beide gevallen Didam/ROFR meenemen

9. Locatieanalyse tijdelijke supermarkt

9.1 Zoekzone

Om optimaal te profiteren van de verschillende klantenstromen (studenten, medewerkers en (toekomstige) bewoners) is het van belang dat de supermarkt zich vestigt binnen de centrale zoekzone op het USP (tussen Leuvenlaan, Universiteitsweg, Cambridgelaan en Genevelaan). Binnen deze zone is sprake van de grootste concentratie dagelijkse passanten, hoge zichtbaarheid en verweving met de belangrijkste loop- en fietsroutes. Buiten dit gebied neemt de functionele kracht en binding aanzienlijk af.



Zoekzone

10. Definitieve supermarkt 2032–2040: programma, schaal en inpassing

10.1 Programma en omvang (bvo/wvo)

De definitieve supermarkt na 2032 vormt de structurele oplossing. De opdracht gaat uit van circa 1.200 m² bvo. Afhankelijk van de bruto-netto verhouding correspondeert dit doorgaans met circa 900–1.000 m² wvo. Voor een volwaardige exploitatie adviseren wij voor de definitieve supermarkt een bandbreedte van circa 900–1.200 m² wvo. Daarnaast adviseren wij om de gemaksstructuur (campusconvenience) separaat te programmeren met circa 500–700 m² wvo (inclusief satellieten), zodat boodschappen en convenience complementair kunnen functioneren.

10.2 Conceptlogica: 'campus full service'

Voor het USP is geen standaard wijkformule passend. Het meest kansrijk is een 'campus full service' -concept: een volwaardig boodschappenmandje met scherpe basisprijzen, aangevuld met een sterke convenience-propositie (meal solutions, grab-and-go, vers, on-the-go consumptie) en digitale services (zelfscan, click&collect, afhaal/bezorg). Het prijsimago van de exploitant is hierbij cruciaal: indien de exploitant structureel als 'duur' wordt ervaren, blijft binding beperkt – ongeacht meters. Hiermee bedient de boodschappensupermarkt een ander koopmotief (met name gericht op een volwaardig boodschappenmandje) dan 'campus convenience' (gericht op gemak en impuls) en functioneert daarmee complementair.

10.3 Locatiekeuze en randvoorwaarden

Locatiekeuze voor de boodschappensupermarkt dient te worden gebaseerd op: (i) nabijheid van wonen, (ii) aansluiting op hoofdloop- en fietsroutes, (iii) logistieke inpassing zonder autoverkeer, (iv) flexibiliteit in omvang en (v) planologische/bouwkundige haalbaarheid binnen de centrumontwikkeling. De supermarkt moet primair een campusfunctie vervullen en geen regionale trekker worden. Dit vraagt om expliciete randvoorwaarden in het ontwerp (routing, plintpositie, expeditie, laad-/losregime, fietsparkeren, verblijfsruimte).

11. Prestatie-eisen en Programma van Eisen (PvE)

11.1 Waarom sturen op prestatie-eisen

Gezien de heterogene doelgroep (bewoners en niet-bewoners) en het bestuurlijke belang van betaalbaarheid, is sturen op 'formulenaam' minder effectief dan sturen op prestatie. In de uitvraag adviseren wij daarom harde prestatie-eisen op te nemen, deze meetbaar te maken en serieus rekening te houden met tijdelijkheid gekoppeld aan een definitieve supermarkt.

11.2 Kernprestatie-eisen (richtinggevend)

A. Prijsmandje en betaalbaarheid

- Definieer een referentie 'basisboodschappenmandje' (±30–40 artikelen) en stel een maximale afwijking t.o.v. landelijke prijsbenchmark vast.
- Borg transparantie: periodieke prijsmonitor en communicatie aan bewoners/gebruikers.

B. Assortiment en mandje-capaciteit

- Minimum aandeel 'basisassortiment' (dagelijkse boodschappen) en minimum diepte in categorieën (vers, zuivel, brood, houdbaar, huishoud).
- Non-food en drogisterij: minimaal functioneel assortiment passend bij campusbehoefte.

C. Convenience en meal solutions

- Breed aanbod verse maaltijdoplossingen en grab-and-go, afgestemd op piekuren campus.
- Ruimte voor gezonde, plantaardige en duurzame keuzes (Gen Z-profiel).

D. Omnichannel en digitaal

- Zelfscan/scan&go, digitale aanbiedingen, click&collect, en (indien passend) bezorgoptie of campus-afhaalpunten.

E. Autoluwe logistiek

- Expeditieplan: venstertijden, voertuigtype, laad/los, afvalstromen, en veiligheid in fiets-/voetstromen.
- Fietsparkeren en routing integraal in ontwerp.

12. Strategie & routekaart 2026–2040 (met go/no-go momenten)

Om bestuurlijke risico's te beheersen adviseren wij een routekaart met expliciete beslismomenten. Daarmee wordt voorkomen dat tijdelijkheid een 'ongewis experiment' wordt en wordt geborgd dat elke stap bijdraagt aan de eindsituatie 2032+.

12.1 Routekaart (indicatief)

Tabel 12.1 – Fases en kernactiviteiten

Periode	Kernactiviteiten	Beslispunten/outputs
2026	PvE opstellen; juridische toets contract/ROFR; start marktconsultatie; quick wins prijs/assortiment	PvE vastgesteld; procesontwerp Didam; verbeterplan bestaande exploitatie
2026	Locatiehaalbaarheid; marktrespons A/B; uitwerking logistiek en ontwerp; bestuurlijk besluit scenario	Besluit scenario A/B; voorkeurslocatie tijdelijke fase
2027–2028	Realisatie tijdelijke oplossing (indien go); monitoring prijsmandje en binding; communicatiekader	Go/no-go evaluatie op KPI's; bijsturing concept
2028/2029	Beslismoment i.v.m. (sloop/nieuwbouw) en contractroute; voorbereiding definitieve uitgifte	Go/no-go doorontwikkeling definitief; start uitgiftevoorbereiding
2030–2032	Didam-proof uitgifte full-service; contractvorming; realisatievoorbereiding	Gunning; ontwerp; vergunningen; realisatie
2032+	Opening definitieve supermarkt; herijking gemaksstructuur; evaluatie	Eindsituatie in werking; bijsturing gemaksnetwerk

12.2 Go/no-go criteria voor tijdelijkheid

Een tijdelijke supermarkt is alleen 'go' indien minimaal wordt voldaan aan: (i) voldoende wvo voor mandje en efficiency, (ii) aantoonbare prijspropositie, (iii) locatie op primaire fiets/voet routes, (iv) juridisch uitvoerbare contractroute, en (v) helder beëindigings- en overgangspad naar 2032+.

13. Risico's, mitigatie en bestuurlijke communicatie

De grootste bestuurlijke kwetsbaarheid zit niet in de keuze voor een tijdelijke supermarkt an sich, maar in het risico dat verwachtingen over betaalbaarheid en mandje niet worden waargemaakt, terwijl tegelijkertijd investeringen worden gedaan in een tijdelijke structuur zonder perspectief. Daarom adviseren wij een expliciet communicatiekader waarin helder wordt gemaakt wat wanneer haalbaar is, welke risico's bestaan en hoe deze worden gemitigeerd.

13.1 Risicoregister (selectie)

Risico	Oorzaak	Effect	Mitigatie
Onvoldoende binding	Concept niet 'mandje-waardig' of prijsimago te hoog	Omzet blijft achter; politieke teleurstelling en investering kan worden niet terugverdiend	Harde PvE-eisen prijs/assortiment; monitoring; bijsturen
Kannibalisatie (scenario B)	Overlap in functie tussen SPAR en tijdelijke supermarkt	Beide exploitaties kwetsbaar	Complementaire rolverdeling; schaal voldoende groot; locatiekeuze in zoekzone
Juridische vertraging	Huurbescherming/ROFR/Didam niet tijdig opgelost	Planning schuift; reputatierisico	Vroegtijdige juridische toets; procesontwerp; transparante consultatie
Logistieke frictie autoluw	Laad/los en afvalstromen botsen met fiets-/voetstromen	Overlast en veiligheidsrisico	Expeditieplan, venstertijden, ontwerpmaatregelen
Investeringen zonder perspectief	Tijdelijke bouw zonder koppeling aan 2032+	Kapitaalvernietiging	Routekaart + go/no-go; koppeling aan definitieve uitgifte

13.2 Communicatiekader (bouwstenen)

- Leg nadruk op 'gefaseerde groei' en realistische verwachtingen (geen 'quick fix').
- Communiceer transparant over randvoorwaarden (autoluw, contracten, Didam).
- Maak KPI's zichtbaar (prijsmandje, binding, tevredenheid) en rapporteer periodiek.
- Positioneer tijdelijkheid als stap naar 2032+ met expliciete einddatum/overgang.

14. Conclusies en aanbevelingen

De supermarktvoorziening op het USP vraagt om een strategische, gefaseerde aanpak. In de tijdelijke fase is het cruciaal om niet te sturen op ‘meters’ alleen, maar op de combinatie van prijs, mandje, locatie en contractuele uitvoerbaarheid. Voor de definitieve situatie na 2032 is een full-service campus-supermarkt distributief verdedigbaar richting 2040, mits autoluwe randvoorwaarden worden geborgd en de supermarkt primair een campusfunctie behoudt.

14.1 Aanbevelingen (actiegericht)

- Stel een Programma van Eisen op met harde prestatie-eisen (prijsmandje, assortiment, autoluwe logistiek, digitale services).
- Start een marktconsultatie in twee varianten (stand-alone vs. combideal) en toets marktinteresse en minimumomvang.
- Werk locatiekeuze uit met scorematrix en ontwerp-/logistiekstudie binnen de centrale zoekzone.
- Borg bestuurlijke verdedigbaarheid met scenario’s, routekaart en expliciete go/no-go criteria.
- Organiseer juridische toetsing (7:290, ROFR, Didam) vroegtijdig als randvoorwaarde voor planning.
- Monitor en stuur op binding en prijsperceptie: zonder ‘kanteling’ blijft marktruimte latent.

Motie: Onderzoek en in gesprek voor een supermarkt en levendig USP

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 23 januari 2025, ter bespreking van Afrondende besluitvorming na debat over Stand van Zaken Supermarkt op de Uithof en andere ruimtelijke ontwikkelingen

Constaterende dat:

1. Het coalitieakkoord bepaalt dat het Utrecht Science Park (USP) zich moet ontwikkelen tot een volwaardige wijk met voorzieningen zoals een supermarkt, horeca en voldoende sportfaciliteiten;
2. Bij de uitwerking van de omgevingsvisie voor het USP het college het voortouw neemt en hierbij samenwerkt met onderwijsinstellingen en andere betrokken instanties in het gebied om deze doelstellingen te realiseren;
3. De Universiteit Utrecht en de Stichting Utrecht Science Park de gemeenteraad en het college hebben uitgenodigd om in gesprek te gaan over de ruimtelijke ontwikkelingen op het USP.

Overwegende dat:

1. Het huidige voorzieningenniveau op het USP onvoldoende aansluit bij de behoeften van inwoners, werkenden en bezoekers, die al langer klagen over het gebrek aan voorzieningen zoals een volwaardige supermarkt;
2. Gebiedsontwikkeling van het USP een gezamenlijke aanpak vereist vanwege de complexe puzzel van betrokken partijen, belangen en beschikbare ruimte en tijd;
3. Het ontwikkelen van het USP als volwaardige wijk bijdraagt aan de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en functionaliteit van het gebied;
4. Het organiseren van diepgaande sessies met belanghebbenden denkende aan; experts, onderwijsinstellingen, Stichting Utrecht Science Park, partners, college en de gemeenteraad kan leiden tot nieuwe inzichten, concrete

oplossingsrichtingen en betere samenwerking bij het aanpakken van knelpunten, zoals het gebrek aan een supermarkt;
5. Extra aandacht nodig is voor het identificeren en wegnemen van structurele belemmeringen in de gebiedsontwikkeling, waarbij actie van betrokken partijen, zoals de universiteit, waar nodig gestimuleerd moet worden.

Draagt het college op:

1. Ten minste één diepgaande sessie te organiseren met belanghebbenden op het sciencepark om de uitdagingen en kansen van de (her)ontwikkeling van een supermarkt gezamenlijk door te nemen en hierbij de gemeenteraad uit te nodigen;
2. In deze sessie waar mogelijk ook structurele belemmeringen van de gebiedsontwikkeling van het USP te identificeren en concrete stappen te formuleren om deze op te lossen;
3. Te bespreken hoe de leefbaarheid en levendigheid in het gebied kunnen worden verhoogd, evenals welke aanvullende voorzieningen nodig zijn en hiervoor onderzoek in te zetten indien nodig;
4. De gemeenteraad periodiek te informeren over de voortgang van de gebiedsontwikkeling van het USP, inclusief de genomen stappen om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau te verbeteren en ruimtelijke processen te versnellen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Ingediend door:

- Ruben Snijder, Student & Starter
- Achraf Aït Daoua, D66
- David Bosch, UtrechtNu!
- Ilse Raaijmakers, PvdA
- Maartje Vermeulen, GroenLinks
- Maarten van Heuven, Partij van de Dieren

Motie: Een tijdelijke en volwaardige supermarkt op het USP.

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 24 januari 2025, ter bespreking van de stand van zaken supermarkt op de Uithof en andere ruimtelijke ontwikkelingen.

Constaterende dat:

1. Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat er marktruimte en behoefte is aan een volwaardige supermarkt van minimaal 900 m² BVO op het Utrecht Science Park (USP).
2. De tijdelijke supermarkt van 750 m² BVO als tussenoplossing een belangrijke stap is om in de behoeften van bewoners, studenten, medewerkers en bezoekers te voorzien.
3. Het onderzoek zich heeft beperkt tot een klein aantal mogelijke locaties, waarvan enkele om diverse redenen onhaalbaar zijn verklaard.

Overwegende dat:

1. Het voor de leefbaarheid en toegankelijkheid van het USP cruciaal is om snel te voorzien in voldoende winkelruimte voor dagelijkse boodschappen.
2. Een grotere supermarktvoorziening bijdraagt aan de aantrekkelijkheid en zelfvoorzienendheid van het USP als autoluw gebied.
3. Het wenselijk is om alternatieve locaties te onderzoeken die buiten de beperkte scope van het haalbaarheidsonderzoek vallen.

Draagt het college op:

1. Zich in te spannen om de tijdelijke supermarkt van 750 m² BVO zo snel mogelijk te realiseren.
2. In samenwerking met betrokken partijen, zoals de Universiteit Utrecht, te onderzoeken welke aanvullende locaties binnen en rondom het USP geschikt zijn voor supermarktvoorzieningen, naast de in het haalbaarheidsonderzoek beoordeelde locaties voor de tijdelijke en definitieve realisatie van een volwaardige supermarkt van minimaal 900 m2 BVO op het USP.
3. De raad periodiek te informeren over de voortgang van de tijdelijke én definitieve supermarktvoorziening en de resultaten van het locatieonderzoek.

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Maartje Vermeulen, GroenLinks
- Ruben Snijder, Student en Starter
- Rik van der Graaf, ChristenUnie Utrecht
- Maarten van Heuven, Partij voor de Dieren
- Ilse Raaijmakers, PvdA
- Tess Meerding, VVD
- Hessel Stellinga, CDA

Motie: Geen vervanging van USP-voorzieningen in Utrecht Oost

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 26 februari 2026, ter bespreking van het raadsvoorstel Vaststelling SPvE Archimedeskwartier;

Constaterende dat:

1. Het Utrecht Science Park (USP) zich ontwikkelt tot een volwaardige woon-, studie- en werkwijk waar passende voorzieningen essentieel zijn;
2. Het SPvE Archimedeskwartier voorziet in diverse voorzieningen, waaronder detailhandel en een supermarkt;
3. Volgens het raadsvoorstel voldoende marktruimte bestaat voor twee supermarkten in dit gebied (USP + Archimedeskwartier);
4. In gebiedsvisies en eerdere raadsafspraken is vastgelegd dat het USP zich moet ontwikkelen tot een levendige wijk met een eigen voorzieningenniveau;

Overwegende dat:

1. De voorzieningen in het Archimedeskwartier primair bedoeld zijn voor de leefbaarheid van dat gebied zelf;
2. Deze voorzieningen niet mogen worden gebruikt om noodzakelijke programmering op het USP te vertragen, te verkleinen of achterwege te laten;
3. Voorzieningentekorten op het USP zelfstandig moeten worden vastgesteld en niet mogen worden afgeleid uit het aanbod in omliggende gebieden;

Spreekt uit:

1. Dat de ontwikkeling van voorzieningen in omliggende ontwikkelingen in Utrecht Oost, zoals het Archimedeskwartier, de Galgenwaard en Lunetten-Koningsweg, niet mag dienen als vervanging, compensatie of alternatief voor de noodzakelijke voorzieningen op het USP.
2. Dat deze ontwikkelingen afzonderlijk moeten kunnen functioneren met een eigen, passend voorzieningenniveau.

Draagt het college op:

1. Te borgen dat nabijgelegen ontwikkelingen in Utrecht Oost niet worden meegerekend als vervanging voor benodigde voorzieningen op het USP;

2. Ervoor te zorgen dat eventuele voorzieningentekorten op het USP altijd afzonderlijk worden beoordeeld binnen de gebiedsprogrammering van het USP zelf;
3. Dit uitgangspunt expliciet mee te nemen in gebiedsprogrammering, gesprekken met ontwikkelaars, economische analyses en verdere planuitwerkingen voor de genoemde gebieden;
4. De raad hierover te informeren bij de geëigende momenten (zoals MPR en peilstok) en bij relevante plandocumenten over het Archimedeskwartier, het USP en andere nabijgelegen ontwikkelingen in Utrecht Oost;

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Ruben Snijder, Student & Starter
- TItus Stam, PvdA
- Maartje Vermeulen, GroenLinks